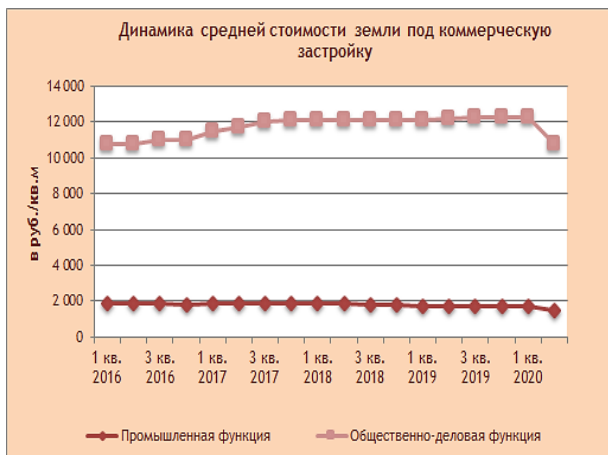


## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2020 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ



В ушедшем квартале на вторичном рынке земельных участков произошла одна крупная сделка: продажа 5,3 га территории бывшего предприятия «Главснаб» на Лиговском пр., 236, под строительство жилого комплекса.

Что касается первичного рынка, то с начала года торгов Фонда имущества по земельным участкам не проводилось. Ближайшие объявлены на август.

Сохраняется спрос на промышленные участки под редевелопмент. Больше всего таких участков в Приморском, Московском, Невском и Выборгском районах – в совокупности это более половины предложения. В центре города свободных участков практически не осталось, а для тех, что существуют, всегда остаются высокими риски, связанные с сохранением культурного наследия.

Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять от 10% до 20%, для участков общественно-делового назначения – до 15%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка.

Весь прошлый год был крайне высок спрос на земельные участки под жилищное строительство в связи с законодательными изменениями в этой сфере. Однако к началу текущего года спрос начал падать, а потом практически исчез, что, как и для всех остальных секторов, связано с неопределённостью нынешней социо-экономической ситуации.

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 территориях комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.

Поскольку рынок земли реагирует медленнее и следует за соответствующими сегментами рынка коммерческой и жилой недвижимости, падение цен на землю началось с запозданием по сравнению с падением на прочих сегментах рынка недвижимости.

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).

При этом в наибольшей степени на цену по-прежнему оказывает влияние местоположение: удалённость от городской черты, градостроительные ограничения. Также отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Третьим важным фактором остаётся площадь участка.

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2020 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

### Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, объявленные с начала года

Адрес земельного участка	Площадь участка, кв.м	Разрешенное использование	Передаваемые права	Начальная цена, руб.	Начальная цена, руб./кв.м	Дата торгов
Санкт-Петербург, пр. Маршала Блюхера, уч. 1 (севернее д. №2, к. 8, лит. Б по пр. Маршала Блюхера)	1 781	Для строительства служебного гаража	Ежегодная арендная плата	4 000 000	2 246	06.08.2020
Санкт-Петербург, Торфяная дор., уч. 1 (западнее д. №21, лит. Б по Торфяной дор.)	3 290	Для ремонта автомобилей	Ежегодная арендная плата	11 000 000	3 343	27.08.2020
Санкт-Петербург, внутригородское м.о. город Зеленогорск, Выборгская ул., уч. 5	2 355	Для размещения магазинов	Ежегодная арендная плата	6 400 000	2 718	27.08.2020

### Крупные сделки на рынке земли

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Участок 5,3 га, территория бывшего предприятия "Главснаб" (Лиговский пр., 236); под ЖК 110,65 тыс. кв.м с подземным паркингом	июнь	"Setl Group"	Экспертная оценка: 550-600 млн. руб. (10-12 тыс. руб./кв.м)