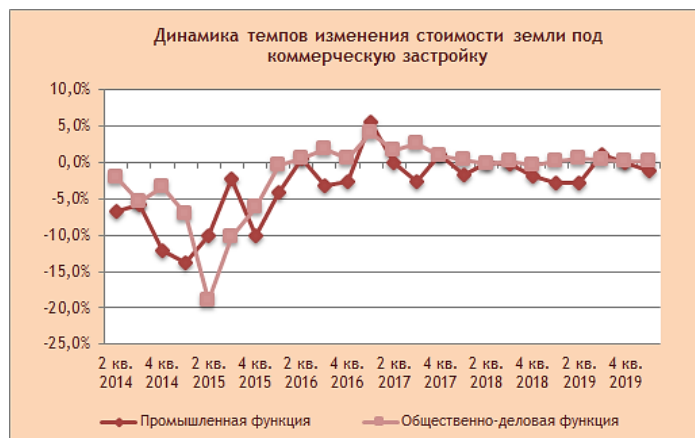
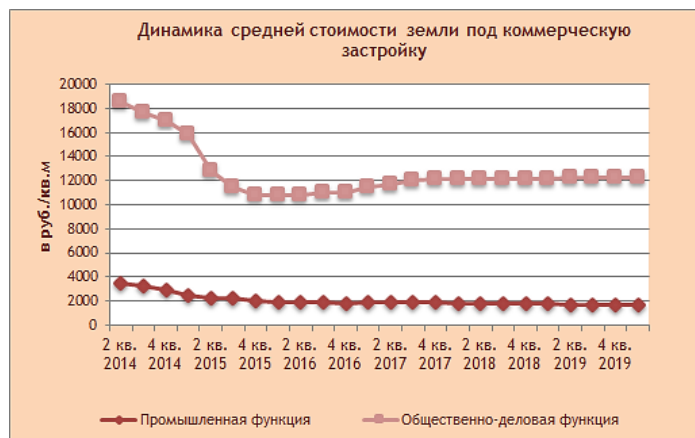


Основные показатели и тенденции рынка земли:



1. Уровень цен на рынке земельных участков незначительно колеблется - и повышение, и понижение одинаково. В целом можно говорить о стабилизации цен на землю.
2. Поскольку рынок земли реагирует медленнее и следует за соответствующими сегментами рынка коммерческой и жилой недвижимости, падение цен на землю неизбежно, но начнётся с запозданием по сравнению с падением на прочих сегментах рынка недвижимости.
3. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков может составлять от 10% до 20%, для участков общественно-делового назначения – до 15%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка.
4. 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.
5. С начала года Фонд имущества Санкт-Петербурга торгов по земельным участкам не проводил. Ближайшие торги объявлены на апрель, и, скорее всего, не состоятся.
6. В этом квартале на вторичном рынке земельных участков произошли две относительно крупные сделки, в том числе продажа участка 9 га в Парголово под производственно-складскую застройку. Сумма сделки составила 103 млн руб. (ок. 1 140 руб./кв.м земли).
7. В связи с законодательными изменениями весь прошлый год был крайне высок спрос на земельные участки под жилищное строительство. Однако к началу текущего года спрос начал падать, а к концу первого квартала практически исчез, что, как и для всех остальных секторов, связано с неопределённостью нынешней социальной и экономической ситуацией.
8. Стоимость земли на вторичном рынке на конец рассматриваемого периода составляет в среднем для обеспеченных инженерными коммуникациями, расположенных в черте города участков площадью 10 000-50 000 кв.м: 1 300-1 900 руб./кв.м для промышленной и 10 300-14 300 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).
9. Участков с высоким потенциалом – обеспеченных инженерными коммуникациями 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 ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2020 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, пр. Маршала Блюхера, уч. 1 (севернее д. №2, к. 8, лит. Б по пр. Маршала Блюхера)	1 781	Ждл для строительства служебного гаража	Ежегодная арендная плата	4 000 000	2 246	02.04.2020				

### Крупные сделки на рынке земли

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Участок 9 га (Парголово, тер. Пригородный, уч. 3, пер. Горского и Выборгского шос.) под производственно-складскую застройку	январь	"Бизнес-центр Энгельса, 27"	103 млн руб. (ок. 1140 руб./кв.м земли)
0,89 га (Московский пр., 72) под ОДЗ или жильё; на участке расположены 8 зданий АО "ВНИИТВЧ им. В.П. Вологодина" (4,5 тыс. кв.м), в том числе два исторических	январь	"Новый век"	202 млн руб. (ок. 22,7 тыс. руб./кв.м земли)