



## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЕРТОГО КВАРТАЛА 2023 ГОДА



**РЫНОК ЗЕМЛИ**

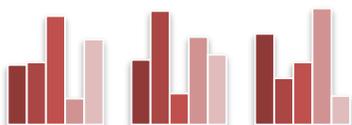


### Динамика средней стоимости земли под коммерческую застройку



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. В структуре спроса преобладают участки под коммерческую и промышленную застройку, а не жилую. Чаще всего реализуются свободные земельные участки (3/4 общего объёма сделок), участки под редевелопмент пользуются меньшим спросом.

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 территория комплексного освоения и в окраинных районах со сложившейся инфраструктурой.



#### РЫНОК ЗЕМЛИ/ IV квартал 2023 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте [ibgroup.ru](http://ibgroup.ru)



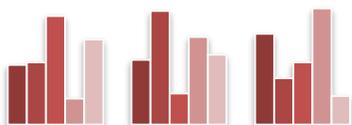
### Динамика стоимости земли под жилую застройку



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: 2 270–2 770 руб./кв.м для промышленной и 11 900–12 900 руб./кв.м для общественно-деловой функций. В среднем стоимость удачно расположенного земельного участка под жильё составляет на конец квартала 26,8–36,8 тыс. руб./кв.м. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять до 10,0%, для участков общественно-делового назначения — до 12,0%.

На торгах Фонда имущества более половины участков продаются без превышения конечной цены на начальной. Общее число реализованных на торгах участков в этом году — 31.



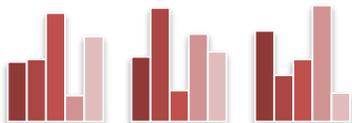
### РЫНОК ЗЕМЛИ/ IV квартал 2023 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте [ibgroup.ru](http://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



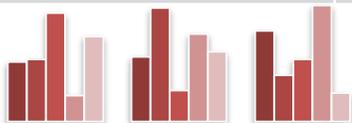
### РЫНОК ЗЕМЛИ/ IV квартал 2023 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте [ibgroup.ru](http://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
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



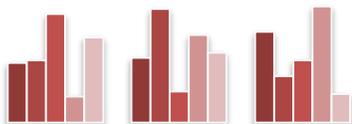
### РЫНОК ЗЕМЛИ/ IV квартал 2023 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте [ibgroup.ru](http://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, 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
Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., уч. 1 (у д. 15)	1 238	Для размещения складских объектов	Ежегодная арендная плата	515 585	416	04.10.2023	ООО «ПетроЭнергоРемонт»	2 186 021	1 766	4,24



### РЫНОК ЗЕМЛИ/ IV квартал 2023 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте [ibgroup.ru](http://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](http://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)**

