



Основные показатели и тенденции рынка земли:

1. Уровень цен на рынке земельных участков незначительно колеблется, однако и повышение, и понижение одинаково незначительны, в целом можно говорить о стабилизации цен на землю.
2. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки по-прежнему высок. Для промышленных земельных участков он может составлять от 10% 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 течение года участки предлагались к продаже уже неоднократно. В настоящий момент многие из них находятся в пуле предложения, но торги по ним не состоялись, а новые пока не назначены. Состоялись четыре сделки, максимальное превышение конечной цены аукциона над начальной составило 125% (по участку под торговую застройку).
5. В этом квартале на вторичном рынке земельных участков произошли четыре крупные сделки, в том числе продажа участка 8,5 га в индустриальном парке «А Плюс Парк Шушары» под строительство складского комплекса «Белые ночи». Сумма сделки составила, по экспертной оценке, 85-100 млн руб. (1000-1200 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: 1320-1920 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 территории комплексного освоения, в районах сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2019 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, 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 | ООО "Персонал-Сервис" | 514 692 | 105 | 42,00% |
| Санкт-Петербург, Шуваловский пр., уч. 1 | 3 706 | Открытый склад | Ежегодная арендная плата | 177 703 | 48 | 26.09.2019 | ООО "Луябетон" | 305 649 | 82 | 72,00% |
| Санкт-Петербург, дер. Новая, уч. 6, территория, ограниченная Приозерским направлением ж.д., административной границей Санкт-Петербурга, береговой линией Муринского ручья (ФЗУ №118) | 1 041 | Объекты бытового обслуживания (включая бани) | Ежегодная арендная плата | 592 488 | 569 | 20.11.2019 | ООО "ОРБИ" | 592 488 | 569 | 0,00% |
| Санкт-Петербург, пр. Маршала Блюхера, уч. №99 (западнее пересечения с Лабораторной ул.) | 4 234 | Для строительства магазина | Ежегодная арендная плата | 11 500 000 | 2 716 | 26.12.2019 | | | | |

Крупные сделки на рынке земли

| Предмет сделки | Дата | Покупатель / Арендатор | Сумма сделки / арендная ставка |
|--|---------|-----------------------------------|--|
| Сделки по продаже | | | |
| 8,5 га на территории индустриального опарка "А Плюс Парк Шушары" под строительство складского комплекса "Белые ночи" | октябрь | "Русич" | Экспертная оценка: 85-100 млн руб. (1000-1200 руб./кв.м земли) |
| 0,33 га под строительство гостиницы (территория Бадаевских складов; Киевская ул., к. 6, лит. А) | декабрь | "РБИ" | Экспертная оценка: 200-250 млн руб. (60-75 тыс. руб./кв.м земли) |
| 1,6 га под строительство объектов образования (разрешённое использование) (Товарищеский пр., у д. 38Б) | декабрь | "ЛСР.Недвижимость – Северо-Запад" | 91,8 млн руб. (5 737,5 руб./кв.м земли) |
| 0,25 га под строительство жилого дома (Курляндская ул., 10, со зданием под снос) | декабрь | "ЮИТ" | Экспертная оценка: 30-37,5 млн руб. (12-15 тыс. руб./кв.м земли) |