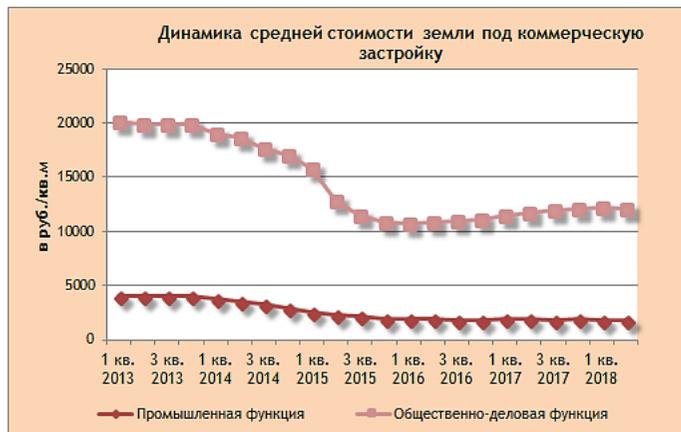


РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2018 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

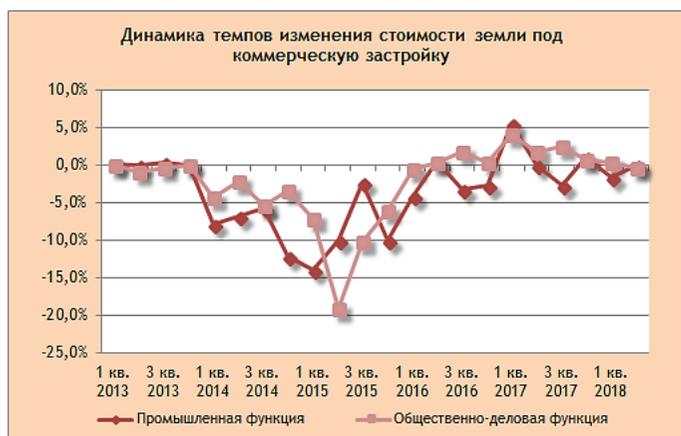


Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится на сектор промышленных земельных участков, спрос на них незначителен, за исключением самых удачно расположенных и инженерно-обеспеченных объектов. Чаще всего такие участки входят в состав индустриальных парков.

Также сохраняется интерес 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 870 га бывших промышленных территория, причём больше четверти из них были включены в процесс за последние полтора года.

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.

Кроме того, после многих лет попыток вывести промышленные предприятия за городскую черту, в конце июня Правительство Санкт-Петербурга заявила о смене курса на поддержание тех предприятий, которые остаются работать в пределах города. Как именно это будет осуществляться, пока не сообщается.



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 остаётся высоким. 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 число предлагаемых участков было незначительным, по некоторым из них торги уже переносились неоднократно за прошлые годы. За два квартала состоялось трое торгов; максимальный уровень превышения конечной цены над начальной составил почти 246% по участку под торговую застройку на ул. Ильюшина (пересечение с пр. Авиаконструкторов).

5. В этом квартале на вторичном рынке земельных участков крупных сделок не было.
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: 1 700-2 200 руб./кв.м для промышленной и 9 450-13 450 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.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2018 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, объявленные и 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, Шлиссельбургский пр., уч. 57	9 409	Для строительства объекта многоквартирной жилой застройки (высотная застройка)	Ежегодная арендная плата	43 200 000	4 591	14.02.2018	ООО "Специализированный застройщик "ИИЗ"	66 200 000	7 036	53,24%
Санкт-Петербург, м.о. Озеро Долгое, ул. Ильюшина, уч. 81	4 020	Торговая застройка	Ежегодная арендная плата	14 800 000	3 682	04.04.2018	ООО "СП-Импост"	51 200 000	12 736	245,95%
Санкт-Петербург, м.о. Юнтолово, Парашютная ул., уч. 55	3 947	Торговая застройка	Ежегодная арендная плата	18 800 000	4 763	04.04.2018	ООО "Союз"	49 300 000	12 490	162,23%
Санкт-Петербург, Карпатская ул., уч. 1 (западнее пересечения со Складским пр-дом)	12 238	Торговая застройка	Ежегодная арендная плата	21 900 000	1 790	18.07.2018				
Санкт-Петербург, Кронштадт, Кронштадтское шос., уч. 46	4 778	Торговая застройка	Ежегодная арендная плата	12 800 000	2 679	18.07.2018				
Санкт-Петербург, Кронштадт, Кронштадтское шос., уч. 45	2 222	Торговая застройка	Ежегодная арендная плата	8 700 000	3 915	18.07.2018				
Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, уч. 1 (напротив дом №82, лит. А, по пр. М. Жукова)	4 322	Многоэтажные гаражи	Ежегодная арендная плата	7 500 000	1 735	22.08.2018				