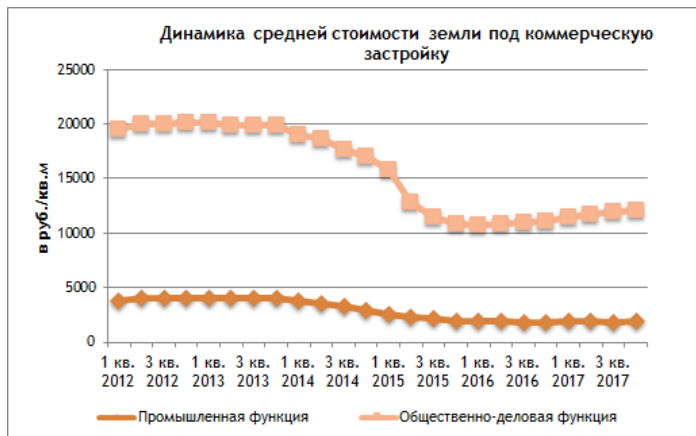


РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2017 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

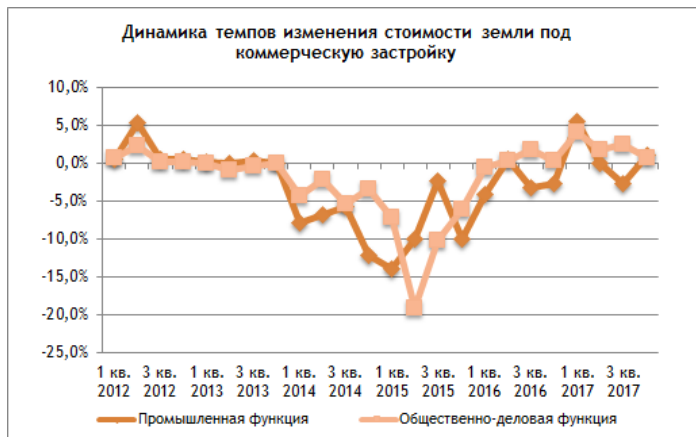


Минсельхоз разработало поправки в Налоговый кодекс, согласно которым налог на заброшенные сельскохозяйственные участки будет повышен с 0,3% от кадастровой стоимости до 1,5%. Зброшенным в настоящий момент признаются участки, 30% от площади которых поросло сорными травами. Эксперты рынка предполагают, что поправки вряд ли приведут к интенсификации использования сельхозземель, поскольку налоговые «штрафы за неиспользование» не решат проблем, с которыми сталкиваются производители сельхозпродукции. Однако могут ударить по застройщикам, приобретавшим «про запас» удачно расположенные сельскохозяйственные участки и не спешащим с их переводом в другую категорию.

Наиболее заметное снижение объёма инвестиций в коммерческую недвижимость наблюдается в сегменте земельных участков: падение за последние 2 года составило более 75%. 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. 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 15% до 30%, для участков общественно-делового назначения — до 20%, 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 значительный 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 2017 год состоялось только восемь торгов, из них три участка были предназначены для строительства жилых объектов, три под промышленно-складское использование (в том числе, две площадки открытого хранения), один под придорожный сервис и один для объекта торговли. Максимальное превышение конечной цены аукциона над начальной составило 207,00%.

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

5. В этом квартале на вторичном рынке земельных участков произошли три крупных сделки, в том числе был продан участок 18 га на Лиговском пр., 240, под реновацию промышленной территории (часть программы развития «серого пояса»). Экспертная оценка суммы сделки – 1-1,1 млрд. 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: 1 770-2 270 руб./кв.м для промышленной и 9 100-13 100 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. Под жилую застройку – участки на территориях комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.

Крупные сделки с земельными участками

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
1,6 га (ул. Тосина, пер. с Лиговским пр.); реновация промышленной территории под МФК, в т.ч. 40 тыс. кв.м под жилую недвижимость, 30 тыс. кв.м под коммерческие функции	октябрь	"Glorax Dev."	Экспертная оценка – 75-100 млн. руб.
18 га (Лиговский пр., 240); под реновацию промышленной территории, часть программы развития "серого пояса"	октябрь	"Glorax Dev."	Экспертная оценка – 1-1,1 млрд. руб.
2,8 га (пр. Обуховской Обороны, 70, корп. 2); бывшая территория прядильно-ткацкой фабрики; проект ЖК на 56 тыс. квартир (76 тыс. кв.м)	декабрь	"АНМ Девелопмент"	Экспертная оценка – 400-450 млн. руб. (14-16 тыс. руб./кв.м земли)

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО 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, 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. Понтонный, 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%
Санкт-Петербург, Сестрорецк, ул. Мосина, уч. 16	358	Для размещения складских объектов	Ежегодная арендная плата	53 048	148	15.11.2017	ООО "Торговый Дом "Тудвин"	54 640	153	3,00%