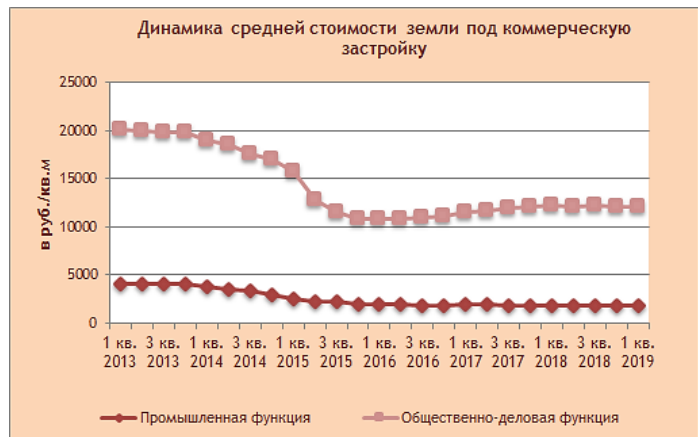
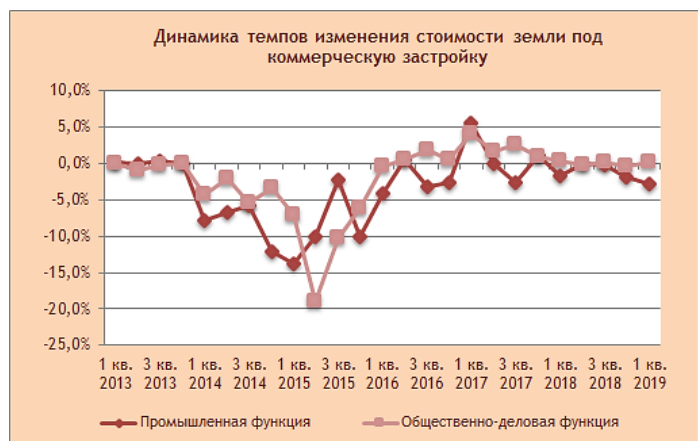


## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2019 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ



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 текущем году резкого увеличения предложения участков под жильё, как ожидалось ранее, не произойдёт.

### Основные показатели и тенденции рынка земли:



1. Падение цен на землю продолжается, но в основном касается участков под промышленную функцию: за исключением наиболее привлекательных участков, средние цены предложений на промышленные участки по-прежнему снижаются, хотя и малыми темпами. Во многом это объясняется тем, что привлекательные и более дорогие участки постепенно находят покупателя, и на рынке остаются более дешёвые, понижая средний уровень цен. Некоторые из таких участков находятся в листингах предложений не один год.
2. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки по-прежнему высок. Для промышленных земельных участков он может составлять от 12% до 23%, для участков общественно-делового назначения — до 18%, 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, все выставленные на торги в первом квартале участки предлагались к продаже уже неоднократно. В настоящий момент они находятся в пуле предложения, но торги по ним не состоялись, а новые пока не назначены. Состоялась всего одна сделка: по небольшому участку под торговую застройку на Парашютной ул. - величина превышения конечной цены над начальной составила 125%.

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: 1 550-1 950 руб./кв.м для промышленной и 10 130-14 130 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 территория комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.

Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, 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, Парашютная ул., уч. 55	3 947	Торговая застройка	Ежегодная арендная плата	18 800 000	4 763	27.02.2019	ИП "Иванова О.И."	42 300 000	10 717	125,00%