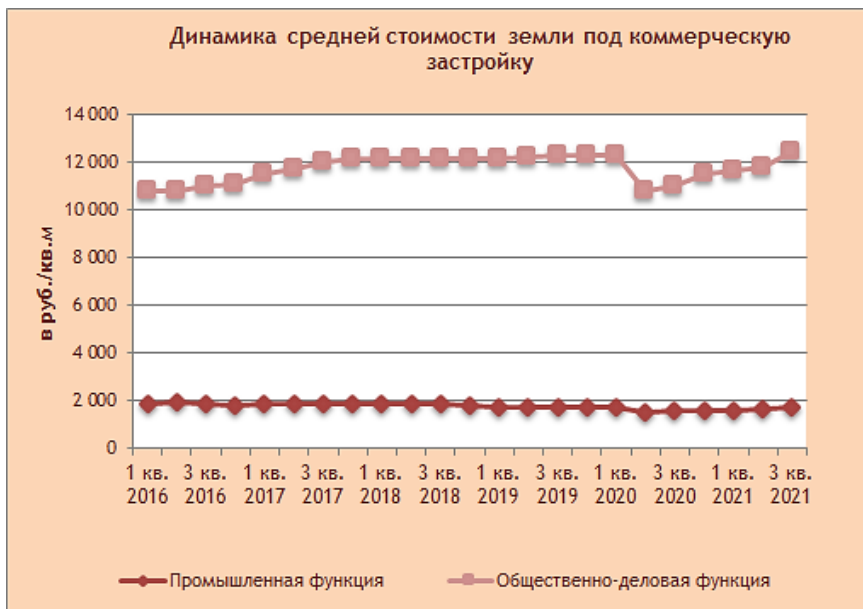


РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ



В истёкшем квартале на вторичном рынке земельных участков произошли две крупные сделки, обе – с участками под строительство жилья. В том числе продажа в июле участка площадью 403,6 тыс. кв. м в Новосаратовке. Экспертная оценка сделки – 2,8–4,0 млрд. руб. (7–10 тыс. руб./кв. м земли).

Также в июле был продан участок площадью 29 тыс. кв. м в квартале между Белоостровской, Студенческой и Земледельческой улицами. Экспертная оценка сделки – 550–650 млн. руб. (19–22,5 тыс. руб./кв. м земли).

В истёкшем квартале состоялось одиннадцать торгов Фонда Иущества. Наибольшее превышение, в 2,92 раза, было достигнуто по торгам по участку под промышленную застройку.

Резкий рост спроса на участки под жильё, вызванный таким же резким ростом цен на жилую недвижимость, продолжается, хотя уже меньшими темпами. Тем не менее, количество сделок с такими участками уже превысило соответствующий показатель за весь предыдущий год.

Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять скидку 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 1 500–2 000 руб./кв. м для промышленной и 11 900–12 900 руб./кв. м для общественно-деловой функции.

С начала года стоимость земельных участков под жильё выросла на четверть и больше – в зависимости от локации. Теперь стоимость таких участков может составлять до 25 тыс. руб./кв. м за менее привлекательные и до 60–70 тыс. руб./кв. м за наиболее привлекательные участки.

В большей 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 ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

Согласно принятым в августе поправкам в городской закон «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования», участки под промышленные объекты в городе будут предоставлять без торгов. Преференции в виде целевого предоставления получают компании, чей основной вид экономической деятельности соответствует утверждённому списку (33 категории, включая производство пищевых продуктов, напитков, текстильных изделий, одежды, кожи и изделий из кожи и др.).

Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, 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 арендная 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 арендная 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 арендная 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 арендная 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 арендная 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 арендная 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 арендная 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 арендная 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 арендная плата	1 611 097	2 047	01.07.2021	ООО "Газинвестгрупп"	1 756 093	2 231	1,09
Санкт-Петербург, тер-я Старо-Паново, 1-я Заводская ул., уч. 7 (напротив д. 15а, лит. А)	4 052	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	604 614	149	08.07.2021	подана одна заявка (ООО "Ролко")	604 614	149	1,00
Санкт-Петербург, пр. Девятого Января, уч. 1 (северо-восточнее пер. с Грузовым пр-дом)	3 834	Промышленная застройка	Ежегодная арендная плата	384 983	100	15.07.2021	ООО "Кузня47"	592 865	155	1,54
Санкт-Петербург, пос. Металлострой, дор. на Металлострой, уч. 2, у д. 5, лит. БК	3 170	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	942 380	297	12.08.2021	ООО "Контур"	1 027 193	324	1,09
Санкт-Петербург, Грузовой пр-д, уч. 2 (напротив д. 27, лит. А по Грузовому пр-ду)	1 265	Производственная деятельность	Ежегодная арендная плата	126 115	100	12.08.2021	Ахтямов Эдуард Равильевич	368 277	291	2,92
Санкт-Петербург, Колпино, Финляндская ул., уч. 54, у д. 22, лит. А	3 238	Обслуживание автотранспорта	Ежегодная арендная плата	1 219 148	377	03.09.2021	подана одна заявка (СПб ГУП ПАССАЖИРАВТОТРАНС)	1 219 148	377	1,00
Санкт-Петербург, Колпино, Финляндская ул., уч. 17 лит. А	6 133	Улично-дорожная сеть	Ежегодная арендная плата	722 145	118	03.09.2021	подана одна заявка (ООО "Юникосметик")	722 145	118	1,00
Санкт-Петербург, ул. Передовиков, уч. 120	3 000	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	518 230	173	17.09.2021	подана одна заявка (ООО "Шеф-Паллет")	518 230	173	1,00
Санкт-Петербург, внутригородская тер-я м. о. Юнтолово, Ново-Никитинская ул., уч. 4 (восточнее д. 17, лит. А)	1 103	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	278 542	253	17.09.2021	АО "Метрострой Северной Столицы"	696 342	631	2,50
Санкт-Петербург, м. о. Волковское, ул. Салова, уч. 105 (юго-западнее д. 38, к. 2, лит. Д)	151	Улично-дорожная сеть	Ежегодная арендная плата	79 058	524	23.09.2021	подана одна заявка (ИП Сергушенкова Т. В.)	79 058	524	1,00
Санкт-Петербург, Грузовой пр-д, уч. 1 (юго-восточнее д. 10, лит. А по Грузовому пр-ду)	8 521	Производственная деятельность	Ежегодная арендная плата	2 600 000	305	24.09.2021	АО "Автопарк №1 Спецтранс"	6 266 000	735	2,41

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

Крупные сделки на вторичном рынке земли

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
403,6 тыс. кв. м в д. Новосаратовка под жилую застройку	июль	"Setl Group"	Экспертная оценка – 2,8–4,0 млрд руб. (7–10 тыс. руб./кв. м земли)
29 тыс. кв. м в квартале между Белоостровской ул., Студенческой ул. и Земледельческой ул. под жилую застройку (80 тыс. кв. м)	июль	"Glorax Development"	Экспертная оценка – 550–650 млн руб. (19–22,5 тыс. руб./кв. м земли)