

# РЫНОК ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ И ОБЪЕКТОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

1 ПОЛУГОДИЕ 2012



PETERLAND

## РЫНОК ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

1 полугодие 2012

### ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

Рассматривались земельные участки промышленной категории и участки категории земель поселений с разрешенным использованием под производственно-складские цели.

Рассматривались также участки сельскохозяйственной категории, перевод которых в земли промышленного использования практически предрешен (т.е. разработано зонирование территории, на которой расположены такие участки, либо имеются другие регламентирующие документы, определяющие промышленное использование таких участков).

### ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ

При построении картины рынка использовались собственная база данных компании PETERLAND, материалы специализированных печатных изданий "Коммерческая недвижимость", "БН", "Деловой Петербург", "Пригород" и др.), материалы риэлтерских и консалтинговых компаний, опубликованные в СМИ или размещенные в Интернете, на информационных порталах недвижимости и данные из частных источников.

Общее число использованных источников – 150. Результаты проведенного исследования представлены ниже на картах и диаграммах.

### ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Количество рассмотренных предложений за 1 полугодие 2012 г. составило 1011 объекта:

число земельных участков	- 634 (63%)
число производственных комплексов	- 377 (37%)

Общая площадь земельных участков составила 7960 га, площадь производственных комплексов – 1057 га.

### ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ

Основное количество предлагаемых объектов - более 90% - расположено вблизи Санкт-Петербурга и его пригородах: на расстоянии до 30-35 км от Кольцевой автодороги (КАД), внутри большого кольца (трасса А-120). На Карте 1 представлено территориальное распределение этих объектов.

Как видно из карты 1, в территориальном распределении выделяются несколько зон "сгущения", в которые группируются участки. В основном эти зоны расположены вдоль главных транспортных магистралей и на пересечениях выездов из Санкт-Петербурга с КАД. Однако значительная часть промышленных участков и объектов расположена и внутри КАД – в городской черте.

Самое большое число промышленных участков – около 100, расположено в зоне Восточный сегмент КАД – Янино – Мурманское шоссе. Большое скопление участков можно заметить и у южной границы КАД в районе Шушары, в районе пересечения КАД, Волхонского и Таллинского шоссе, а также в северной части КАД в зоне Парнас.







На карте 2 представлено территориальное распределение производственных комплексов.

Необходимо отметить, что картина предложений здесь постепенно менялась - по сравнению с предыдущими годами количество производственных комплексов в экспозиции выросло. И если раньше распределение их по территории Санкт-Петербурга и Ленобласти было более или менее равномерным, то теперь можно также выделить несколько зон скопления предложений – они в основном совпадают с крупными промышленными зонами Санкт-Петербурга.

Наибольшее количество предложений находится в городской зоне южнее Обводного канала (зона Центр) и в зоне "Колпино-Металлострой", в которых располагаются многие промышленные предприятия города.

### СТАТУС ВЛАДЕНИЯ

По статусу владения рассмотренные объекты охватывают следующие виды: объекты в собственности, в долгосрочной или краткосрочной аренде, и объекты, предоставленные в рамках инвестиционных проектов.

Анализ предложений показал, что большинство промышленных объектов находятся в собственности. Так, более 90% земельных участков находятся в частной собственности, в основном, юридических лиц.

Что касается имущественных комплексов, то и они находятся, в основном, в собственности юридических лиц, хотя имеется весомая доля объектов со смешанным владением: входящие в состав комплексов здания и сооружения находятся в собственности, а земля находится в аренде.

### РАЗМЕРЫ (ПЛОЩАДИ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Общая площадь рассмотренных земельных участков составляет **7960 га**. В зависимости от площади все участки были разбиты по группам. На Диаграмме 1 представлено распределение предлагаемых промышленных земельных участков по группам, а также соотношение количества участков в группе и суммарной занимаемой ими площади.

ДИАГРАММА 1

#### СРАВНИТЕЛЬНАЯ ДИАГРАММА КОЛИЧЕСТВА УЧАСТКОВ И ЗАНИМАЕМЫХ ИМИ ПЛОЩАДЕЙ (%)

1 полугодие 2012 г.



(С) ООО "ПETERLAND"

Как можно видеть, наибольшее количество предложений составляют участки площадью до 5 га - 59% от всего количества предложений, хотя при этом они занимают наименьшую площадь – 10% от суммарной площади участков (или 778 га).

Основную же площадь – 64% от суммарной площади (или 5169 га), занимают крупные земельные массивы размером более 25 га, число которых невелико – 10% от всего количества предложений.

Здесь необходимо иметь в виду, что многие крупные земельные участки в Ленобласти размером от 10 и более гектар – это участки с категорией земель сельскохозяйственного назначения, но позиционируемые, тем не менее, как земли для промышленного использования ввиду того, что находятся в фактически сформированных (или формирующихся) промышленных зонах, либо уже включены в состав территорий промышленного зонирования в принятых или разрабатываемых генеральных планах муниципальных образований Ленобласти.

На такие же группы по занимаемой площади были разбиты и производственные комплексы. Распределение их по группам, а также соотношение количества объектов в группе и суммарной занимаемой ими площади показаны на Диаграмме 2.

Картина распределения здесь другая: большинство производственных комплексов имеет размер до 2 га – 70%, еще 27% комплексов имеют площадь от 2 до 10 га, и только 3% предложений – свыше 10 га.

ДИАГРАММА 2

#### СРАВНИТЕЛЬНАЯ ДИАГРАММА КОЛИЧЕСТВА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ И ЗАНИМАЕМЫХ ИМИ ПЛОЩАДЕЙ (%)

1 полугодие 2012 г.



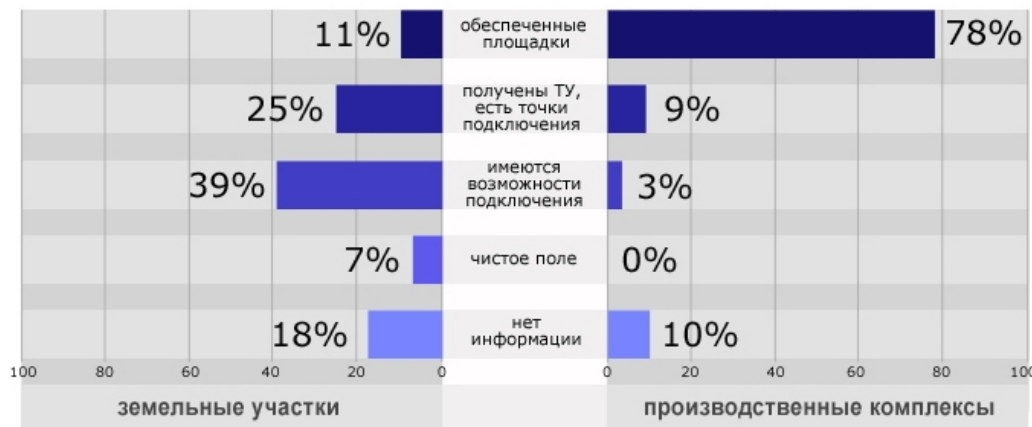
(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

#### ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ИНЖЕНЕРНЫМИ КОММУНИКАЦИЯМИ

Одним из самых важных моментов при выборе участка промышленного назначения является наличие инженерных коммуникаций или возможность их подключения. На Диаграмме 3 представлена картина обеспеченности земельных участков и производственных комплексов инженерными сетями.

ДИАГРАММА 3

### ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ИНЖЕНЕРНЫМИ КОММУНИКАЦИЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ 1 полугодие 2012 г.



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Как можно видеть, полностью обеспеченных коммуникациями земельных участков предлагается не много – 11% от общего числа предложений, но 25% участков также могут считаться пригодными для использования (на них проведены согласования и/или получены ТУ). В основной же массе предложений (66%) участки являются слабо разработанными либо вовсе нетронутыми полями.

Совершенно иная картина наблюдается для производственных комплексов: 78% объектов полностью обеспечены инженерными сетями и коммуникациями, для 9% имеются точки подключения и/или получены ТУ. Таким образом, почти 90% предложений подходят для дальнейшего использования.

### ЦЕНОВЫЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

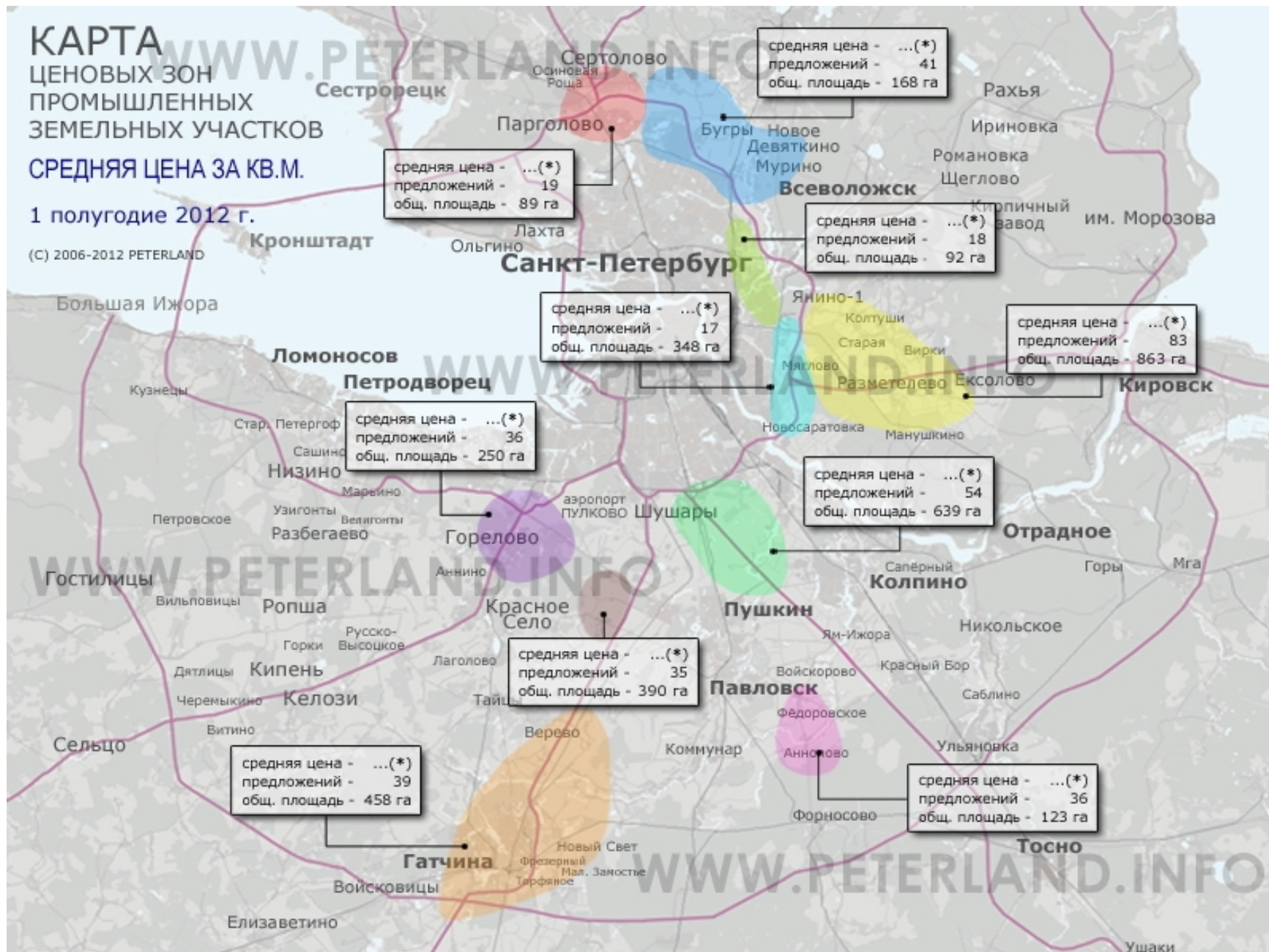
Цены предложений промышленных участков и объектов представлены в большинстве случаев в долларах США – 50%, в рублях – 41%. В Евро экспонируется лишь 9% предложений. При построении ценовой картины рынка все цены предложений пересчитывались в доллары США по курсу 31 руб. за \$1 и €0.74 за \$1 (средние курсы за 1 полугодие 2012 г.).

Как видно из представленной выше Карты 1, участки группируются в несколько зон, каждая из которых характеризуется определенной ценовой однородностью и расположением вдоль основных транспортных магистралей и выездов из Санкт-Петербурга.

На Карте 3 эти зоны выделены цветовыми пятнами, и для каждой такой зоны показаны общее количество предложений, занимаемая ими суммарная площадь и средняя цена входящих в нее промышленных земельных участков.

Что касается картины цен на производственные комплексы, то цены на них зависят не только от локации или наличия инженерной обеспеченности, но и от количества и стоимости входящих в их состав цехов, зданий, сооружений и т.п. Поэтому говорить о каком-либо ценовом распределении здесь не имеет смысла.







**ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ**

На Диаграмме 4 приведена поквартальная динамика средних цен промышленных участков для некоторых выделенных на Карте 3 зон.

Как можно видеть, 1-е полугодие 2012 года характеризуется дальнейшей стабилизацией цен предложений. Некоторое повышение средних цен наблюдается в отдельных зонах, в частности, в зонах "Янино", "Федоровское" и "Горелово". Цены здесь повысились на величину ..... до \$... за кв.м. Однако такие ...

.....  
 .....  
 .....

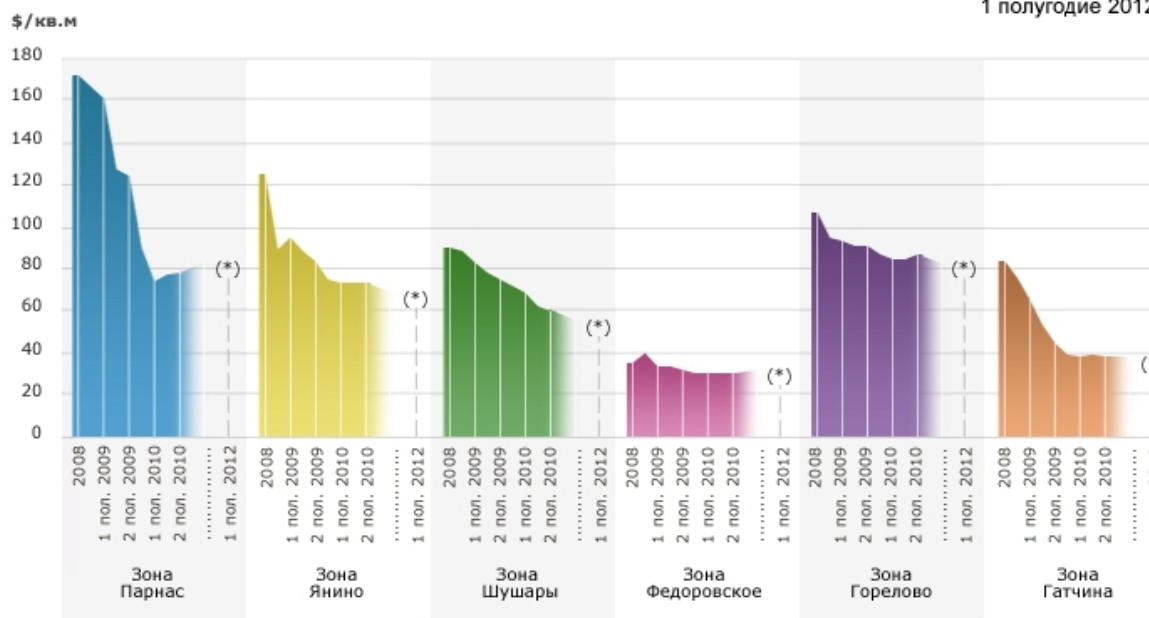
Если говорить о состоянии рынка промышленных земель и объектов в целом, то в 1-м полугодии 2012 года интерес к ним в сравнении с предыдущим полугодием ....

.....  
 .....

Это же показывает и Индекс цен на промышленные земли, рассчитываемый компанией PETERLAND: хотя к концу 1 полугодия 2012 г. он слегка подрос (см. Диаграмму 5), однако говорить о каком-либо развороте рынка пока преждевременно.

**ДИАГРАММА 4****ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН НА УЧАСТКИ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

1 полугодие 2012 г.



\* - информация предоставляется по запросу

(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

**ПРИМЕЧАНИЕ:** информацию по средним ценам участков, их динамике за последнее полугодие, а также другую детальную информацию можно получить по запросу, обратившись в офис компании PETERLAND (+7 812 600-99-29, mail@peterland.info)

@ 2006-2012 Авторские права на данные материалы и оформление принадлежат ООО "ПЕТЕРЛЭНД". Без разрешения использование запрещено.