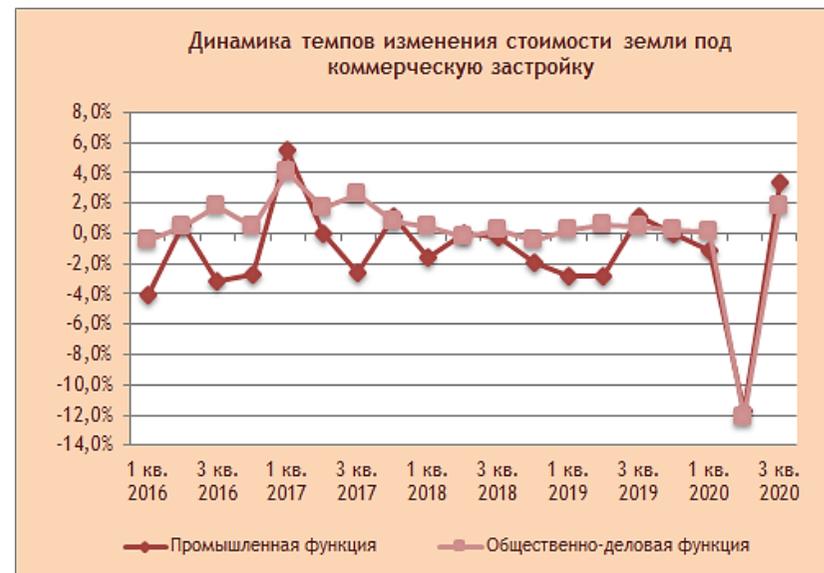
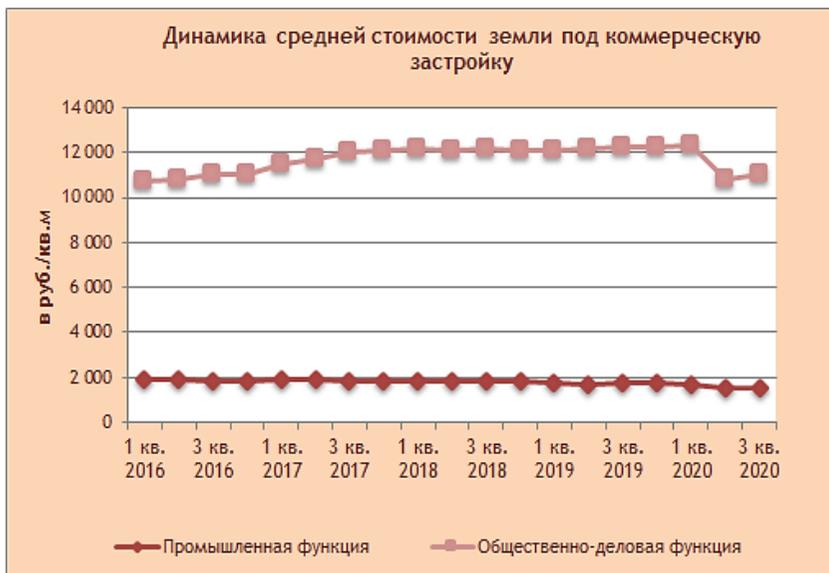


РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2020 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ



В июле и сентябре на вторичном рынке земельных участков произошли четыре крупные сделки, все с участками под строительство жилья. Например, продажа 0,3 га на 11-й линии В.О. с проектом строительства ЖК на 14,2 тыс. кв.м. Сумма сделки по экспертной оценке составила 60-80 тыс. руб. за 1 кв.м земли.

Что касается первичного рынка, то впервые с начала года состоялись трое торгов Фонда Имуущества. Максимальный коэффициент превышения составил 19,39 для участка в пос. Солнечное, предоставляемого для целей не связанных со строительством. На текущий момент объявлено ещё 12 торгов.

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.

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 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 для инженерно-обеспеченных, расположенных в черте города участков площадью 10 000-50 000 кв.м - 1 300-1 800 руб./кв.м - для промышленной; 10 500-11 500 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 большей 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.

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	Козф-т превышения
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	ООО "Вайкон СПб"	39 600 000	12 036	3,60
Санкт-Петербург, Финляндский округ, Кондратьевский пр., уч. 83	575	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	337 489	587	17.09.2020	ООО "Завод арматуры контактной сети"	691 864	1 203	2,05
Санкт-Петербург, пос. Солнечное, Петровская ул., уч. 22	5 650	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	154 607	27	17.09.2020	Кретов Артём Александрович	2 997 701	531	19,39
Санкт-Петербург, Красное Село, Стрельницкое шос., уч. 1 (све.-зап. перес. с Социалистической ул.)	6 835	Для строительства склада, объекта делового управления	Ежегодная арендная плата	4 500 000	658	01.10.2020				
Санкт-Петербург, Зеленогорск, Выборгская ул., уч. 5	2 355	Для строительства магазина	Ежегодная арендная плата	6 400 000	2 718	01.10.2020				
Санкт-Петербург, Зотовский пр., уч. 1 (сев. перес. с Анисимовской дор.)	11 820	Для строительства объекта лёгкой промышленности	Ежегодная арендная плата	2 100 000	178	01.10.2020				
Санкт-Петербург, Лахта-Ольгино, 3-я Конная Лахта ул., уч. 56	34 297	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	2 571 281	75	15.10.2020				
Санкт-Петербург, Пулковский меридиан, Штурманская ул., уч. 120	273	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	163 924	600	15.10.2020				
Санкт-Петербург, Колпино, Межевая ул., уч. 5а	659	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	92 130	140	15.10.2020				
Санкт-Петербург, Ржевка, Лесопарковая ул., уч. 33	441	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	148 670	337	22.10.2020				
Санкт-Петербург, Пулковский меридиан, Штурманская ул., уч. 121	704	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	170 861	243	22.10.2020				
Санкт-Петербург, пос. Металлострой, уч. 97	1 333	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	364 042	273	22.10.2020				
Санкт-Петербург, ул. Репищева, уч. 15	1 394	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	248 735	178	22.10.2020				
Санкт-Петербург, Элеваторная (Угольная гавань) площадка, уч. 1 (сев. дома 6, литера А Элеваторной площадки Угольной гавани)	2 594	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	821 696	317	06.11.2020				
Санкт-Петербург, Складской пр-д, уч. 1	2 042	Для строительства объекта ремонта автомобилей	Ежегодная арендная плата	9 900 000	4 848	12.11.2020				

Крупные сделки на рынке земли

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
0,3 га на 11-й линии В.О., 56, с утверждённым проектом строительства ЖК на 14,2 тыс. кв.м	июль	"Sun Development"	Экспертная оценка: 60-80 тыс. руб./кв.м земли / 180-250 млн руб. за участок
0,3 га на ул. Егорова под жильё площадью до 5 тыс. кв.м	июль	"Группа ЛСР"	Торги "Дом.РФ": 136 млн руб. (45 тыс. руб./кв.м)
0,3 га на Заставской ул., 30А под ЖК на 8 тыс. кв.м (со сносом существующих улучшений)	июль	ГК "Еврострой"	Экспертная оценка: 45-50 тыс. руб./кв.м земли / 135-150 млн руб. за участок
1,5 га на пр. М. Тореза, 42 под жилой дом (со сносом здания паркинга)	сентябрь	"Bonava"	Экспертная оценка: 17-20 тыс. руб./кв.м земли / 250-300 млн руб. за участок