

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2022 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ



В истёкшем квартале на вторичном рынке земельных участков произошли четыре крупные сделки: две – с участками под строительство жилья, одна – под МФК, и ещё одна – продажа участка со складским терминалом, ранее принадлежавшего компании «Юлмарт». Самая крупная сделка – продажа 7 участков общей площадью 173 тыс. кв. м в Бургах, недалеко от развязок КАД с пр. Энгельса и с Выборгским шос. Здесь предполагается строительство жилого комплекса.

За рассматриваемый период состоялось 5 торгов Фонда Имущества. Наибольшее превышение по торгам, в 3,31 раза, было достигнуто для участка под складскую застройку, площадью 2,38 тыс. кв. м, расположенного на Московском шос.

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. Наибольшим спросом на конец квартала пользовались участки под жильё, расположенные рядом с восточной и южной границами города.

За прошлый год и начало этого девелоперы вложили ок. 1,6 млрд. долл. США в участки под строительство жилья и апартаментов (общая площадь участков – ок. 900 га). Однако эксперты считают, что не стоит ожидать реализации каких-либо проектов на этих участках в ближайшее время. Как и на остальных сегментах, на рынке земли сейчас участники заняли выжидательную позицию.

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

Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять до 10%, для участков общественно-делового назначения – до 15%.

Стоимость земли на вторичном рынке для обеспеченных коммуникациями, расположенных в окраинных районах города участков площадью 10 000-50 000 кв. м составляет в среднем 2 000-2 500 руб./кв. м для промышленной и 12 700-13 700 руб./кв. м для общественно-деловой функции.

Средняя стоимость удачно расположенного земельного участка под многоэтажное многоквартирное жильё составляет на конец квартала 38,5-48,5 тыс. руб./кв. м.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2022 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ



Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, состоявшиеся с начала 2022 г.

Адрес земельного участка	Площадь, 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, наб. Обводного кан., уч. 27	22	Хранение автотранспорта	Ежегодная арендная плата	8 946	407	20.01.2021	подана одна заявка (Тоболин А. Е.)	8 946	407	1,00
Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., уч. 30 (напротив д. 15, к. 2, лит. В)	3 500	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	1 402 420	401	20.01.2021	ООО "ПетроэнергоРемонт"	1 402 420	401	1,00
Санкт-Петербург, Пушкин, шос. Подбельского, уч. 2 (севернее д. 5, лит. А по шос. Подбельского)	52 844	Фармацевтическая промышленность	Ежегодная арендная плата	5 500 000	104	27.01.2021	подана одна заявка (ООО "ВК")	5 500 000	104	1,00
Санкт-Петербург, Пушкин, шос. Подбельского, уч. 1 (северо-западнее д. 11, лит. А по шос. Подбельского)	28 559	Фармацевтическая промышленность	Ежегодная арендная плата	5 060 000	177	27.01.2021	подана одна заявка (ООО "ВК")	5 060 000	177	1,00
Санкт-Петербург, Московское шос., уч. 1291	2 383	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	1 750 000	734	28.01.2021	ООО "Ресар"	5 792 500	2 431	3,31

Крупные сделки на вторичном рынке земли

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
7 участков, общей площадью 173 тыс. кв. м (Бугровское с. п., между развязками КАД с пр. Энгельса и КАД с Выборгским шос.; часть МФК "Евроград") под строительство жилья	декабрь	"Seven Suns Development"	Экспертная оценка: 3,5-3,8 млрд руб. (20-22 тыс. руб./кв. м земли)
Участок площадью 23,6 тыс. кв. м на Пулковском шос. (бывшие теплицы компании "Лето") под строительство жилого комплекса «Аквилон Leaves» (86,9 тыс. кв. м)	январь	ГК "Аквилон"	Экспертная оценка: 3 млрд руб. (ок. 127 тыс. руб./кв. м)
Участок площадью 75 тыс. кв. м (со складом 25 тыс. кв. м) на Муринской дор., ранее принадлежавший компании "Юлмарт"	февраль	"Городская инновационно-лизинговая компания"	1,5 млн руб. (эксперты оценивают стоимость самого участка в 1 млрд руб.)
Участок площадью 6,32 тыс. кв. м на Магнитогорской ул., 51, лит. 3 под строительство МФК (площадь по проекту – 51,19 тыс. кв.м, в том числе гостиница 22,05 тыс. кв. м)	март	нет данных	Экспертная оценка: 95-100 млн руб. (15-16 тыс. руб./кв. м)