



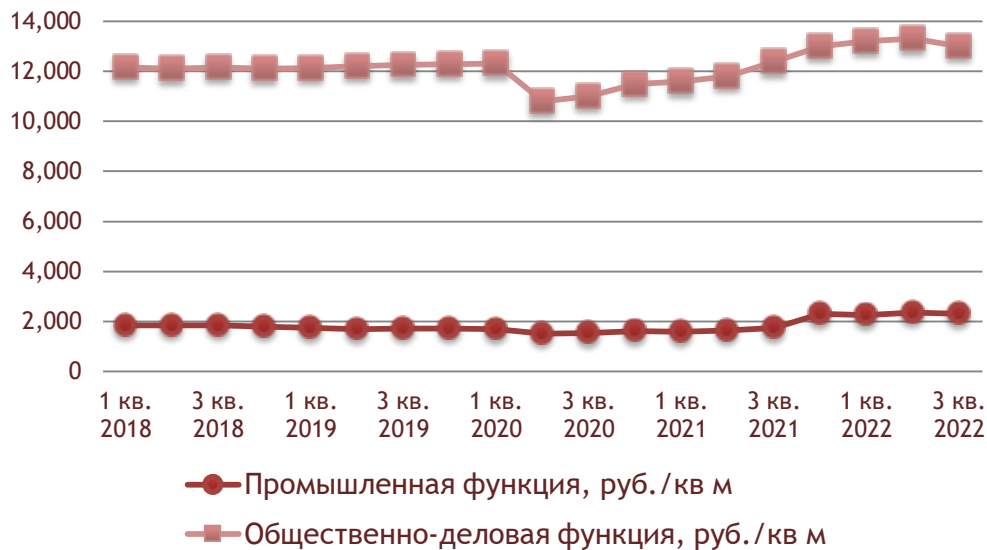
РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЕРТОГО КВАРТАЛА 2022 ГОДА



РЫНОК ЗЕМЛИ



Динамика средней стоимости земли под коммерческую застройку



В истёкшем квартале на вторичном рынке земельных участков состоялись четыре крупные сделки, в том числе в октябре – покупка участка площадью 247 тыс. кв. м на Московском шос., напротив мкр. Славянка, под строительство жилья. Экспертная оценка величины сделки — 2,5–3,7 млрд руб. (около 10–15 тыс. руб./кв. м земли).

На первичном рынке состоялись торги Фонда Имущества по участкам в МО «Пулковский меридиан» под хранение автомобилей и под складскую застройку. В обоих случаях превышения конечной цены аукциона над начальной не было.

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.



РЫНОК ЗЕМЛИ/ IV квартал 2022 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте ibgroup.ru



Динамика стоимости земли под жилую застройку



В структуре инвестиционного спроса на землю более половины занимают участки под девелопмент (ранее их доля была выше). Почти все эти участки предполагаются для строительства жилья или апартаментов. Остальное — классические гостиницы или промышленная недвижимость. Основной причиной снижения инвестиционного спроса считается повышение ключевой ставки ЦБР и вызванное этим удорожание кредитов.

В наибольшей степени на цену земли оказывает влияние местоположение: удалённость от города, градостроительные ограничения. При этом основная часть сделок сейчас проходит с участками, расположенными за пределами КАД, поскольку в границах города свободной земли практически нет. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Третьим важным фактором при формировании цены остаётся площадь участка.

Стоимость земли на вторичном рынке составляет в среднем, для обеспеченных коммуникациями, расположенных в окраинных районах города участков площадью 10 000–50 000 кв. м: 2050–2550 руб./кв. м для промышленной и 12 300–13 300 руб./кв. м для общественно-деловой функций.

В среднем стоимость удачно расположенного земельного участка под жильё составляет на конец квартала 31,8–41,5 тыс. руб./кв. м. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять до 10%, для участков общественно-делового назначения — до 15%.



РЫНОК ЗЕМЛИ/ IV квартал 2022 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте ibgroup.ru



Сделки на вторичном рынке земли

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по аренде			
Участок площадью 160 тыс. кв. м (д. Новосаратовка) под строительство жилья	октябрь	«Полис Групп»	Экспертная оценка суммы сделки: 1,9–2,4 млрд руб. (ок. 12–15 тыс. руб./кв. м земли)
Участок площадью 29,5 тыс. кв. м (Пьяная гавань) под строительство апарт-отеля	октябрь	«Альфа Фаберже»	Экспертная оценка суммы сделки: 1,7–2,0 млрд руб. (ок. 57,5–68 тыс. руб./кв. м земли)
Участок площадью 247 тыс. кв. м (Московское шос., напротив мкр Славянка) под строительство жилья	октябрь	ГК «ПСК»	Экспертная оценка суммы сделки: 2,5–3,7 млрд руб. (ок. 10–15 тыс. руб./кв. м земли)
Участок площадью 16 тыс. кв. м (Пушкинский район, Школьная ул.) под строительство жилья (до 30 тыс. кв. м)	декабрь	«Аквилон»	Экспертная оценка суммы сделки: 0,64–0,72 млрд руб. (ок. 40–45 тыс. руб./кв. м земли)



РЫНОК ЗЕМЛИ/ IV квартал 2022 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте ibgroup.ru



Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, состоявшиеся с начала 2022 года

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	Коэф-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
Санкт-Петербург, Планёрная ул., уч. 1 (юго-западнее пересечения с Мебельной ул.)	2 152	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	363 955	169	31.03.2022	ООО «РосПромСтрой»	374 873	174	1,03
Санкт-Петербург, Колпино, Сапёрный пер., уч. 3 (у ППЖД ст. "Колпино")	4 906	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	2 878 187	587	26.05.2022	АО «БНС»	2 878 187	587	1,00
Санкт-Петербург, Приморский пр., уч. 55 (западнее пересечения с Яхтенной ул.)	3 953	Благоустройство территории	Ежегодная арендная плата	351 817	89	11.08.2022	подана одна заявка (ООО «УК «Питер-Лэнд»)	351 817	89	1,00
Санкт-Петербург, м/о Пулковский меридиан, Рейсовая ул., уч. 9	5 311	Для предпродажного хранения автомобилей	Ежегодная арендная плата	3 271 576	616	17.11.2022	подана одна заявка (ООО «Ирбис»)	3 271 576	616	1,00
Санкт-Петербург, м/о Пулковский меридиан, Штурманская ул., уч. 120	273	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	182 637	669	23.12.2022	подана одна заявка (ООО «Инфо Драйвер»)	182 637	669	1,00



Имея многолетний опыт работы в сфере коммерческой недвижимости в различных российских регионах Холдинг «АйБи ГРУПП» проводит регулярный мониторинг развития региональных рынков. Мы работаем как по заказу своих клиентов, так и самостоятельно. Результатом самостоятельных исследований становятся обзоры рынков коммерческой недвижимости и аналитика недвижимости.

Ежеквартально аналитическая служба Холдинга — компания «Ай Би Рисеч» — представляет исследования по 4-м основным направлениям в обзор недвижимости в Санкт-Петербурге входит:

- **рынок офисной недвижимости**
- **рынок торговой недвижимости**
- **рынок гостиничной недвижимости**
- **рынок земли**

В каждом обзоре: основные события рынка коммерческой недвижимости, показатели и тенденции, а так же произошедшие крупные сделки за рассматриваемый период. Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте ibgroup.ru

Компания «Ай Би Рисеч», работающая в составе «АйБи ГРУПП», имеет многолетний опыт разработки концептуальных и бизнес-планов развития коммерческой недвижимости, оценки различных видов стоимости. Ежегодно компания готовит для своих клиентов до 30 отчетов по оценке различных объектов.

Заказать отчет по оценке : [+7 \(812\) 380-30-93](tel:+78123803093)

