



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)