



Обзор первичного рынка земли Санкт-Петербурга

(по результатам торгов Фонда имущества
Санкт-Петербурга по аренде земельных участков
на инвестиционных условиях)

Итоги 2015 года

Содержание

1. Резюме	3
2. Предложение	3
3. Спрос и ценовая ситуация	4
3.1 Земельные участки, предназначенные под строительство многоквартирных жилых домов	6
3.1 Земельные участки, предназначенные под строительство общественно-деловых объектов	8

1. Резюме

Из 62 участков, выставленных на торги Фонда имущества в 2015 году, было реализовано 17 шт. (с учётом участков, предназначенных под строительство детских садов в составе лотов под жилищное строительство).

В Московском, Красносельском и Невском районах наблюдается наибольшая средняя удельная цена реализованных земельных участков (в основном за счёт ЗУ, проданных под строительство многоквартирных жилых домов).

По результатам торгов были закрыты сделки по аренде на инвестиционных условиях четырёх участков под жилищное строительство. Средняя удельная цена участков находится в диапазоне от 20 до 45,5 тыс. руб. / кв. м. ЗУ, при этом расчётная нагрузка на 1 кв. м перспективных квартир составляет от 11 до 23 тыс. руб. / кв. м округлённо. Кроме того, несколько участков было реализовано по праву единственного участника торгов.

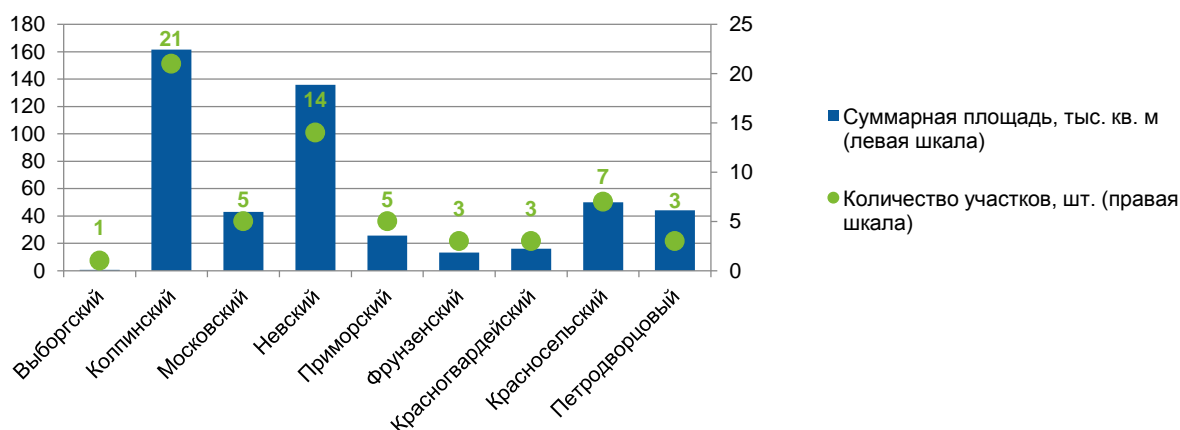
Наибольшее количество сделок (9 шт.) было заключено по земельным участкам под размещение общественно-деловых объектов. Удельная цена продажи участков составила от 3,8 тыс. руб./ кв. м в пос. Металлострой до 23 тыс. руб. / кв. м в Приморском районе.

2. Предложение

В 2015 году на торги было выставлено 62 объекта. Повторно выставлялись 10 объектов, из которых ни один так и не был продан. Наибольшее количество участков предлагалось под многоквартирное жилищное строительство (29 шт.), а также под общественно-деловую застройку (27 шт.).

Колпинский район стал лидером по количеству предложений земельных участков (21 шт.), на втором месте находится Невский район (14 шт.) см. Рисунок 1. В основном это участки, предназначенные под строительство многоквартирных жилых домов и общественно-деловых объектов (торговые объекты и многоэтажные гаражи).

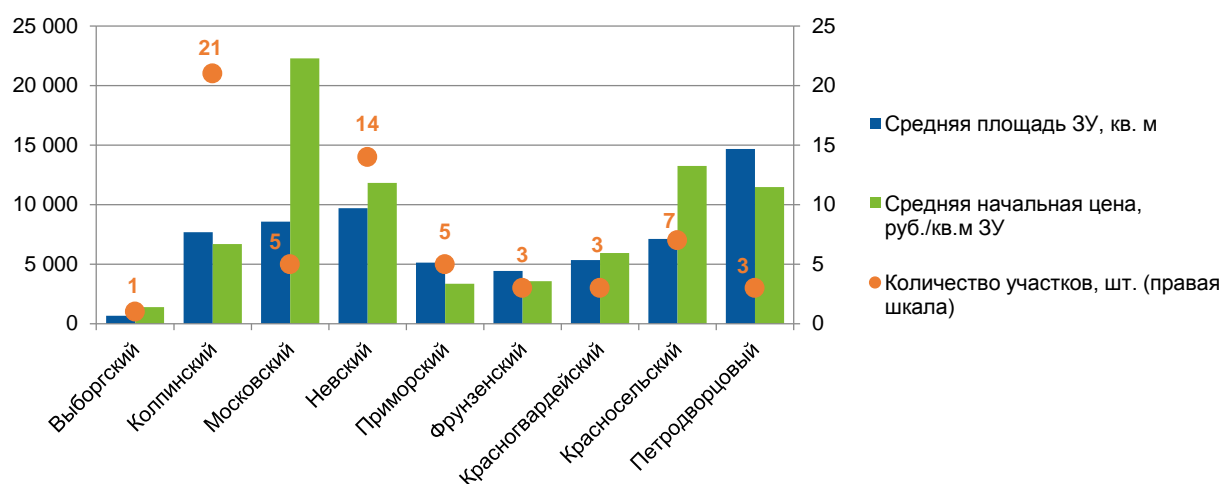
Рисунок 1 Количество и суммарная площадь участков, выставленных на торги в 2015 году, по районам Санкт-Петербурга



Источник: Фонд имущества Санкт-Петербурга, Surveyor International Group

Наибольшая средняя площадь ЗУ в предложении отмечалась в Петродворцовом районе, а также в Невском, Московском, Колпинском и Красносельском (основной вклад - участки под жилое строительство). При этом максимальная цена предложения отмечена в Московском районе, а также Красносельском, Невском и Петродворцовом.

Рисунок 2 Средняя площадь и начальная цена участков, выставленных на торги в 2015 году, по районам Санкт-Петербурга

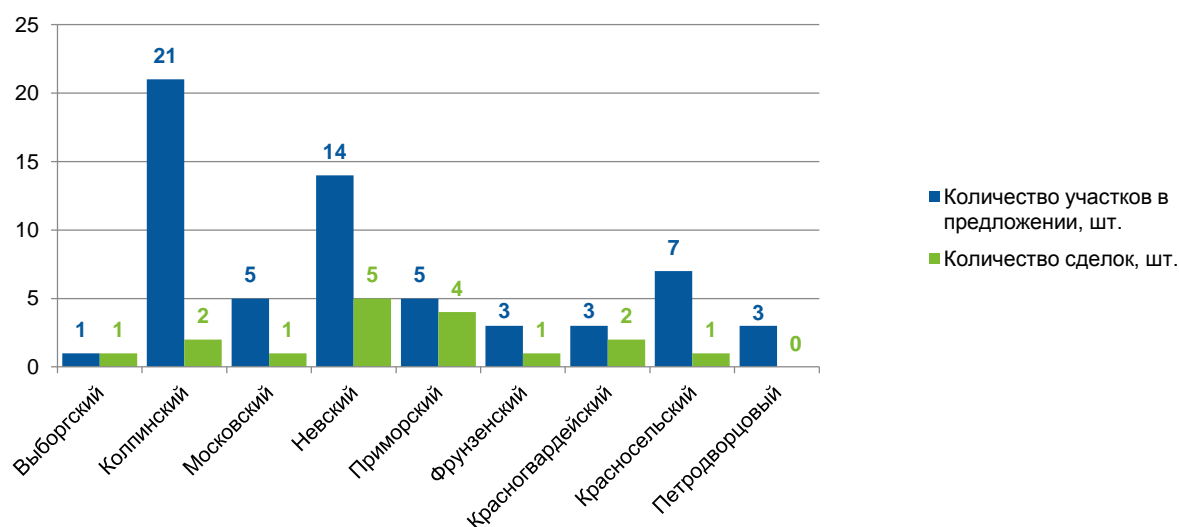


Источник: Фонд имущества Санкт-Петербурга, Surveyor International Group

3. Спрос и ценовая ситуация

В 2015 году большим спросом пользовались участки, расположенные в Невском районе (было заключено 5 сделок по земельным участкам под жилую и общественно-деловую застройку), а также в Приморском районе (4 шт. под общественно-деловую застройку) см. Рисунок 3.

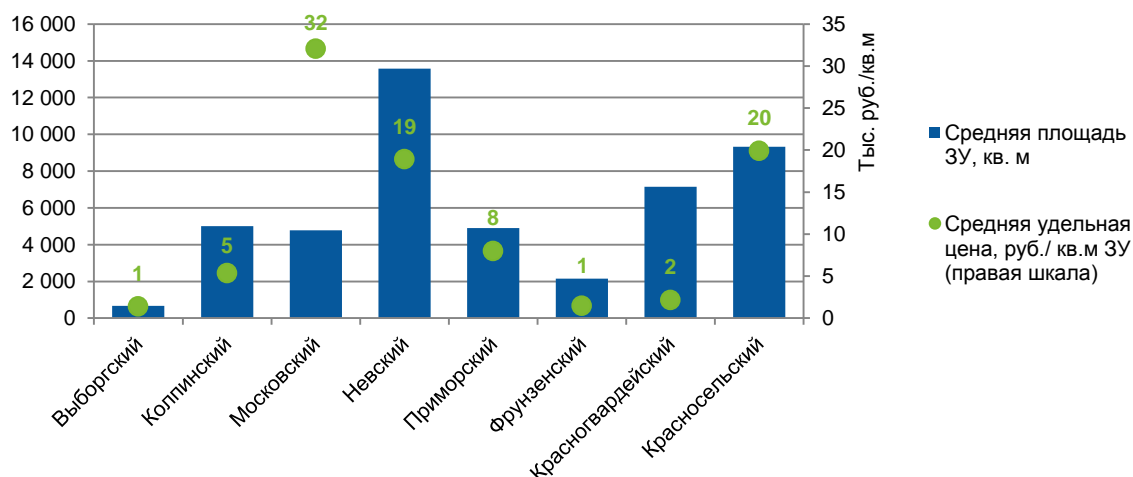
Рисунок 3 Распределение количества предложений и сделок с земельными участками в 2015 году по районам Санкт-Петербурга



Источник: Фонд имущества Санкт-Петербурга, Surveyor International Group

Максимальная средняя удельная цена реализованных на торгах земельных участков отмечена в Московском районе (около 32 тыс. руб./кв. м ЗУ), а также в Красносельском и Невском районах (около 19-20 тыс. руб./кв. м ЗУ), см. Рисунок 4. Существенный вклад в эти значения внесли земельные участки под жилищное строительство, которые охарактеризовались наивысшей ценой сделок по результатам торгов.

Рисунок 4 Распределение средней площади и средней удельной цены земельных участков в 2015 году по районам Санкт-Петербурга



Источник: Фонд имущества Санкт-Петербурга, Surveyor International Group

Больше всего земельных участков было продано на торгах Фонда имущества в 2015 году под общественно-деловое назначение (строительство торговых, спортивных и прочих объектов). Более подробная информация по реализованным объектам представлена в таблице ниже (Таблица 1).

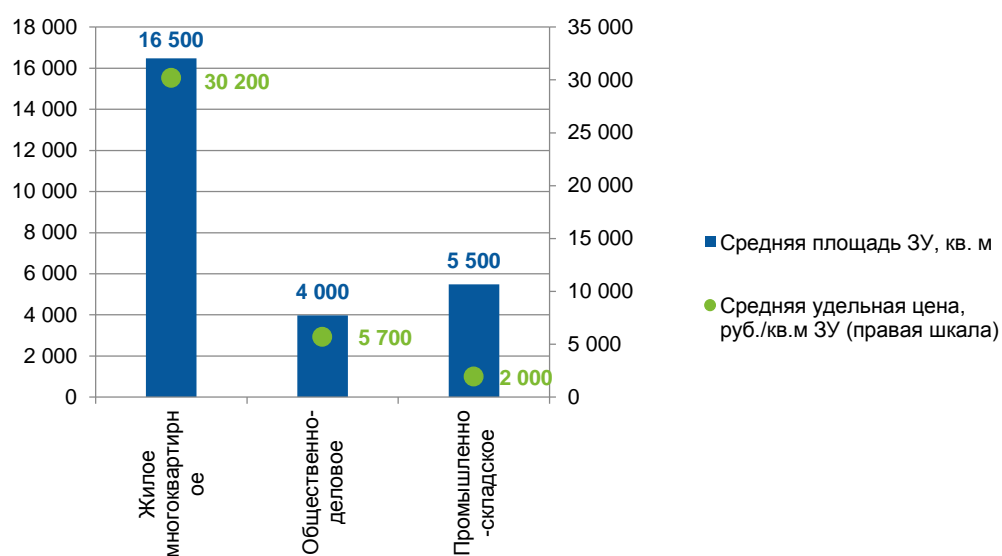
Таблица 1 Распределение сделок с земельными участками в 2015 году по назначению

Назначение	Количество участков, шт.	Суммарная площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь ЗУ, кв. м	Средняя удельная цена, руб./кв. м ЗУ
Жилое многоквартирное	4	65 920	16 480	30 180
Общественно-деловое	9	35 860	3 980	5 700
Промышленно-складское	3	16 450	5 480	1 940

Источник: Фонд имущества Санкт-Петербурга, Surveyor International Group

Земельные участки, реализованные под строительство многоквартирных жилых домов, характеризовались наибольшей средней площадью (диапазон от 0,5 до 3 га), а также наибольшей средней удельной ценой (диапазон от 20 до 45,5 тыс. руб. / кв. м ЗУ). Площади земельных участков, проданных под общественно-деловую застройку, варьируются от 700 кв. м до 1,3 га, с удельной ценой продажи от 1,4 до 23 тыс. руб. / кв. м ЗУ. Площадь реализованных земельных участков под производственно-складское использование составляет от 0,2 до 0,7 га, цена – от 1,5 до 2,2 тыс. руб. / кв. м. Средние значения по каждому назначению показаны на рисунке ниже.

Рисунок 5 Распределение средней площади и средней удельной цены участков, реализованных на торгах в 2015 году, по назначению



Источник: Фонд имущества Санкт-Петербурга, Surveyor International Group

3.1 Земельные участки, предназначенные под строительство многоквартирных жилых домов

Более подробная информация по реализованным на торгах Фонда имущества земельным участкам под строительство многоквартирных жилых домов представлена в таблице ниже (Таблица 2). Земельный участок №2 на ул. Бадаева был продан совместно с земельным участком площадью 10 554 кв. м на ул. Кржижановского, уч. 3 (юго-западнее д. 2, корп. 2, лит. А по ул. Кржижановского), который предназначен для строительства детского сада. По завершении строительства, детский сад должен быть передан в собственность Санкт-Петербурга. Застройщик жилого дома на участке №4 по завершении строительства обязан передать в собственность города жилые помещения общей площадью не менее 576 кв. м.

Таблица 2 Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство, реализованные на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга в 2015 году

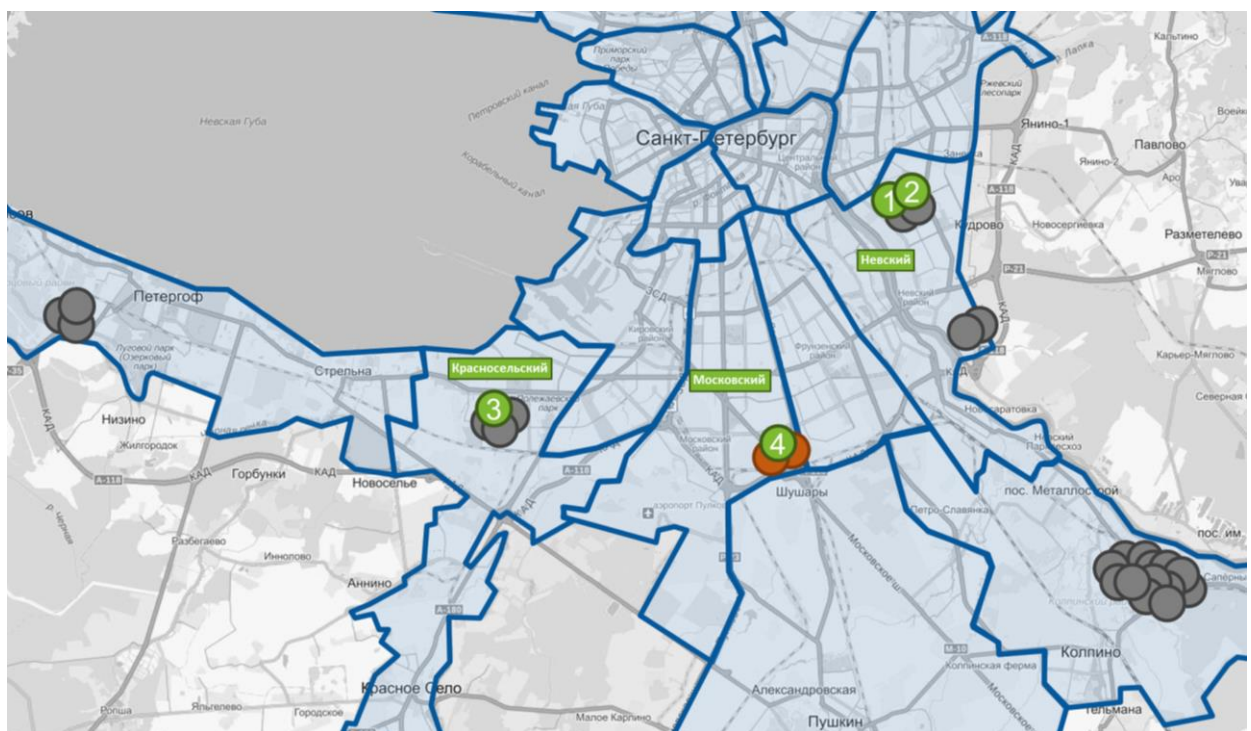
№ лота на карте	Район	Адрес	Площадь ЗУ, кв. м	Начальная цена, руб./кв.м ЗУ	Удельная цена, руб./кв.м ЗУ	Коэффициент повышения цены	Общ. площадь квартир	Нагрузка на 1 кв. м квартир (по результатам торгов), руб.
1	Невский	Дальневосточный пр., уч. 1 (напротив д. 7, лит. А по Дальневосточному пр.)	30 110	24 010	45 530	2	56 250	24 370
2	Невский	ул. Бадаева, уч. 7 (юго-восточнее пересечения с ул. Ворошилова)	21 700	13 500	23 180	2	40 400	12 450
3	Красносельский	ул. Тамбасова, уч. 70 (юго-восточнее д. 5, лит. В по ул. Тамбасова)	9 330	19 930	19 930	1	16 500	11 270
4	Московский	пр. Космонавтов, уч. 1 (восточнее пересечения со Свирской ул.)	4 770	29 190	32 080	1	8 400	18 230

Источник: Фонд имущества Санкт-Петербурга, Surveyor International Group

По имеющимся данным, несколько участков было продано застройщикам не по итогам торгов, а по праву единственного участника торгов. Предположительно, к числу этих участков относятся объекты на пр. Космонавтов, уч. 2 (юго-восточнее пересечения со Свирской ул.) и пр. Космонавтов, уч. 1 (юго-восточнее пересечения со Свирской ул.). Земельные участки были выставлены в составе единых лотов вместе с участками для строительства детских садов и обязанностью по передаче их в собственность Санкт-Петербурга по завершении строительства.

Расположение реализованных земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов (отмечены зелёным цветом) на карте Санкт-Петербурга представлено на рисунке ниже. Серым цветом отмечены выставленные на торги, но не проданные участки. Оранжевым цветом выделены участки, которые предположительно были реализованы по праву единственного участника торгов вместе с другими подобными участками (Рисунок 6).

Рисунок 6 Расположение земельных участков, реализованных на торгах в 2015 году под строительство многоквартирных жилых домов, на карте Санкт-Петербурга



Источник: Фонд имущества Санкт-Петербурга, Surveyor International Group

3.1 Земельные участки, предназначенные под строительство общественно-деловых объектов

Более подробная информация по реализованным на торгах Фонда имущества земельным участкам под строительство общественно-деловых объектов представлена в таблице ниже (Таблица 3). Наибольшее количество земельных участков было продано для строительства торговых объектов (в Колпинском, Приморском, Невском районах). Самым дорогим оказался участок на Мебельной улице, который находится на пересечении Лыжного пер. и пер. Никифорова в развитом жилом микрорайоне.

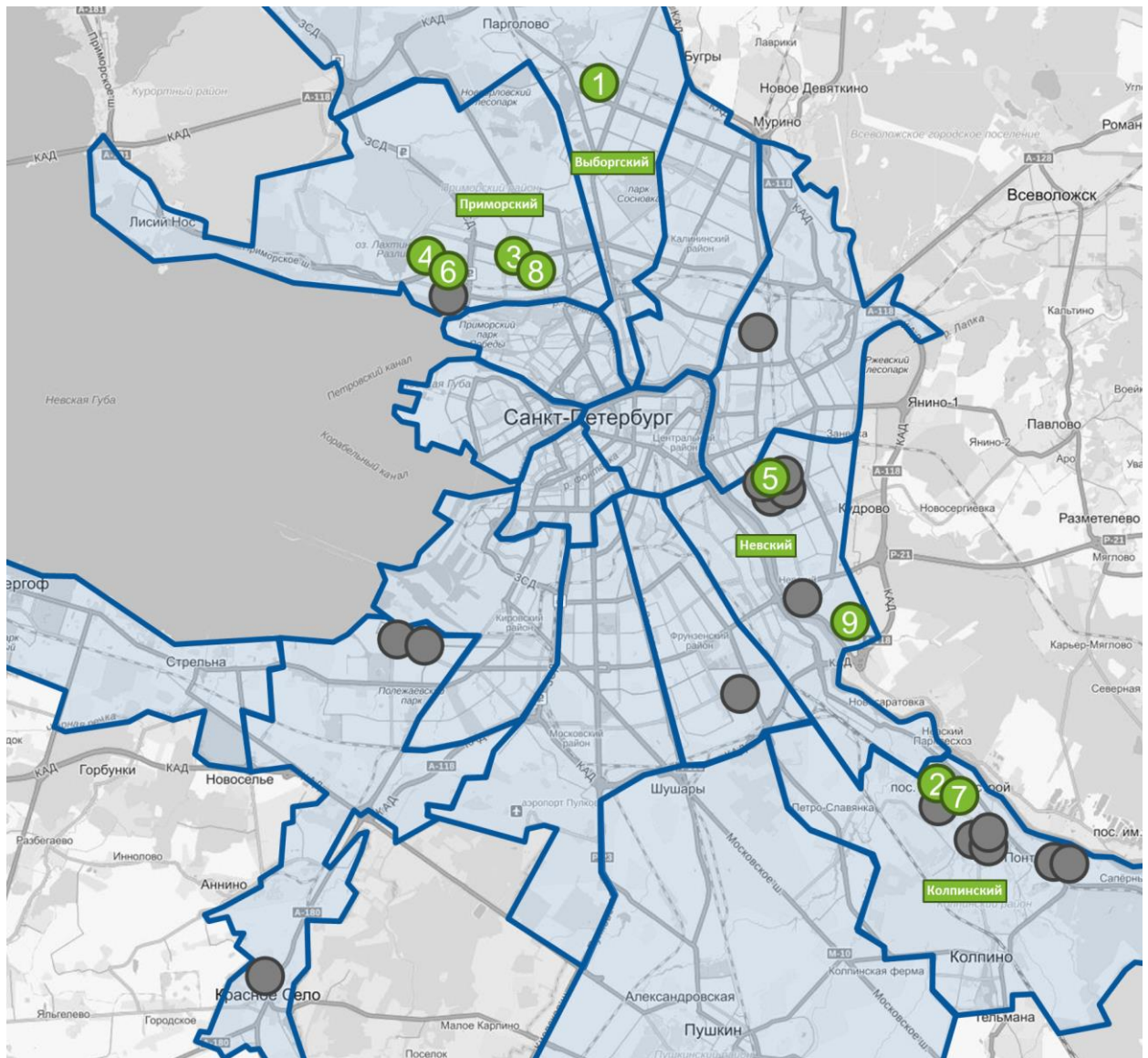
Таблица 3 Земельные участки под общественно-деловые объекты, реализованные на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга в 2015 году

№ на карте	Район	Адрес	Площадь ЗУ, кв. м	Начальная цена, руб./кв.м ЗУ	Удельная цена по результатам торгов, руб./кв.м ЗУ	Коэффициент повышения цены	Предполагаемый объект
1	Выборгский	ул. Симонова, уч. 1 (северо-восточнее д. 11, лит. А по ул. Симонова)	675	1 410	1 410	1	Инж.
2	Колпинский	пос. Металлострой, Садовая ул., уч. 1 (юго-западнее д. 12, корп. 2, лит. А по Садовой ул.)	6 515	3 840	3 840	1	Торговый
3	Приморский	Полевая Сабировская ул., уч. 2 (северо-западнее д. 50, лит. А по Полевой Сабировской ул.)	12 980	590	2 830	5	Спортивный
4	Приморский	Мебельная ул., уч. 5 (северо-западнее пересечения с Туристской ул.)	1 950	5 230	22 960	4	Торговый
5	Невский	Складская ул., уч. 2б (терр., огранич. ул. Коллонтай, Дальневосточным пр., ул. Еремеева, проектным продолжением Союзного пр.; формируемым земельным участком № 27)	2 890	5 110	5 110	1	Торговый
6	Приморский	Туристская ул., уч. 9 (юго-западнее пересечения с ул. Оптиков)	2 050	2 260	2 450	1	Гараж многоэтажный
7	Колпинский	пос. Металлострой, Садовая ул., уч. 51 (терр., огранич. Петрозаводским ш., ул. Центральной, Пионерской, Садовой в пос. Металлострой Колпинского р-на, формируемым зем. уч. № 1)	3 490	5 790	6 930	1	Торговый
8	Приморский	Полевая Сабировская ул., уч. 1 (северо-западнее д. 4б, лит. И по Полевой Сабировской ул.)	2 650	3 620	3 770	1	Автосервис
9	Невский	Октябрьская наб., уч. 40 (терр., огранич. Октябрьской наб., проектируемым пр-дом, пр-дом № 1, административной границей Санкт-Петербурга в Невском районе)	2 660	1 960	1 960	1	Спортивный

Источник: Фонд имущества Санкт-Петербурга, Surveyor International Group

Расположение реализованных земельных участков под строительство объектов общественно-делового назначения (отмечены зелёным цветом) на карте Санкт-Петербурга представлено на рисунке ниже. Серым цветом отмечены выставленные на торги, но не проданные участки (Рисунок 7).

Рисунок 7 Расположение земельных участков, реализованных на торгах в 2015 году под строительство объектов общественно-делового назначения, на карте Санкт-Петербурга



Источник: Фонд имущества Санкт-Петербурга, Surveyor International Group



Адрес:
191124, Россия,
Санкт-Петербург,
ул. Пролетарской Диктатуры,
д. 6, лит. А

Контакты:
+7 (812) 600-55-77
+7 (812) 600-55-85
www.sig-company.com,
info@sig-company.com

Информация, представленная в данной публикации, носит исключительно общий характер. Целью настоящей публикации не является предоставление всеобъемлющей информации по какому-либо вопросу, и она не является консультацией или услугой в области бухгалтерского учета, бизнеса, финансов, инвестиций, права, налогообложения или в любой другой области. Настоящая публикация не заменяет такие профессиональные консультации или услуги, не является руководством к действиям, и на нее не следует опираться или использовать в качестве основы для принятия решений или действий, которые могут негативно отразиться на вас или вашем бизнесе. Прежде чем принять решение или предпринять действие, которое может негативно отразиться на вас или вашем бизнесе, рекомендуется обратиться к профессиональному консультанту. Компания Surveyor International Group, а также ее аффилированные компании не несут ответственности за какие-либо убытки, понесенные любым лицом, которое полагается на данную публикацию. Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Surveyor International Group как источника данных.