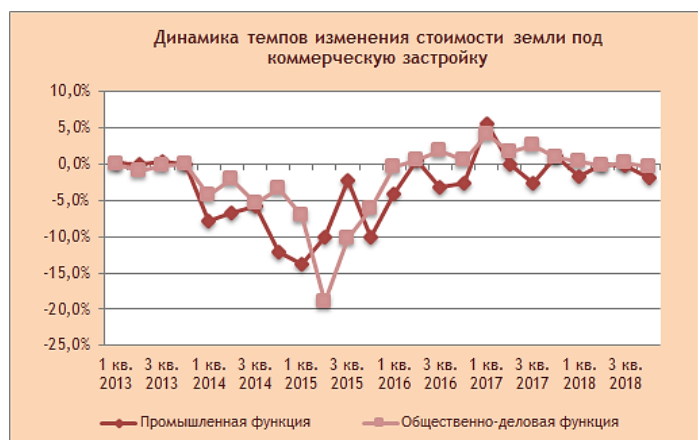
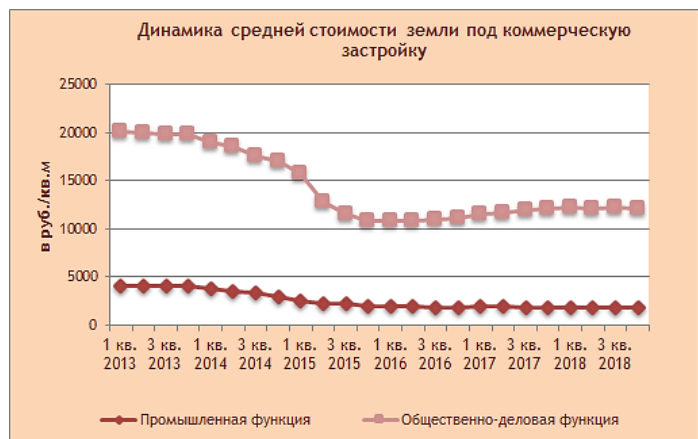


РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ IV КВАРТАЛА 2018 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ



Согласно принятым ЗакС в первом чтении поправкам в генплан Санкт-Петербурга, около 1 840 га сельхозземель на территории города приобретут статус функциональных зон жилой застройки только после 2021 года. Действующий генплан предполагает изменение функционального зонирования этих участков уже после 2018 года. Перенос был осуществлён исходя из соображений уменьшения нагрузки на бюджет, а также отказа от массового вовлечения сельскохозяйственных земель в оборот под жилищное строительство. Таким образом, в ближайший год резкого увеличения предложения участков под жильё, как ожидалось ранее, не произойдёт.

Государственная Дума приняла в первом чтении закон о видах разрешённого использования (ВРИ) участков. Он предполагает появления новой главы Земельного кодекса об установлении, определении и изменении ВРИ. Теперь ВРИ может быть установлено не только градрегламентом, но и документами по планировке территории.

Основные показатели и тенденции рынка земли:

1. Падение цен на землю продолжается. Уровень цен на земли под промышленную функцию, за исключением наиболее привлекательных участков, по-прежнему снижается, хотя и малыми темпами.
2. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки всё ещё высок. Для промышленных земельных участков он может составлять от 12% до 25%, для участков общественно-делового назначения — до 18-20%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка.
3. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть; 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 три квартала состоялось пять сделок, из них две — в четвёртом квартале; максимальный уровень превышения конечной цены над начальной составил 245,95% по участку под торговую застройку на ул. Ильюшина (пересечение с пр. Авиаконструкторов).
5. В этом квартале на вторичном рынке земельных участков состоялась одна крупная (по сумме) сделка: был продан участок 7,5 тыс. кв.м на Парашютной ул., 60, сумма сделки составила 110 млн. руб. (ок. 14,6 тыс. руб./кв.м).
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: 1 600-2 000 руб./кв.м для промышленной и 9 500-13 500 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 территории комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.

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

Крупные сделки на вторичном рынке земли

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Участок 7,5 тыс. кв.м (Парашютная ул., 60; под парковку)	декабрь	"Леруа Мерлен"	110 млн. руб. (ок. 14,6 тыс. руб./кв.м)

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 многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	Ежегодная арендная плата	43 200 000	4 591	14.02.2018	ООО "Специализированный застройщик "МИЗ"	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, Металлострой, дор. на Металлострой, уч. 23 (у д. 5, лит. АЕ)	3 000	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	232 772	78	10.10.2018	ООО "Анга"	512 098	171	120,00%
Санкт-Петербург, Металлострой, дор. на Металлострой, уч. 22 (у д. 5, лит. ОБ)	1 136	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	108 680	96	10.10.2018	ООО "Аллегро М"	356 471	314	228,00%
Санкт-Петербург, Кронштадт, Кронштадтское шос., уч. 56	14 104	Гостиничное обслуживание	Ежегодная арендная плата	6 900 000	489	23.01.2019				
Санкт-Петербург, м.о. Ржевка, Братская ул., уч. 25	3 070	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	4 200 000	1 368	23.01.2019				
Санкт-Петербург, ул. Пилотов, уч. 1 (восточнее д. 38, лит. А по ул. Пилотов)	40 318	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	11 970 000	297	23.01.2019				
Санкт-Петербург, Парашютная ул., уч. 55	3 947	Торговая застройка	Ежегодная арендная плата	18 800 000	4 763	23.01.2019				
Санкт-Петербург, пр. Юрия Гагарина, участок 2 (восточнее д. 34, лит. А по пр. Юрия Гагарина)	3 453	Торговая застройка	Ежегодная арендная плата	16 400 000	4 749	23.01.2019				
Санкт-Петербург, ул. Еремеева, уч. 9	5 178	Многоэтажные гаражи	Ежегодная арендная плата	3 300 000	637	23.01.2019				