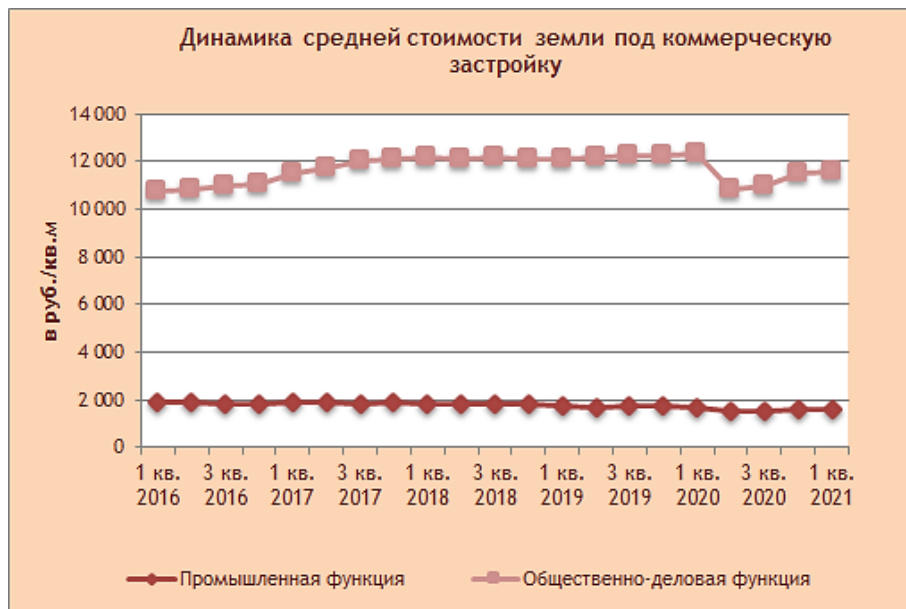


## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ



В январе-марте на вторичном рынке земельных участков произошли десять крупных сделок, преимущественно с участками под строительство жилья. Например, продажа участка площадью 120 тыс. кв. м на Васильевском острове (бывшая площадка ВНИИРА) под жилой квартал рядом. Сумма сделки: 4,815 млрд руб. (40,13 тыс. руб./кв. м земли).

Состоялась продажа 29 тыс. кв. м под строительство холодильного склада на 2-м Бадаевском пр. промзоны «Шушары». Экспертная оценка суммы сделки: 72,5-75,5 млн. руб. (2,5-2,6 тыс. руб./кв. м земли).

Что касается первичного рынка, то в первом квартале состоялось семь торгов Фонда Иущества. Максимальный коэффициент превышения составил 8,89 для участка на ул. Дыбенко, предназначенного для размещения объектов физической культуры и спорта. На конец квартала были объявлены ещё одни торги, планируемые в апреле.

Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять от 8% до 15%, 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.

Несмотря на падение рынка недвижимости по итогам прошлого года, спрос на землю под жилищное строительство, а также на удачно расположенные участки под коммерческую недвижимость, остаётся стабильным.

Стоимость земли на вторичном рынке для обеспеченных инженерными коммуникациями, расположенных в черте города участков площадью 10 000-50 000 кв. м составляет 1 340-1 840 руб./кв. м для промышленной и 11 100-12 100 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 ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2021 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	Кэф-т превышения
Санкт-Петербург, Уманский пер., уч. 1 (восточнее д. 84, лит. Б по Уманскому пер.)	7 080	Для целей не связанных со строительством	Ежегодная аренда плата	762 722	108	21.01.2021	ООО "Надежда"	762 722	108	1,00
Санкт-Петербург, Красное Село, Пушкинское шос., уч. 13	714	Для размещения складских помещений	Ежегодная аренда плата	175 085	245	21.01.2021		175 085	245	1,00
Санкт-Петербург, ул. Дыбенко, уч.73 (западнее пересечения с Товарищеским пр.)	7 200	Для размещения объектов физической культуры и спорта	Ежегодная аренда плата	450 029	63	11.02.2021	ООО "Развитие спорта"	4 000 792	556	8,89
Санкт-Петербург, Пискаревский пр., уч. 30 (у д. 25, лит. В)	742	Для размещения промышленных объектов	Ежегодная аренда плата	156 222	211	11.02.2021	ИМ Анисимов Д.В.	156 222	211	1,00
Санкт-Петербург, Ташкентская ул., д. 3, к. 2, лит. П	301	Для размещения подземных или многоярусных гаражей	Ежегодная аренда плата	147 185	489	11.02.2021	ООО "АКС"	602 033	2 000	4,09
Санкт-Петербург, Петергоф, Гостилицкое шос., уч. 54 (территория, ограниченная Ботанической ул., Ульяновской ул., Астрономической ул., Гостилицким шос.,	10 257	Общественно-деловая застройка	Ежегодная аренда плата	6 850 000	668	05.03.2021		6 850 000	668	1,00
Санкт-Петербург, ул. Маршала Говорова, уч. 158	3 661	Для строительства объекта ремонта автомобилей	Ежегодная аренда плата	3 300 000	901	05.03.2021	ООО "Оскар"	4 700 000	1 284	1,42
Санкт-Петербург, Сергиевское, 9-й Верхний пер, уч.6	24 534	Складская застройка	Ежегодная аренда плата	5 900 000	240	23.04.2021				

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

### Крупные сделки на рынке земли

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Бывшая промплощадка ВНИИРА, 120 тыс. кв.м, Шкиперский проток В.О., 19, утверждён проект жилого квартала площадью более 215,3 тыс. кв.м	январь	"ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад"	4,815 млрд руб. (40,13 тыс. руб./кв.м земли)
Бывшая промплощадка завода "Навигатор", ок. 9,7 тыс. кв.м, Малый пр. П.С., 4, возможно – под общественно-деловую или элитную жилую застройку	январь	"Пегас" ("ПИК")	840 млн руб. (86,6 тыс. руб./кв.м земли)
Бывшая промплощадка Завода радиотехнического оборудования, ок. 62 тыс. кв.м, пер. Лермонтовского пр. и наб. Обводного кан., возможно – под жилую застройку	январь	"РВБ"	2,615 млрд руб. (42,18 тыс. руб./кв.м земли)
Участок под строительство апарт-отеля, 4,6 тыс. кв.м, Кронштадская ул., 9, к. 2	февраль	"ПСК"	Экспертная оценка – 160-170 млн руб. (35-37 тыс. руб./кв.м земли)
Участок под строительство холодильного склада, 29 тыс. кв.м, 2-й Бадаевский пр-д промзоны Шушары	февраль	н/д	Экспертная оценка – 72,5-75,5 млн руб. (2,5-2,6 тыс. руб./кв.м земли)
Участок под строительство жилого дома, 3,3 тыс. кв.м, пр. Бакунина, 33	февраль	"ПСК"	Экспертная оценка – 220-250 млн руб. (66,7-75,8 тыс. руб./кв.м земли)
Участок под строительство жилого дома, 2,5 тыс. кв.м, пр. Королёва, 46, к. 4	февраль	"Ленстройтрест"	Экспертная оценка – 112,5-125 млн руб. (45-50 тыс. руб./кв.м земли)
Участок с возможностью строительства жилого дома, текущая застройка – ОСЗ офисного назначения, 3,12 тыс. кв.м, 12-я линия В.О., 43	март	"Патек групп"	Итог аукциона – 243 млн руб. (77,91 тыс. руб./кв.м земли)
Участок с промышленной застройкой под строительство МФК (жильё и апартаменты), 29 тыс. кв.м, в границах Белоостровской, Земледельческой и Студенческой ул.	март	"Glorax Dev."	Экспертная оценка – 1,15-1,45 млрд руб. (40-50 тыс. руб./кв.м земли)
Участок с промышленной застройкой под строительство ЖК (в т.ч. лофты), 36 тыс. кв.м, между Пионерской ул. и Б. Разночинной ул. (территория фабрики "Красное знамя")	март	"ААГ"	Экспертная оценка – 1,8-2 млрд руб. (50-55 тыс. руб./кв.м земли)