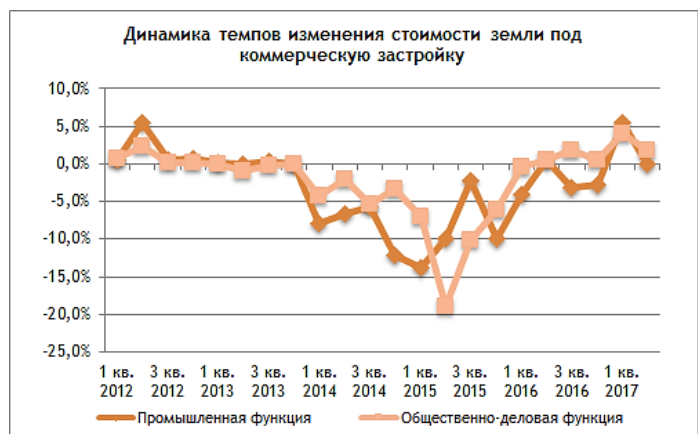


Наиболее заметное снижение объёма инвестиций в коммерческую недвижимость наблюдается в сегменте земельных участков: падение за последние 1,5 года составило более 70%. Всё же количественно сделок с землёй по-прежнему преобладает среди других видов инвестиций в недвижимость. Однако средняя цена и размер 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 действительно должен ускорить реновацию территорий «серого пояса». Также этому способствует 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.

Ускоряется процесс реновации земель «серого пояса». В настоящий момент суммарно реновации подвергнуты 865 га бывших промышленных территория, причём около четверти из них были включены в процесс в прошлом году.

Однако, поскольку процесс реновации промышленных зон достаточно сложен (помимо финансовых барьеров, существует множество административных), рост числа проектов реноваций не приводит к заметному подъёму уровня цен на такие земельные участки.



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 четверо торгов (все — в первом квартале), из них три участка были предназначены для строительства жилых объектов и один — для объекта торговли. Максимальное превышение конечной цены аукциона над начальной составило 98,61%.

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

5. В этом квартале на вторичном рынке земельных участков произошли две крупные сделки, в том числе был продан участок площадью 2,5 га на Лиговском пр., 60-62 с разрешением на строительство офисно-торгового комплекса на 78 тыс. кв.м. Это редкий случай продажи пятна под застройку в центре города. Экспертная оценка суммы сделки – 800-1 000 млн. руб.
6. Стоимость земли на вторичном рынке на конец рассматриваемого периода составляет в среднем для инженерно обеспеченных, расположенных в черте города участков площадью 10 000-50 000 кв.м: 1 750-2 250 руб./кв.м для промышленной и 10 700-13 700 руб./кв.м для общественно-деловой функций. Для участков под жилую функцию стоимость может колебаться значительно, в зависимости от градостроительных ограничений, и масштаба возможного(-ых) к строительству объекта(-ов).
7. 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 с земельными участками

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
1,8 га, Октябрьская наб., 44 (бывшая территория химического завода "Реактив"); предполагается строительство жилого комплекса (78 тыс. кв.м)	апрель	"Реактив"	"Полис Групп"	Экспертная оценка – 700-800 млн. руб.
2,5 га, Лиговский пр., 60-62; есть разрешение на строительство офисно-торгового комплекса площадью 75 тыс. кв.м	июнь	"Strabag SE"	"EKE Group"	Экспертная оценка – 800-1 000 млн. руб.

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

Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга (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%
Санкт-Петербург, ул. Еремеева, уч. 9 (территория, ограниченная ул. Коллонтай, Дальневосточным пр., ул. Еремеева, проектным продолжением Союзного пр., формируемым земельным участком №17)	5 178	Для строительства объекта гаражного назначения	Ежегодная арендная плата	6 900 000	1 333	05.07.2017				
Санкт-Петербург, Южное шос., уч. 33 (территория, ограниченная Бухарестской ул., Южным шос., Софийской ул., ул. Димитрова; формируемый земельный уч. 6)	1 863	Для строительства объекта гаражного назначения	Ежегодная арендная плата	2 600 000	1 396	05.07.2017				
Санкт-Петербург, ул. Еремеева, уч. 11 (территория, ограниченная ул. Коллонтай, Дальневосточным пр., ул. Еремеева, проектным продолжением Союзного пр.; формируемым земельным участком №16)	5 547	Для строительства объекта гаражного назначения	Ежегодная арендная плата	7 000 000	1 262	05.07.2017				
Санкт-Петербург, пр. Девятого Января, уч. 1 (напротив д. 19, лит. А по пр. Девятого Января)	5 500	Для строительства объекта автомобилестроительной промышленности	Ежегодная арендная плата	5 400 000	982	05.07.2017				
Санкт-Петербург, пос. Металлострой, Северный пр-д, уч. 1 (севернее пересечения с дорогой на Металлострой)	56 857	Для строительства складов	Ежегодная арендная плата	16 200 000	285	19.07.2017				
Санкт-Петербург, Муринская дор., уч. 4 (территория, ограниченная Приозёрским направлением ж.д., административной границей Санкт-Петербурга, береговой линией Муринского ручья (формируемый земельный участок №36))	16 873	Для строительства многоквартирного дома	Ежегодная арендная плата	43 000 000	2 548	05.07.2017				
Санкт-Петербург, Волковский пр., уч. 22 (северо-западнее д. №79, лит. Б, по Волковскому пр.)	361	Для размещения складских объектов	Ежегодная арендная плата	104 056	288	19.07.2017				
Санкт-Петербург, Ново-Никитинская ул., уч. 1 (юго-восточнее д. №12, лит. А, по Ново-Никитинской ул.)	5 726	Для строительства объектов придорожного сервиса	Ежегодная арендная плата	7 700 000	1 345	19.07.2017				
Санкт-Петербург, Новосельковская ул., уч. 1 (напротив д. №20, лит. А, по ул. Репищева)	1 184	Для строительства объекта лёгкой промышленности	Ежегодная арендная плата	1 900 000	1 605	19.07.2017				