

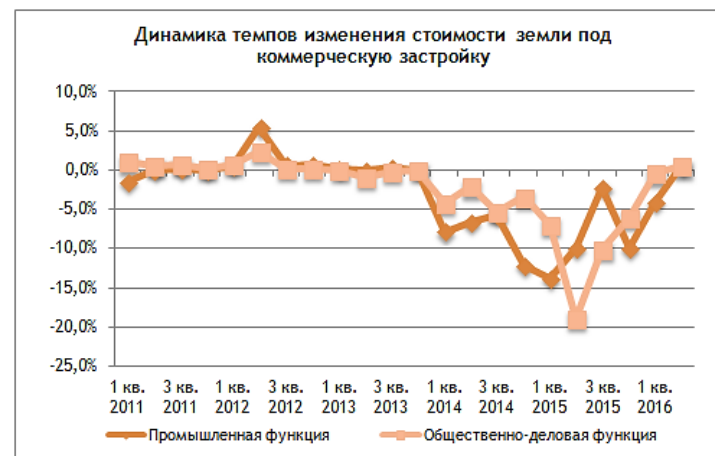
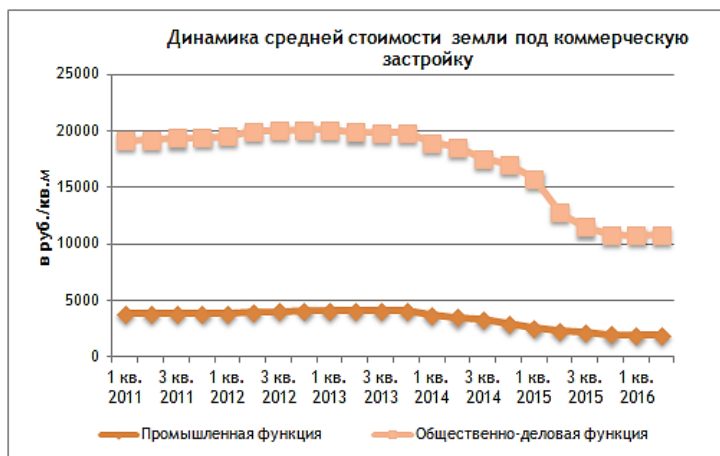
РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2016 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

Наиболее заметное снижение объёма инвестиций в коммерческую недвижимость наблюдается в сегменте земельных участков: падение за последние 1,5 года составило более 70%. 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 незначителен. Интерес сохраняется в основном к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под какую-то иную, более доходную функцию.

КГА Санкт-Петербурга в целях развития территорий так называемого «серого пояса» (бывшие промышленные зоны в черте города, в настоящий момент «зажатые» между старыми районами смешанной застройки и новыми жилыми районами) предполагает проведение закрытого международного конкурса на разработку концепции. От участников ждут предложений по обширной территории (от реки Екатерингофки до Невы южнее Обводного канала) площадью около 4 тыс. га. В концепции нужно предусмотреть развитие улично-дорожной сети, размещение «чистых» производств, не требующих санитарно-защитных зон, создание общественных пространств (в том числе парков) и строительство жилых кварталов. При этом город хочет получить новую полицентричную среду, предполагающую развитие не только центральных, но периферийных зон.

Правительство Ленинградской области, в свою очередь, приняло программу «Светофор», призванную улучшить ситуацию с обеспечением новостроек всей необходимой инфраструктурой. Согласно программе, предполагается, что территория области будет разделена на три зоны: в «красной зоне», 10-15 км от КАД будет запрещен перевод земель под жилье; в «жёлтой зоне» будет частично ограничено строительство; в «зелёной зоне» будет разрешено строительство жилых и промышленных объектов без ограничений. Весной по итогам обсуждения программы с представителями строительной отрасли были приняты следующие решения: в «красной» зоне этажность не должна превышать 18 этажей, в доминантах - 23 этажей, плотности застройки – не более 9 тыс. кв. м на 1 га, при этом все социальные объекты будут выкуплены Областью на различных условиях с рассрочкой до шести лет. В «жёлтой» зоне социальные объекты будут выкупаться равными долями - 50% в первый год, вторая половина - рассрочкой до трех лет. Выкуп социальных объектов также будет зависеть от объёма налогов с застройщика. Предполагалось, что до 1 июня будет утверждён перечень социальных объектов, которые должен будет возвести застройщик, а также точные границы зон. Однако в настоящий момент итоговый вариант программы всё ещё отсутствует.

Государственная дума твердила во втором чтении пакет поправок, ужесточающих правила изъятия неиспользуемых сельхозземель. Теперь участок можно будет изъять у собственника, если земля предназначена для ведения сельского хозяйства и не используется для этих целей не менее трех лет, или если надел используется с нарушением требований земельного законодательства.



Основные показатели и тенденции рынка земли:

1. Продолжается падение цен на землю, наиболее значительно оно для земельных участков под промышленную функцию: интерес к промышленным землям в городской черте крайне низок.
2. При этом разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки высок. Для промышленных земельных участков он может составлять от 20% до 40%, для участков общественно-делового назначения — до 20-25%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка. Некоторые участки промышленного назначения, находящиеся на экспозиции более года, предлагаются с дисконтом, превышающим 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 рассматриваемого периода 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 9 300-12 300 руб./кв.м для общественно-деловой функций.
6. В этом квартале на вторичном рынке земельных участков крупных сделок не произошло.
7. Одной из интересных тенденций последних лет является появление промышленных парков. Фактически каждый такой объект представляет собой локальную промышленную зону с соответствующим инженерным обеспечением и инфраструктурой, иногда формируемую по принципу сходства типа производства. Чаще всего предлагаемые к продаже в промышленных 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 промышленных 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.