



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 достигать до 20%, для участков общественно-делового назначения — до 15%, 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-третьем 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 ценой для него составила 125%. Также назначены трое торгов на небольшие земельные участки.
5. В этом квартале на вторичном рынке земельных участков произошли три крупные сделки, в том числе продажа участка площадью 7,6 га на углу Кантемировской ул. и Б. Сампсониевского пр. — часть производственной территории, которая подлежит реновации под жилую или общественно-деловую функцию; сумма сделки составила 1,343 млрд. руб. (17,7 тыс. руб./кв.м земли).
6. Увеличился спрос на участки под торговую недвижимость. Считается, что это связано с активным жилищным строительством, а также ростом интереса инвесторов к данному формату инвестиций. Спросом пользуются небольшие участки в густонаселённых жилых массивах, площадью 3-10 тыс. кв.м, предназначенные под размещение районных торговых центров.
7. 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: 1 320-1 920 руб./кв.м для промышленной и 10 250-14 250 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).

8. 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 сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.

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, 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%
Санкт-Петербург, Ржевка, Лесопарковая ул., уч. 29	4 906	Открытый склад	Ежегодная арендная плата	362 459	74	26.09.2019				-100,00%
Санкт-Петербург, Шуваловский пр., уч. 1	3 706	Открытый склад	Ежегодная арендная плата	177 703	48	26.09.2019				-100,00%
Санкт-Петербург, дер. Новая, уч. 6, территория, ограниченная Приозерским направлением ж.д., административной границей Санкт-Петербурга, береговой линией Муриноского ручья (ФЗУ №118)	1 041	Объекты бытового обслуживания (включая бани)	Ежегодная арендная плата	592 488	569	09.10.2019				-100,00%

Крупные сделки на рынке земли

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Участок 0,37 га, Московский пр., 103, под строительство МФК	июль	ГК "РВБ"	Экспертная оценка — 150-200 млн. руб. (40-55 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 7,6 га, угол Кантемировской ул. и Б. Сампсониевского пр., под жилую или общественно-деловую застройку, ранее — производственная территория	июль	"ПИК"	1,343 млрд. руб. (17,7 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 5,7 га, Комарово, Морская ул., под гостиничную или рекреационную недвижимость	сентябрь	Н. Черкасова ("Токио-сити")	119,7 млн. руб. (2,1 тыс. руб./кв.м земли)