



В октябре-ноябре на вторичном рынке земельных участков произошли десять крупных сделок, преимущественно с участками под строительство жилья. Например, продажа трёх участков общей площадью 165 тыс. кв.м под жилой микрорайон рядом с ЖК «Шуваловский» на Парашютной ул., д. 61. Экспертная оценка суммы сделки: 1,6-2,0 млрд. руб. (ок. 10-12 тыс. руб./кв.м земли).

Также: продажа 7,8 тыс. кв.м под строительство МФК на ул. Красного Курсанта, д. 19 (территория бывшего завода «Навигатор»). Сумма сделки: 720 млн. руб. (ок. 92,3 тыс. руб./кв.м земли).

Что касается первичного рынка, то в четвертом квартале года состоялись трое торгов Фонда Имущества. Максимальный коэффициент превышения составил 3,28 для участка в пос. Солнечное, предоставляемого для целей, не связанных со строительством. На конец текущего квартала объявлено ещё 11 торгов в январе-феврале следующего года.

Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять от 10% до 18%, 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 территориях комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.

По данным «Knight Frank St Petersburg», объём инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки под строительство жилья в 2020 году составил 56,6 млрд. руб., то есть уменьшился на 42% по сравнению с 2019 годом. При этом спрос на землю под жилищное строительство к концу года вырос семикратно относительно прошлого года.

Стоимость земли на вторичном рынке составляет в среднем, для обеспеченных инженерными коммуникациями, расположенных в черте города участков площадью 10 000-50 000 кв.м: 1 360-1 860 руб./кв.м для промышленной и 11 000-12 000 руб./кв.м для общественно-деловой функции. Для участков под жилую функцию стоимость может колебаться значительно, в зависимости от градостроительных ограничений, и масштаба возможного(-ых) к строительству объекта(-ов).

В наибольшей степени на цену оказывает влияние местоположение: удалённость от городской черты, градостроительные ограничения. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Третьим важным фактором остаётся площадь участка.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО 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	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, 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	ООО "Капитан М"	3 800 000	321	1,81
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	ООО "Рыбный порт"	821 696	317	1,00
Санкт-Петербург, пос. Солнечное, Петровская ул., уч. 22	5 650	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	154 607	27	10.12.2020	ПАО "Кировский завод"	507 095	90	3,28
Санкт-Петербург, Красное Село, Пушкинское шос., уч. 13	714	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	175 085	245	21.01.2021				
Санкт-Петербург, Уманский пер., уч. 1 (восточнее д. 84, лит. Б по Уманскому пер.)	7 080	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	762 722	108	21.01.2021				
Санкт-Петербург, Красное Село, Стрельницкое шос., уч. 1 (сев.-зап. перес. с Социалистической ул.)	6 835	Для строительства склада, объекта делового управления	Ежегодная арендная плата	4 500 000	658	21.01.2021				
Санкт-Петербург, Ломоносов, Заводской пер., д. 11, лит. А	1 401	Для строительства склада, объекта делового управления	Ежегодная арендная плата	273 658	195	04.02.2021				
Санкт-Петербург, Московский пр., уч. 756	208	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	191 183	919	04.02.2021				
Санкт-Петербург, Парголово, Выборгское шос., уч. 1 (южнее д. 354, лит. А по Выборгскому шос.)	6 646	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	679 581	102	04.02.2021				
Санкт-Петербург, Пулковский меридиан, Штурманская ул., уч. 121	704	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	170 861	243	04.02.2021				
Санкт-Петербург, Пулковский меридиан, Штурманская ул., уч. 120	273	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	163 924	600	11.02.2021				
Санкт-Петербург, Пискаревский пр., уч. 30 (у д. 25, лит. В)	742	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	156 222	211	11.02.2021				
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	11.02.2021				
Санкт-Петербург, ул. Дыбенко, уч.73 (западнее пересечения с Товарищеским пр.)	7 200	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная арендная плата	450 029	63	11.02.2021				

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

Крупные сделки на рынке земли

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
22 тыс. кв.м бывшей территории завода "Позитрон" на ул. Ивана Фомина, 6, под застройку ЖК бизнес-класс площадью 30 тыс. кв.м, со сносом существующих корпусов	октябрь	ГК "Ленстройтрест"	Экспертная оценка: 500-550 млн руб. (23-25 тыс. руб./кв.м земли)
3 участка общей площадью 165 тыс. кв.м (мкр. Каменка, рядом с ЖК "Шуваловский" на Парашютной ул., 61) под жилой микрорайон	октябрь	"Специализированный застройщик "Вектор" ("Seven Suns Development")	Экспертная оценка: 1,6-2,0 млрд руб. (ок. 10-12 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 3,3 тыс. кв.м с проектом строительства апарт-отеля на 230 номеров (Киевская ул., 5, к. 6, А), есть разрешение на строительство	ноябрь	ГК "ПСК"	Экспертная оценка: 260-265 млн руб. (ок. 80 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 11 тыс. кв.м под строительство жилого комплекса (квартал между Шпалерной ул., Ставропольской ул., Таврической ул. и Кавалергардской ул.)	ноябрь	"Лидер Групп"	800 млн руб. (72,7 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 427 тыс. кв.м под строительство коттеджного посёлка (Петродворцовый район, участок "Ленинские искры" №3-2, 100 м от Красносельского шос.)	ноябрь	ИП (аффилиция с "Урбан Девелопмент" и "Сателлит	Торги РАД: 255 млн руб. (597 руб./кв.м земли)
Участок 21,3 тыс. кв.м под строительство жилого комплекса (Суздальское шос., часть территории ЖК "Новоорловский")	ноябрь	"Красная стерла"	Экспертная оценка: 630-850 млн руб. (30-40 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 7,8 тыс. кв.м под строительство МФК (ул. Красного Курсанта, 19, территория бывшего завода "Навигатор")	декабрь	"Группа "ЛСР"	720 млн. руб. (ок. 92,3 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 12,6 тыс. кв.м под строительство ЖК (территория бывшей Тюлевой фабрики, квартал между Петроградской наб., Казарменным пер., ул. Чапаева)	декабрь	"Балтийская коммерция"	Экспертная оценка: 0,9-1,0 млрд руб. (70-80 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 13 тыс. кв.м под строительство ЖК (ул. Ткачей, 3)	декабрь	"Bonava"	Экспертная оценка: 450-480 млн руб. (35-37 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 140 тыс. кв.м под жильё (бывшая территория завода "Севкабель", Кожевенная линия, 40)	декабрь	ГК "ЛСР"	Экспертная оценка 2-2,5 млрд руб. (15-18 тыс. руб./кв.м земли)