



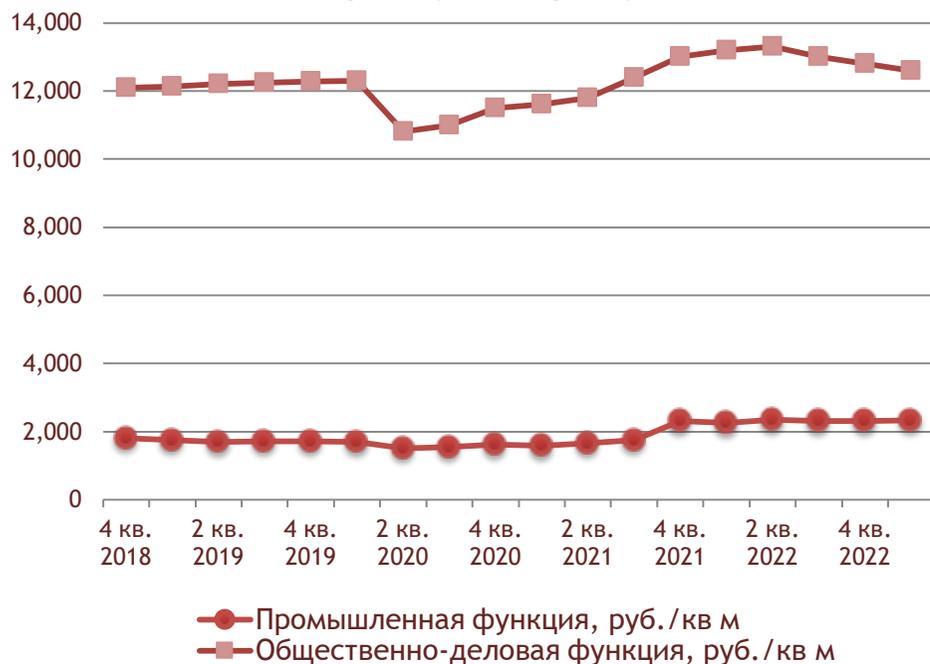
## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2023 ГОДА



**РЫНОК ЗЕМЛИ**

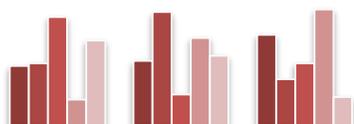


### Динамика средней стоимости земли под коммерческую застройку



В структуре инвестиционного спроса на землю более половины занимают участки под девелопмент, при этом их доля уменьшилась. Почти все эти участки предполагаются для строительства жилья или апартаментов. Остальное — классические гостиницы или промышленная недвижимость. При этом 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 следующие 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 на восточной и южной границе города.



### РЫНОК ЗЕМЛИ/ I квартал 2023 год

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

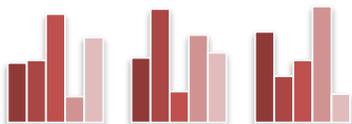


### Динамика стоимости земли под жилую застройку



В большей степени на цену земли оказывает влияние местоположения, удалённость от города и градостроительные ограничения. При этом основная часть сделок сейчас происходит с участками, расположенными за пределами КАД, поскольку в границах города свободной земли практически нет. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. 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: 2 080–2 580 руб./кв. м для промышленной и 12 100–13 100 руб./кв. м для общественно-деловой функции. Стоимость удачно расположенного земельного участка под жильё составляет на конец квартала 30,7–40,7 тыс. руб./кв. м. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может достигать до 10%, для участков общественно-делового назначения — до 15%.



### РЫНОК ЗЕМЛИ/ I квартал 2023 год

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

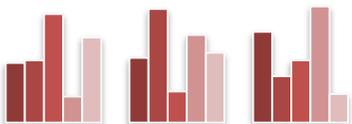


## Сделки на вторичном рынке земли

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
----------------	------	---------------------------	-----------------------------------

### Сделки по аренде

Земельный участок площадью 46,3 тыс. кв. м ( Янино, Шоссейной ул.) под жилой комплекс площадью 57 тыс. кв. м	март	«Аквилон»	Экспертная оценка суммы сделки: 460–580 тыс. кв. м (10–15 тыс. руб./кв. м земли)
--	------	-----------	--



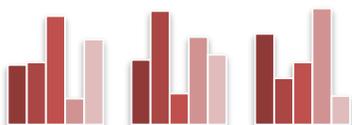
### РЫНОК ЗЕМЛИ/ I квартал 2023 год

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



## Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, состоявшиеся с начала 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	Коэффициент 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



### РЫНОК ЗЕМЛИ/ I 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)**

