



РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2023 ГОДА



РЫНОК ЗЕМЛИ

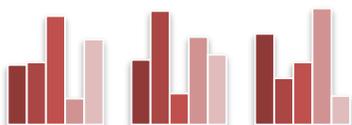


Динамика средней стоимости земли под коммерческую застройку



В структуре инвестиционного спроса на землю более половины занимают участки под девелопмент — но их доля уменьшается. Почти все эти участки предполагаются для строительства жилья или апартаментов. Остальное — классические гостиницы или промышленная недвижимость. Девелоперы стали чаще приобретать крупные недорогие участки на периферии города, снижая тем самым затраты на землю — и общие издержки на реализацию проекта. Эту тенденцию эксперты связывают с ростом стоимости кредитов и падением спроса на жильё.

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. Крупных сделок на вторичном рынке за прошедший квартал не было.



РЫНОК ЗЕМЛИ/ II квартал 2023 год

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



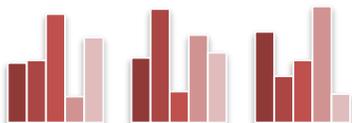
Динамика стоимости земли под жилую застройку



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 - 2 170–2 670 руб./кв.м для промышленной и 12 000–13 000 руб./кв.м для общественно-деловой функции. В среднем стоимость удачно расположенного земельного участка под жильё составляет на конец квартала 30,0–40,0 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%.



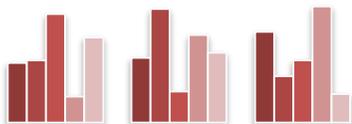
РЫНОК ЗЕМЛИ/ II квартал 2023 год

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



Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, состоявшиеся с начала 2023 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, пр. Народного Ополчения, уч. 1 (северо-западнее пересечений с Трамвайным пр.) | 9 745 | Для размещения некоммерческой стоянки | Ежегодная арендная плата | 1 350 501 | 139 | 26.01.2023 | ООО «Торговый Дом Полиметалл» | 1 350 501 | 139 | 1,00 |
| Санкт-Петербург, м/о Невская застава, Большой Смоленский пр., уч. 21а (юго-западнее д. 11, лит. АК) | 1 504 | Под складские цели | Ежегодная арендная плата | 870 816 | 579 | 26.01.2023 | подана одна заявка (ООО «Система») | 870 816 | 579 | 1,00 |
| Санкт-Петербург, м/о Горелово, тер-я Старо-Паново, ул. Красных Зорь, уч. 2а | 6 590 | Под складские цели | Ежегодная арендная плата | 1 773 170 | 269 | 26.01.2023 | подана одна заявка (ООО «РОЛКО») | 1 773 170 | 269 | 1,00 |
| Санкт-Петербург, п. Металлострой, дор. на Металлострой, уч. 76 | 957 | Для размещения складских объектов | Ежегодная арендная плата | 534 006 | 558 | 22.03.2023 | подана одна заявка (ООО «Балтметком») | 534 006 | 558 | 1,00 |
| Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Ленина, уч. 19 | 3 634 | Для размещения складских объектов | Ежегодная арендная плата | 1 842 438 | 507 | 22.03.2023 | подана одна заявка (ООО «Импульс») | 1 842 438 | 507 | 1,00 |
| Санкт-Петербург, Выборгское шос., уч. 1 (северо-западнее д. 3, к. 1, лит. А по Выборгскому шос.) | 1 489 | Для строительства объекта общественного питания | Ежегодная арендная плата | 3 300 000 | 2 216 | 07.04.2023 | ООО «Ромашки» | 15 675 000 | 10 527 | 4,75 |
| Санкт-Петербург, внутригородская тер-я м. о. Ржевка, Братская ул., уч. 25 | 3 070 | Складская застройка | Ежегодная арендная плата | 1 289 400 | 420 | 24.05.2023 | ООО «Арматор» | 1 598 856 | 521 | 1,24 |



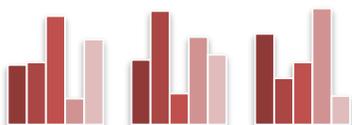
РЫНОК ЗЕМЛИ/ II квартал 2023 год

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



Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, состоявшиеся с начала 2023 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, Металлострой, дор. на Металлострой, уч. 40 | 877 | Под складские цели | Ежегодная арендная плата | 315 720 | 360 | 31.05.2023 | ООО «Эста» | 315 720 | 360 | 1,00 |
| Санкт-Петербург, Мебельная ул., уч. 1 (юго-западнее пересечения с Полиграфмашевским пр-дом) | 16 091 | Для размещения промышленных объектов | Ежегодная арендная плата | 4 827 300 | 300 | 31.05.2023 | ООО «Монолит Инвест» | 4 827 300 | 300 | 1,00 |
| Санкт-Петербург, Салтыковская дор., уч. 4 (у д. 18, лит. А) | 1 000 | Под складские цели | Ежегодная арендная плата | 535 625 | 536 | 31.05.2023 | ООО «Канопус» | 535 625 | 536 | 1,00 |
| Санкт-Петербург, Колпино, Загородная ул., уч. 183 | 13 956 | Для размещения складских объектов | Ежегодная арендная плата | 3 800 000 | 272 | 07.06.2023 | ООО «Вента» | 4 484 000 | 321 | 1,18 |
| Санкт-Петербург, Елагинский пр., уч. 16 (тре-я кв. 51 Северо-Приморской части, ограниченной Ятхенной ул., Камышовой ул., Елагинским пр., Богатырским пр.) | 891 | Для строительства объекта общественного питания (кафе) | Ежегодная арендная плата | 2 200 000 | 2 469 | 07.06.2023 | ООО «Легион» | 5 038 000 | 5 654 | 2,29 |
| Санкт-Петербург, пр. Оптиков, уч. 14 (юго-восточнее пересечения с Туристской ул.) | 7 107 | Для хранения автотранспорта | Ежегодная арендная плата | 2 650 000 | 373 | 21.06.2023 | ООО «МИРОС» | 4 876 000 | 686 | 1,84 |



РЫНОК ЗЕМЛИ/ II квартал 2023 год

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



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)

