



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



**РЫНОК ЗЕМЛИ**



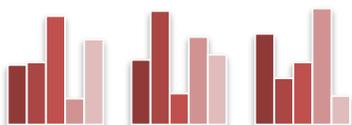
Динамика средней стоимости земли под коммерческую застройку



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, а также 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 объема 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. Пользуются спросом участки 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 востребованы участки на территориях комплексного освоения и в окраинных районах со сложившейся инфраструктурой.



## РЫНОК ЗЕМЛИ / I квартал 2024 год

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



### Динамика стоимости земли под жилую застройку



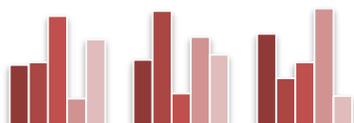
В наибольшей степени на цену земли оказывает влияние местоположение: удалённость от города, градостроительные ограничения. При этом основная часть сделок сейчас проходит с участками, расположенными за пределами КАД, поскольку в границах города свободной земли практически нет.

Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Третьим важным фактором при формировании цены остаётся площадь участка.

Стоимость земли на вторичном рынке практически не меняется и составляет в среднем для обеспеченных коммуникациями, расположенных в окраинных районах города участков площадью 10 000-50 000 кв. м около 2 280-2 780 руб./кв. м для промышленной функции. Для общественно-деловой функции эта величина составляет 11 950-12 950 руб./кв. м.

В среднем стоимость удачно расположенного земельного участка под жилую многоэтажную застройку составляет на конец квартала 26,5-36,5 тыс. руб./кв. м. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может достигать 8%, для участков общественно-делового назначения – 10%.

На торгах Фонда имущества большинство участков продаются без превышения конечной цены над начальной. Общее число реализованных на торгах участков в этом году – 8. Максимальный коэффициент превышения составил 1,57.



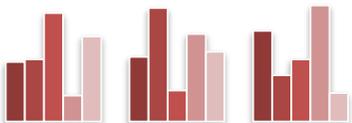
### РЫНОК ЗЕМЛИ / I квартал 2024 год

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



## Крупные сделки на рынке земли. Продажи

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / Арендная ставка
Участок 4,73 тыс. кв. м на пр. Стачек, 62 под апартаменты (до 35 тыс. кв. м, 614 номеров)	январь	ГК «ПСК»	Экспертная оценка суммы сделки: 200-250 млн руб. (42-52 тыс. руб./кв. м земли)
Участок 10 тыс. кв. м под жильё на Курской ул., 27	декабрь	«КВС»	1,8 млрд руб. (180 тыс. руб./кв. м земли)
Участок 12 тыс. кв. м под строительство торгово-офисного комплекса на наб. Обводного кан., 118А	март	«Инвест-проект»	Экспертная оценка суммы сделки: 420-480 млн руб. (35-40 тыс. руб./кв. м земли)



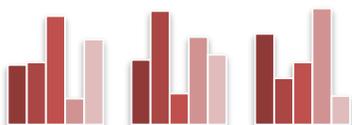
**ГОСТИНИЦЫ И АПАРТАМЕНТЫ / I квартал 2024 год**

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



## Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, состоявшиеся с начала 2024 года

Адрес земельного участка	Площадь, кв. м	Разрешенное использование	Передаваемые права	Начальная цена, руб.	Начальная цена, руб./кв. м	Дата торгов	Победитель торгов	Конечн. цена, руб.	Конеч. цена, руб./кв.м	Коэф-т превышения
Санкт-Петербург, Сестрорецк, 1-й проезд (севернее д. 5, лит. А по 1-му проезду)	300	Для рекреационных целей (благоустройство территории)	Ежегодная арендная плата	21 600	72	08.02.2024	ИП Барашков И. А.	28 080	94	1,30
Санкт-Петербург, 3-й Рыбацкий пр-д, уч. 3 (юго-западнее д. 11, лит. 3)	5 000	Для размещения складских объектов	Ежегодная арендная плата	1 200 000	240	08.02.2024	ООО «РАНТЬЕХ»	1 200 000	240	1,00
Санкт-Петербург, Лапинский пр., уч. 19 (южнее д. 3, лит. Х по Лапинскому пр.)	13 534	Для размещения грузовых автомобилей	Ежегодная арендная плата	5 034 648	372	08.02.2024	ООО «Комфорт 2»	5 034 648	372	1,00
Санкт-Петербург, м. о. Пулковский меридиан, Штурманская ул., уч. 121	704	Для размещения автостоянки	Ежегодная арендная плата	289 560	411	08.02.2024	ООО «Инфо драйвер»	289 560	411	1,00
Санкт-Петербург, Мариинская ул., уч. 1 (восточнее д. 17, лит. А по Мариинской ул.)	1 424	Для размещения гаражей (паркинга)	Ежегодная арендная плата	2 100 000	1 475	14.02.2024	ООО «БАМ»	3 297 000	2 315	1,57
Санкт-Петербург, Шушары, ул. Ленина, уч. 3 (южнее пересечения с 3-м Бадаевским проездом)	33 639	Размещение промышленных объектов	Ежегодная арендная плата	10 200 000	303	15.02.2024	подана одна заявка	10 200 000	303	1,00
Санкт-Петербург, тер-я Усть-Славянка, Советский пр., уч. 1п	5 330	Для размещения гаражей (паркинга)	Ежегодная арендная плата	3 300 000	619	06.03.2024	ООО «Специализированный застройщик «СПб Реновация Славянка-6»	3 300 000	619	1,00



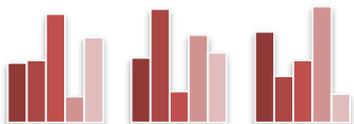
РЫНОК ЗЕМЛИ / I квартал 2024 год

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	Конечн. цена, руб.	Конеч. цена, руб/кв.м	Коэф-т превышения
Санкт-Петербург, тер. Усть-Славянка, Советский пр., уч. 2п	4 800	Для размещения гаражей (паркинга)	Ежегодная арендная плата	3 300 000	688	06.03.2024	ООО «Специализированный застройщик «СПб Реновация Славянка-6»	3 300 000	688	1,00



РЫНОК ЗЕМЛИ / I квартал 2024 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)

