

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2016 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

Наиболее заметное снижение объёма инвестиций в коммерческую недвижимость наблюдается в сегменте земельных участков: падение за последние 1,5 года составило более 72%. Тем не менее, количественно сделки с землей по-прежнему преобладают среди других видов инвестиций в недвижимость, однако средняя цена сделки и размер приобретаемых участков снизились значительно. Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится на сектор промышленных земельных участков, спрос на них уменьшается всё больше. Интерес сохраняется в основном к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под какую-то иную, более доходную функцию.

На вторичном рынке наибольшим спросом пользуются привлекательные с точки зрения местоположения и инженерного обеспечения участки под промышленную функцию, расположенные на окраинах или за городской чертой. Продолжает существовать тенденция реорганизации под деловую и жилую функции промышленных площадок в черте города. Поскольку свободных земель под застройку в городе мало, инвесторы обращают внимание на старые промышленные территории, покупая застроенные участки для дальнейшей реновации. Согласно данным КИО, к территориям промышленности относится 19 тыс. га городской земли, что составляет 13,6% общей площади города. Только на территории исторического центра города, который занимает 5,8 тыс. га, расположены 200 предприятий. Из них объекты, износ которых достиг 60-70%, занимают 2,2 тыс. га. Это половина центра города.

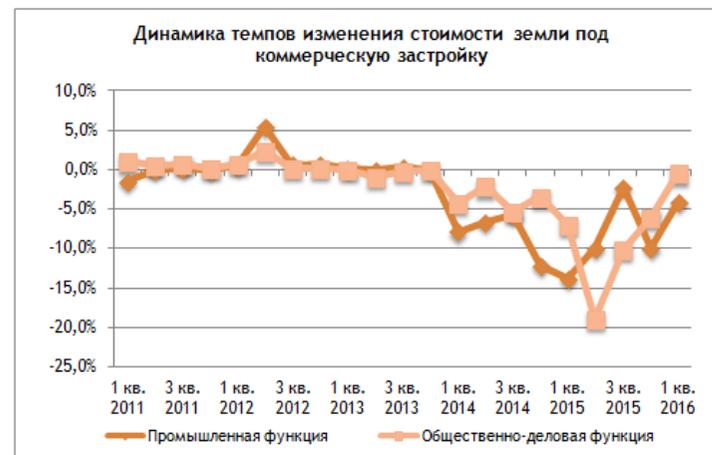
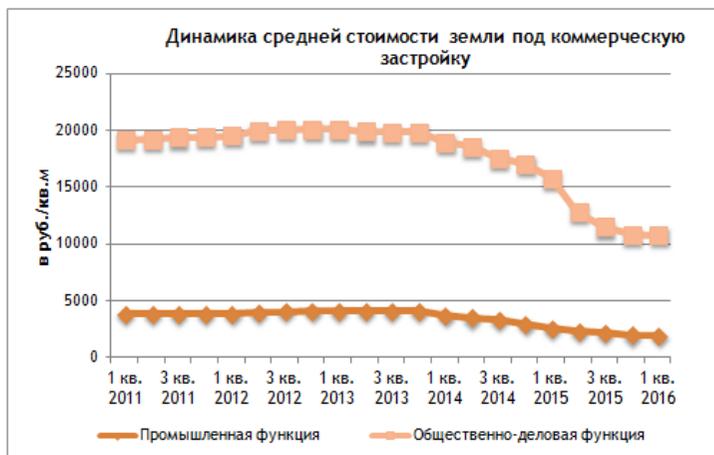
Что касается законодательства, то Правительство Ленобласти в ближайшие два месяца предполагает запретить новое строительство в пригородной зоне. Для обеспечения уже согласованных на этой территории новостроек всей необходимой инфраструктурой нужно выделить из казны 142 млрд. рублей. Таких денег в бюджете нет, и застройщикам предлагают идти вглубь региона – осваивать депрессивные районы.

В «красной зоне», 10-15 км от КАД (А-120), будет запрещен перевод земель под жилье. Уже с марта разрешения на строительство домов здесь выдают одновременно с разрешениями на садики, школы, дороги, пожарные депо и опорные пункты полиции. При этом такие объекты по завершении строительства должен быть передан области.

В «желтой зоне» будет частично ограничено строительство. Ожидается, что в нее попадут Тосненский, Кировский, Ломоносовский, Гатчинский и часть Кингисеппского района. При этом населенные пункты, которые нуждаются в развитии, из зоны исключат. Выкупать построенные в «желтой зоне» социальные объекты область готова за их полную стоимость. Но, например, пожарное депо, опорный пункт полиции, помещение для врачей общей практики, дороги, виадуки строители должны возвести за свой счет. Крупные инженерные объекты регион готов соинвестировать в соотношении 50/50.

«Зеленая зона» будет включать отдаленные районы области. Здесь строительство жилых и промышленных объектов разрешат без каких-либо ограничений. За счет бюджета здесь будут строить дороги, инженерную инфраструктуру, выкупать социальные объекты за их полную стоимость. Пока известно, что в эту зону войдет Подпорожье.

Точные границы предполагается утвердить в ближайшие два месяца, после обсуждения новых регламентов с застройщиками. Эти правила будут зафиксированы на пять лет, однако не исключено, что через 2-3 года нормы по зонированию пересмотрят.



Основные показатели и тенденции рынка земли:

1. Продолжается падение цен на землю, наиболее значительно оно для земельных участков под промышленную функцию.
2. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки высок. Для промышленных земельных участков он может составлять от 20% до 35%, для участков общественно-делового назначения — до 25%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка. Некоторые участки промышленного назначения, находящиеся на экспозиции более года, предлагаются с дисконтом, достигающим 40%.
3. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 25-30%; также средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.
4. В настоящее время торгов на первичном рынке со свободными земельными участками не проводится. Предлагаются лоты (с переходом права собственности) с улучшениями: зданиями под снос, расселёнными аварийными домами, объектами под реконструкцию и т.п.
5. Стоимость земли на вторичном рынке на конец квартала составляет в среднем для инженерно обеспеченных, расположенных в черте города земельных участков площадью 10 000-50 000 кв.м: 1 650-2 150 руб./кв.м для промышленной и 9 250-12 250 руб./кв.м для общественно-деловой функций.
6. В этом квартале на вторичном рынке земельных участков состоялась одна крупная сделка — аренда 536 га Ржевского полигона на 5 лет; право аренды было передано по ставке 20 млн. руб. в год за весь объект (ок. 3,73 руб./кв.м земли в год).
7. Одной из интересных тенденций последних лет является появление индустриальных парков. Фактически каждый такой объект представляет собой локальную промышленную зону с соответствующим инженерным обеспечением и инфраструктурой, иногда формируемую по принципу сходства типов производства. Чаще всего предлагаемые к продаже в индустриальных парках земельные участки имеют достаточно большую площадь. В целом уровень цен для таких земельных участков на 5%-15% выше, чем средний по рынку. Стоимость участка с полной инженерной подготовкой составляет 4 500-4 700 руб./кв.м (не включая тарифы на подключение электричества), земля с частичной подготовкой предлагается по ценам от 1 200 до 3 000 руб./кв.м, в зависимости от состава и стадии готовности инженерных сетей, а также местоположения парка.
8. Участков с высоким потенциалом — инженерно обеспеченных и с хорошим местоположением, на рынке мало. Наиболее востребованными остаются участки: для промышленной функции — расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области. Для общественно-деловой функции — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города.

Крупные сделки на рынке земли (январь-март 2016)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Аренда 536 га Ржевского полигона (включая 66 объектов ОН площадью 20,4 тыс. кв.м) на 5 лет	январь	город	"Бизнес консалт сервис"	20 млн. руб. в год за весь объект