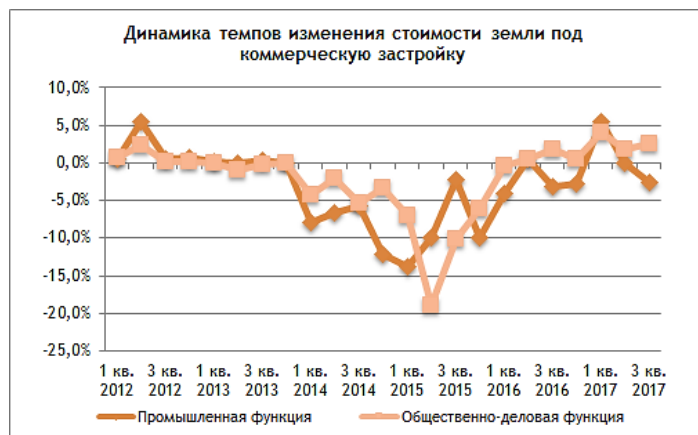


Наиболее заметное снижение объёма инвестиций в коммерческую недвижимость наблюдается в сегменте земельных участков: падение за последние 1,5 года составило более 70%. Количественно сделки с землёй по-прежнему преобладают среди других видов инвестиций в недвижимость. Однако средняя цена сделки и размер 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 этого 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». 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 изменения затронули 865 га бывших промышленных территорий, причём около четверти из них были включены в процесс в прошлом году.

Поскольку процесс реновации промышленных зон достаточно сложен (помимо финансовых барьеров, существует множество административных), рост числа проектов 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 наблюдается и небольшой рост. Значительно за это время снизились цены земельных участков под промышленную функцию.
2. 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. С начала года на торгах Фонда имущества предлагался пул земельных участков, в том числе под коммерческую застройку. Однако большая часть лотов так и не была продана. С конца лета Фонд имущества перестал выставлять их на повторную продажу. За это время состоялось только семь торгов, из них три участка были предназначены для строительства жилых объектов, два под промышленно-складское использование, один под придорожный сервис и один для объекта торговли. Максимальное превышение конечной цены аукциона над начальной ценой составило 207,00%.

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

- В отчётном квартале на вторичном рынке земельных участков произошла одна крупная сделка: был продан участок 1,5 га на Аптекарском пр., 5 под строительство жилого комплекса. Экспертная оценка суммы сделки – 250-300 млн. руб.
- 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 11 000-13 000 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).
- 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	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Участок 1,5 га (Аптекарский пр., 5, территория химико-фармацевтического завода) под строительство ЖК (47 тыс. кв.м) с коммерческими помещениями и подземным паркингом	август	"Etalon Group"	Экспертная оценка – 250-300 млн. руб.

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 "Мегалолис-Инвест"	70 500 000	5 108	28,18%
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	ООО "ПромФонд"	319 452	885	207,00%
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	ИП Комолова Е.И.	7 900 000	1 380	2,60%
Санкт-Петербург, пос. Понтоновый, ул. Пролетарской победы, уч. 44 (юго-западнее д. №2, лит. Д по ул. Пролетарской победы)	846	Для размещения складских объектов	Ежегодная арендная плата	69 814	83	16.08.2017	ООО "Особняк"	103 325	122	48,00%