



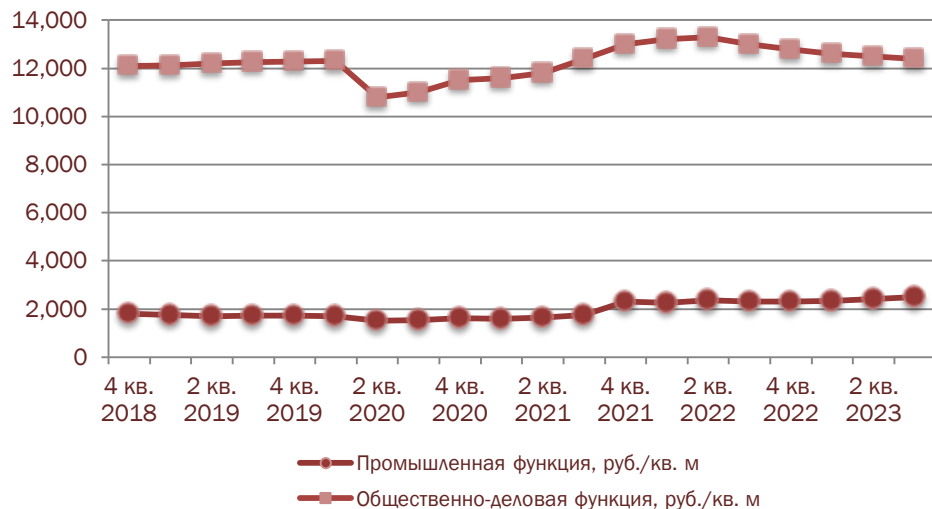
РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2023 ГОДА



РЫНОК ЗЕМЛИ



Динамика средней стоимости земли под коммерческую застройку



На конец квартала почти все участки под девелопмент предполагаются для строительства жилья или апартаментов. Остальное — классические гостиницы или промышленная недвижимость. При этом девелоперы для строительства жилья стали чаще приобретать крупные недорогие участки на периферии города, снижая тем самым затраты на землю — и общие издержки на реализацию проекта, а в самой структуре спроса преобладают участки под коммерческую и промышленную застройку, а не жилую. 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 территориях комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.

Наибольшим спросом за квартал пользовались участки под жильё, расположенные рядом с восточной и южной границами города.

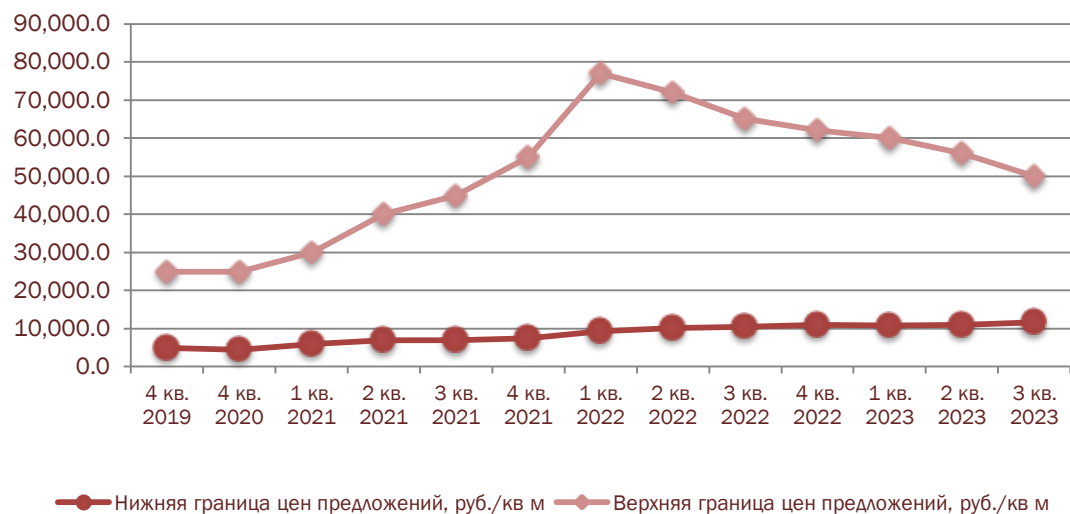


РЫНОК ЗЕМЛИ/ III квартал 2023 год

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 для обеспеченных коммуникациями, расположенных в окраинных районах города участков площадью 10 000–50 000 кв.м составляет в среднем 2 250–2 750 руб./кв.м для промышленной функции.

Для общественно-деловой функции - 11 900–12 900 руб./кв.м.

В среднем стоимость удачно расположенного земельного участка под жильё составляет на конец квартала 25,9–35,9 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/ III квартал 2023 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 продаже

Земельный участок площадью 57,6 тыс. кв. м в границах проекта КОТ «Parkolovo» в Парголово. На участке планируется ЖК комфорт-класса площадью ок. 200 тыс. кв. м (четыре очереди по 16 этажей, а также два наземных многоярусных паркинга)	июль	«Глоракс»	Экспертная оценка: 3–3,5 млрд руб. (50–60 тыс. руб./кв. м земли)
Земельный участок площадью 95 тыс. кв. м в п. Новоселье Ломоносовского района под строительство многоэтажного ЖК ок. 90 тыс кв. м	июль	«Глоракс»	Экспертная оценка: 1–1,5 млрд руб. (10–15 тыс. руб./кв. м земли)
Земельный участок площадью 22 тыс. кв. м на Ремесленной ул., 14. Для участка готов проект комплекса апартаментов (90 тыс. кв. м, 4–8 этажей, подземный паркинг)	август	«Element Development»	Экспертная оценка: 5,4 млрд руб. (245,5 тыс. руб./кв. м земли, 60 тыс. руб./кв. м будущих улучшений)
Земельный участок площадью 298,0 тыс. кв. м в индустриальном парке «М10 Красный Бор» (Тосненский м. р. ЛО, Тельмана, вдоль трассы М10) под строительство распределительного центра	сентябрь	«Wildberries»	Экспертная оценка: 685–750 млрд руб. (2,3–2,5 тыс. руб./кв. м земли)



РЫНОК ЗЕМЛИ/ III квартал 2023 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, 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/ III квартал 2023 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, 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
Санкт-Петербург, Приморский пр., уч. 1 (юго-восточнее д. 30 по Приморскому пр.)	1 800	Для размещения объектов физической культуры и спорта	Ежегодная арендная плата	1 231 200	684	20.07.2023	подана одна заявка (ИП Дьяковский К. В.)	1 231 200	684	1,00



РЫНОК ЗЕМЛИ/ III квартал 2023 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, м. о. Московская застава, Иркутская ул., уч. 102 (у д. 4 по Иркутской ул.)	1 958	Для размещения складских объектов	Ежегодная арендная плата	775 368	396	25.07.2023	ООО «Ирбис»	1 310 371	669	1,69
Санкт-Петербург, Минеральная ул., д. 13 (уч. 6)	1 369	Для размещения промышленных объектов	Ежегодная арендная плата	389 897	285	08.09.2023	ООО «Реставрационная Мастерская «Наследие»	389 897	285	1,00
Санкт-Петербург, Пушкин, Восточный пр-д, уч. 6	7 656	Для размещения промышленных объектов	Ежегодная арендная плата	5 100 000	666	14.09.2023	ООО «Вента»	5 100 000	666	1,00
Санкт-Петербург, п. Металлострой, дор. на Металлострой, уч. 22 (у д. 5, лит. ОБ)	1 136	Для размещения складских объектов	Ежегодная арендная плата	299 904	264	21.09.2023	ООО «Оксайд»	605 802	533	2,02



РЫНОК ЗЕМЛИ/ III 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)

