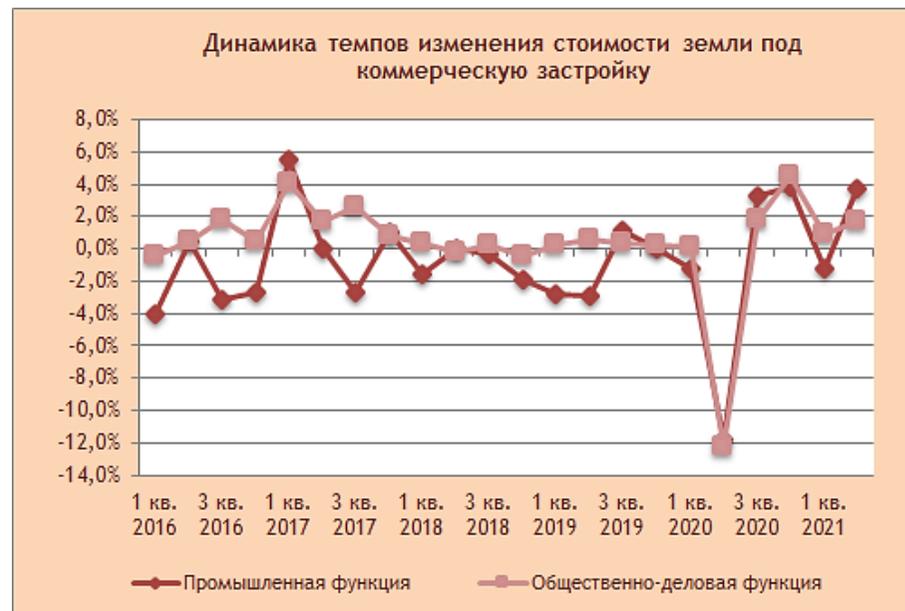
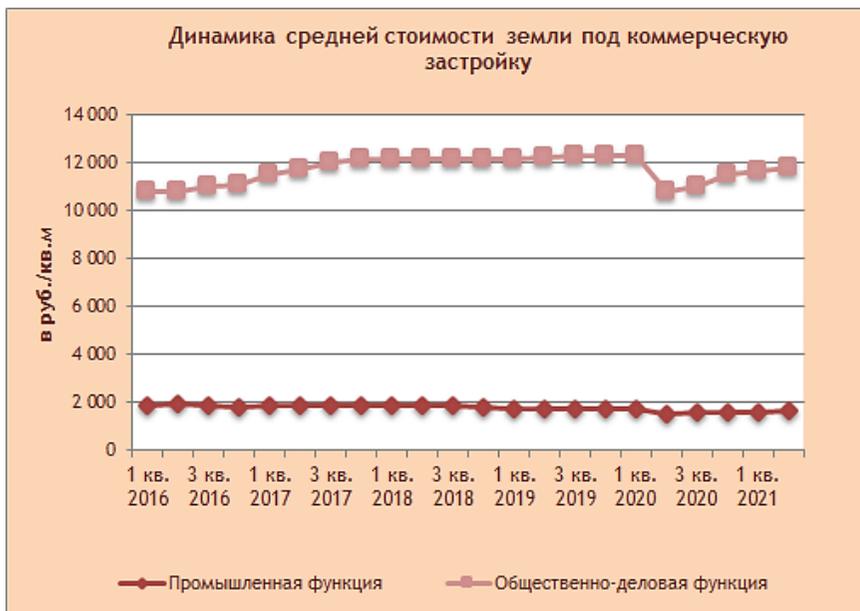


## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ



Во втором квартале на вторичном рынке земельных участков произошли две крупные сделки, обе – с участками под строительство жилья. В том числе продажа участка площадью 38,5 тыс. кв. м западнее существующего ЖК «Эмеральд» (между наб. Макарова и Уральской ул.). Экспертная оценка сделки – 1,54–1,93 млрд руб. (40–50 тыс. руб./кв. м земли).

Также: продажа 26 тыс. кв. м под реновацию и строительство жилья на Лиговском пр., 246 (на участке расположен административно-производственный комплекс). Экспертная оценка сделки – 500–520 млн руб. (19–20 тыс. руб./кв. м земли).

Что касается первичного рынка, то во втором квартале состоялись одни торги Фонда Имуущества: с участком, предоставляемым в аренду, коэффициент превышения составил 2,59. На конец квартала были объявлены ещё десять торгов – на июль-сентябрь.

Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять от 8% до 12%, 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.

Спрос на землю под жилищное строительство, а также на удачно расположенные участки под коммерческую недвижимость, остаётся стабильным и даже показывает тенденцию к небольшому росту.

Стоимость земли на вторичном рынке составляет в среднем, для обеспеченных инженерными коммуникациями, расположенных в черте города участков площадью 10 000–50 000 кв. м: 1400–1900 руб./кв. м для промышленной и 11 300–12 300 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): в среднем от 7–8 тыс. до 30–35 тыс. руб./кв. м земли.

В наибольшей степени на цену оказывает влияние местоположение: удалённость от города, 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 ВТОРОГО 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	Коеф-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	подана одна заявка	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., Пригородной ул., проектируемым пр-дом, в Петровском районе, ФЗУ №14)	10 257	Общественно-деловая застройка	Ежегодная аренда плата	6 850 000	668	05.03.2021	подана одна заявка	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	ООО "Автобалт"	15 281 000	623	2,59
Санкт-Петербург, Витебский пр., уч. 144 (напротив д. 53, корп. 1, лит. А)	787	Общественно-деловая застройка	Ежегодная аренда плата	1 611 097	2 047	01.07.2021				
Санкт-Петербург, тер-я Старо-Паново, 1-я Заводская ул., уч. 7 (напротив д. 15а, лит. А)	4 052	Складская застройка	Ежегодная аренда плата	604 614	149	01.07.2021				
Санкт-Петербург, пр. Девятого Января, уч. 1 (северо-восточнее пер. с Грузовым пр-дом)	3 834	Промышленная застройка	Ежегодная аренда плата	384 983	100	15.07.2021				
Санкт-Петербург, внутригородская тер-я м. о. Ржевка, Братская ул., уч. 25	3 070	Складская застройка	Ежегодная аренда плата	601 980	196	22.07.2021				
Санкт-Петербург, пос. Металлострой, дор. на Металлострой, уч. 2, у д. 5, лит. БК	3 170	Складская застройка	Ежегодная аренда плата	942 380	297	12.08.2021				
Санкт-Петербург, Грузовой пр-д, уч. 2 (напротив д. 27, лит. А по Грузовому пр-ду)	1 265	Производственная деятельность	Ежегодная аренда плата	126 115	100	12.08.2021				
Санкт-Петербург, Октябрьская наб., уч. 36 (юго-западнее д. 38, лит. БМ)	5 178	Складская застройка	Ежегодная аренда плата	1 535 378	297	19.08.2021				
Санкт-Петербург, тер-я Шувалово, Береговая ул., уч. 4 (севернее д. 2, лит. А)	644	Жилая зона многоквартирных домов	Ежегодная аренда плата	25 501	40	19.08.2021				
Санкт-Петербург, Грузовой пр-д, уч. 1 (северо-западнее д. 12, корп. 1, лит. А по Грузовому пр-ду)	5 947	Промышленная застройка	Ежегодная аренда плата	607 869	102	19.08.2021				
Санкт-Петербург, Колпино, Финляндская ул., уч. 54, у д. 22, лит. А	3 238	Обслуживание автотранспорта	Ежегодная аренда плата	1 219 148	377	03.09.2021				

Крупные сделки на вторичном рынке земли

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Участок 26 тыс. кв. м под строительство жилья (Лиговский пр., 246; на участке расположен административно-производственный комплекс)	май	"Setl Group"	Экспертная оценка: 500–520 млн руб. (19–20 тыс. руб./кв. м земли)
Участок 38,5 тыс. кв. м под строительство жилого комплекса (между наб. Макарова и Уральской ул., западнее ЖК "Эмеральд")	май	"Setl Group"	Экспертная оценка: 1,54–1,93 млрд руб. (40–50 тыс. руб./кв. м земли)