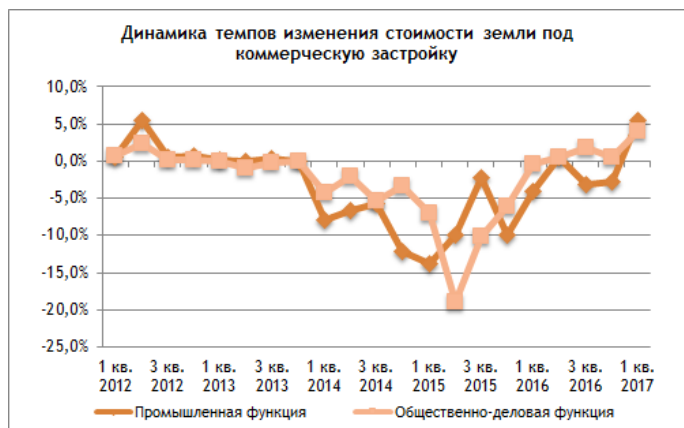


Наиболее заметное снижение объёма инвестиций в коммерческую недвижимость наблюдается в сегменте земельных участков: падение за последние 1,5 года составило более 70%. Количественно сделки с землёй по-прежнему преобладают среди других видов инвестиций в недвижимость, однако средняя цена сделки и размер приобретаемых участков снизились значительно. Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится на сектор промышленных земельных участков, спрос на них очень незначителен. Интерес сохраняется в основном к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под какую-то иную, более доходную функцию.

С начала 2017 года вступил в силу закон «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи с комплексным развитием промышленных зон и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», который даёт определение самой промышленной зоны и устанавливает условия, при которых возможно её комплексное освоение. Также предусмотрены механизмы вовлечения всех собственников земель и (или) объектов недвижимости в процесс редевелопмента. Закон должен ускорить реновацию территорий «серого пояса».

Реновации будет способствовать тот факт, что иных свободных или потенциально пригодных к жилой и общественно-деловой застройки территорий в центре города нет, а спрос на подобные участки сохраняется и при текущих рыночных тенденциях.

В прошедшем квартале в первом чтении принят законопроект новой схемы налогообложения для участков под жилищное строительство: для крупных проектов предусмотрено снижение налогового бремени. Предполагается ввод дифференцированного налогообложения в зависимости от объёмов строительства. Например, если на участке возводят от 500 тыс. до 1 млн кв.м жилья, его собственник будет платить двойной налог на землю на протяжении 10 лет, а затем ставка вырастет вдвое. Если строят свыше 1 млн кв.м, льготный период с двукратной ставкой сохранится на протяжении 15 лет. Для проектов меньше 500 тыс. кв.м порядок начисления налога не изменится. Порядок расчёта коэффициентов сохранится при смене собственников, разделе территории, выделе или объединении участков.



Основные показатели и тенденции рынка земли:

1. Падение цен на землю замедлилось, а в некоторых случаях можно наблюдать небольшой рост. Наиболее значительно за это время снизились цены земельных участков под промышленную функцию.
2. При этом разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки всё ещё 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.
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 на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга на заключение аренды земельных участков на инвестиционных условиях предлагается пул земельных участков различного назначения. Однако продажи идут достаточно медленно, большинство участков выставляются на торги уже не в первый раз. С начала года состоялось только четыре аукциона, из них три участка были предназначены для строительства жилых объектов и один — для объекта торговли. Максимальное превышение конечной цены над начальной составило 98,6%.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2017ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

- В прошедшем квартале на вторичном рынке земельных участков произошли две крупные сделки, в том числе был продан участок площадью 13,6 га на Петровском острове. Предполагаемое использование – строительство МФК (жилая и общественно-деловая функции). Сумма сделки составила по экспертной оценке – 1-1,3 млрд. руб.
- На конец квартала стоимость земли на вторичном рынке для инженерно-обеспеченных, расположенных в черте города участков площадью 10 000-50 000 кв.м в среднем составляет 1 750-2 250 руб./кв.м для промышленной и 10 100-13 100 руб./кв.м для общественно-деловой функции. Для участков под жилую функцию стоимость определяется в зависимости от градостроительных ограничений и масштаба объектов, возможных к строительству.
- 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.

Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга (состоявшиеся с начала года)

Адрес земельного участка	Площадь участка, кв.м	Разрешенное использование	Передаваемые права	Начальная цена, руб.	Начальная цена, руб./кв.м	Дата торгов	Победитель торгов	Конечная цена, руб.	Конечная цена, руб./кв.м	Превышение, %
Санкт-Петербург, ул. Доблести, уч. 12 (северо-западнее пересечения с ул. Маршала Захарова)	22 682	Для строительства объекта торговли	Ежегодная арендная плата	43 100 000	1 900	01.02.2017	ООО "Звёздное"	85 600 000	3 774	98,61%
Санкт-Петербург, ул. Тамбасова, уч. 94 (территория, ограниченная ул. Тамбасова, пр. Ветеранов, ул. Пограничника Гарькавого, Новобелицкой ул., в Красносельском районе, формируемым земельным участком №6)	7 934	Для строительства объекта многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	Ежегодная арендная плата	36 000 000	4 537	15.03.2017	ООО "Гидротехник"	40 500 000	5 105	12,50%
Санкт-Петербург, ул. Тамбасова, уч. 68 (восточнее д. 5, лит. В по ул. Тамбасова)	7 299	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	Ежегодная арендная плата	35 000 000	4 795	15.03.2017	ООО "Пальмира"	48 000 000	6 576	37,14%
Санкт-Петербург, ул. Тамбасова, уч. 69 (юго-восточнее д. 5, лит. В по ул. Тамбасова)	13 802	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	Ежегодная арендная плата	55 000 000	3 985	15.03.2017	ООО "Мегаполис-Инвест"	70 500 000	5 108	28,18%

Крупные сделки с земельными участками

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
2 га, Приморское шос., 441А, разрешённое использование – рекреация, на участке ОСЗ 148 кв.м под снос	январь	"Ростех"	предложение	155,5 млн. руб.
13,6 га, Петровский пр., 9, 11, Ремесленная ул., 17, предполагаемое использование – МФК (элитное жильё, коммерческие и социальные объекты, подземные паркинги), завершение проект – 2022 год	январь	город	"Группа "ЛСР"	Экспертная оценка – 1-1,3 млрд. руб.