

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

2 полугодие 2009

Компания **PETERLAND** представляет картину **рынка предложений** земельных участков и объектов промышленного назначения, расположенных в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, по состоянию на конец 2009 года. Данный обзор полностью соответствует обзору за 4 квартал 2009 года.

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 предreshен (т.е. в том или ином виде проведено зонирование территории, на которой расположены такие участки, либо имеются другие регламентирующие документы, определяющие перевод таких участков).

Использованные источники

При построении картины рынка промышленных участков 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, и данные из частных источников. Общее число использованных источников – 117. Результаты проведенного исследования представлены ниже на картах и диаграммах.

Исходные данные

Количество рассмотренных предложений за 4 квартал 2009 г. составило 579 объектов:

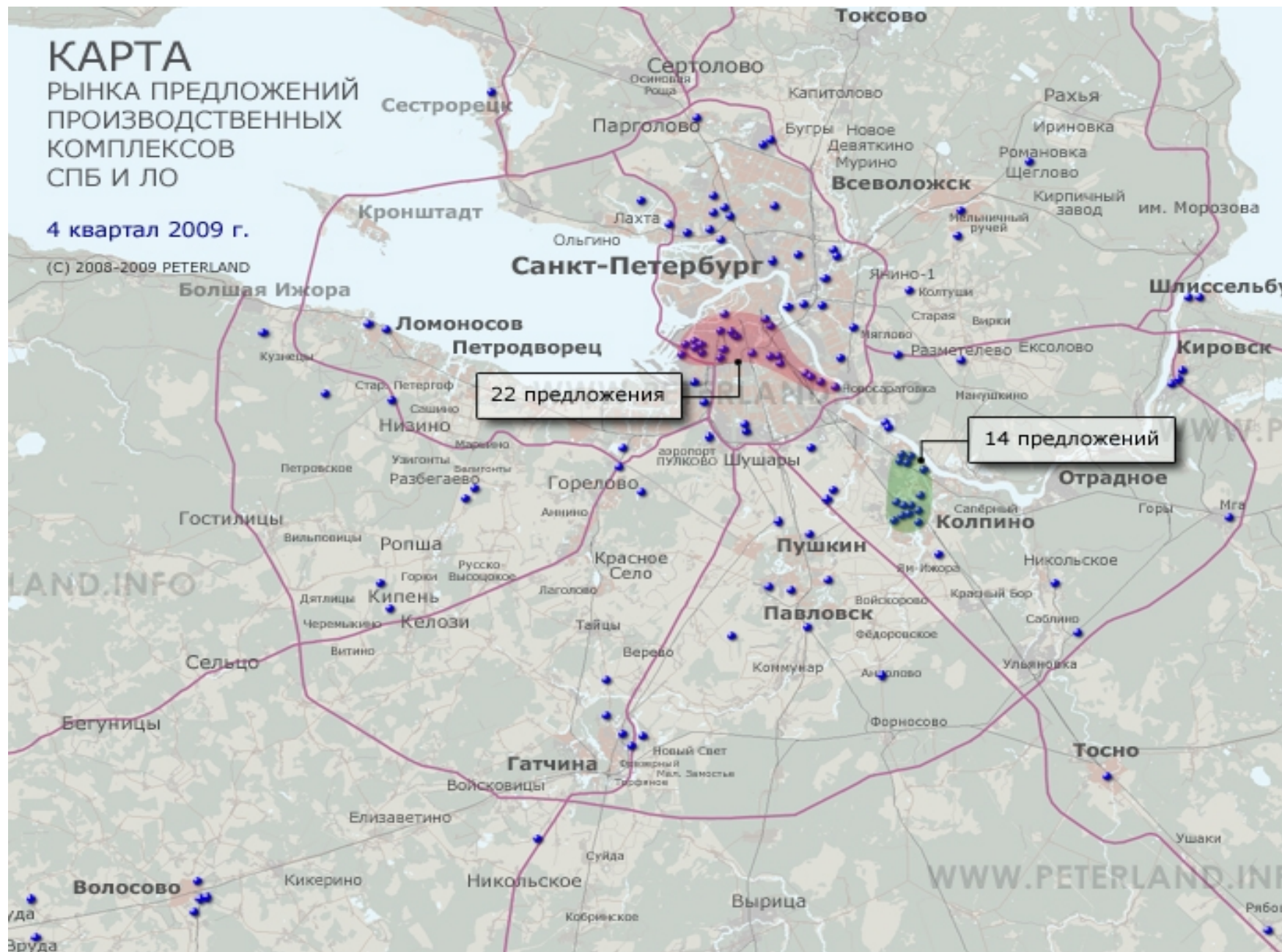
число земельных участков	- 439 (76%)
число производственных комплексов	- 140 (24%)

Общая площадь рассмотренных земельных участков составила 6487 га, площадь производственных комплексов – 313 га.

1. Территориальное распределение

На Картах 1 и 2 представлены территориальные распределения рассмотренных объектов.

КАРТА 2



Как и прежде, основное количество предлагаемых объектов (более 90%) расположено вблизи Санкт-Петербурга и его пригородах: на расстоянии до 30-35 км от КАД, внутри большого кольца (трасса А-120).

Как видно из представленной Карты 1, можно выделить несколько зон, в которые группируются участки, и которые расположены вдоль основных транспортных магистралей и выездов из Санкт-Петербурга. Самое большое число промышленных участков – около 100, расположено в зоне Восточный сегмент КАД – Янино – Мурманское шоссе. Краткие характеристики некоторых выделенных зон приведены ниже – в разделе 4.

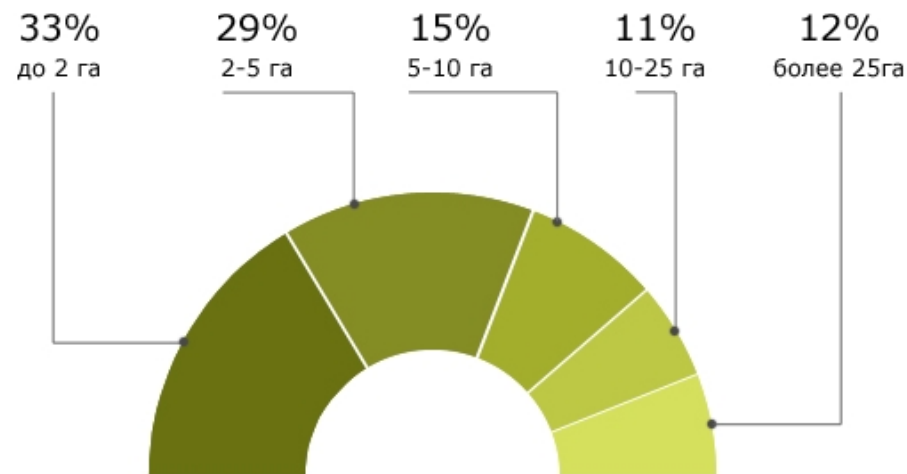
На карте 2 представлено территориальное распределение производственных комплексов. В отличие от земельных участков, производственные комплексы распределены по территории Санкт-Петербурга и Ленобласти более или менее равномерно. Можно выделить лишь зону южнее Обводного канала в СПб и зону Колпино-Металлострой, в которых собственно и располагаются многие промышленные предприятия города.

2. Распределение участков по размерам (площадям)

Общая площадь рассмотренных земельных участков составляет **6487 га**.

На диаграмме 1 представлено распределение предлагаемых промышленных земельных участков по размерам.

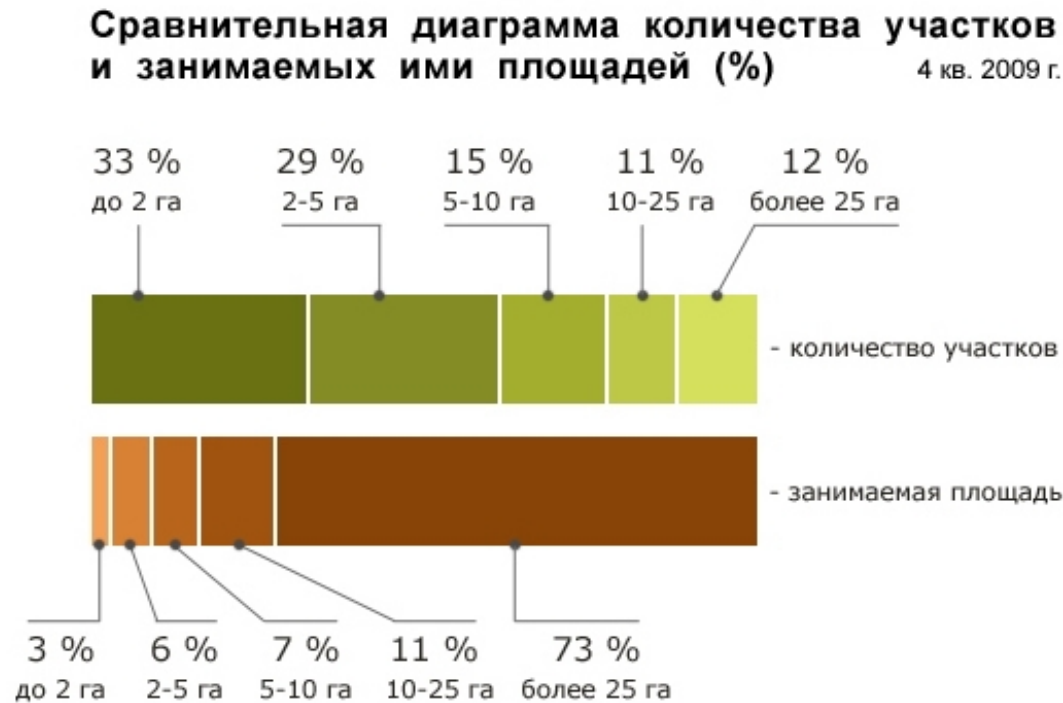
ДИАГРАММА 1
Распределение промышленных участков по площадям
4 кв. 2009 г.



Как можно видеть, наибольшее количество предложений составляют участки площадью до 5 га - 62%.

Соотношение количества участков в группе и суммарной занимаемой ими площади представлено на диаграмме 2.

ДИАГРАММА 2



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Как можно видеть, наибольшая группа предложений – участки размером до 5 га (62% от всего количества предложений) занимают наименьшую площадь – 584 га (9% от суммарной площади участков). Основную же площадь – 4736 га (73% от суммарной площади), занимают крупные земельные массивы размером более 25 га, число которых невелико – 12% 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.

Что касается размеров участков производственных комплексов, то основная масса предлагаемых объектов имеет размер до 2 га – 64%, еще 22% комплексов имеют площадь от 2 до 5 га, и только 2% предложений – свыше 10 га.

3. Обеспеченность инженерными коммуникациями

Одним из самых важных моментов при выборе участка промышленного назначения является наличие инженерных коммуникаций или возможность их подключения.

На Диаграмме 4 представлена картина обеспеченности земельных участков инженерными сетями.

ДИАГРАММА 3
Обеспеченность участков инженерными коммуникациями
4 кв. 2009 г.



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Как показало исследование, полностью обеспеченных коммуникациями площадок предлагается не много – 4% от общего числа предложений, но 22% участков также могут считаться пригодными для использования (на них проведены согласования и/или получены ТУ). В основной же массе предложений (74%) участки являются слабо разработанными либо вовсе нетронутыми полями.

Совершенно иная картина наблюдается для производственных комплексов: 73% объектов полностью обеспечены инженерными сетями и коммуникациями, для 14% имеются точки подключения и/или получены ТУ.

4. Ценовое распределение

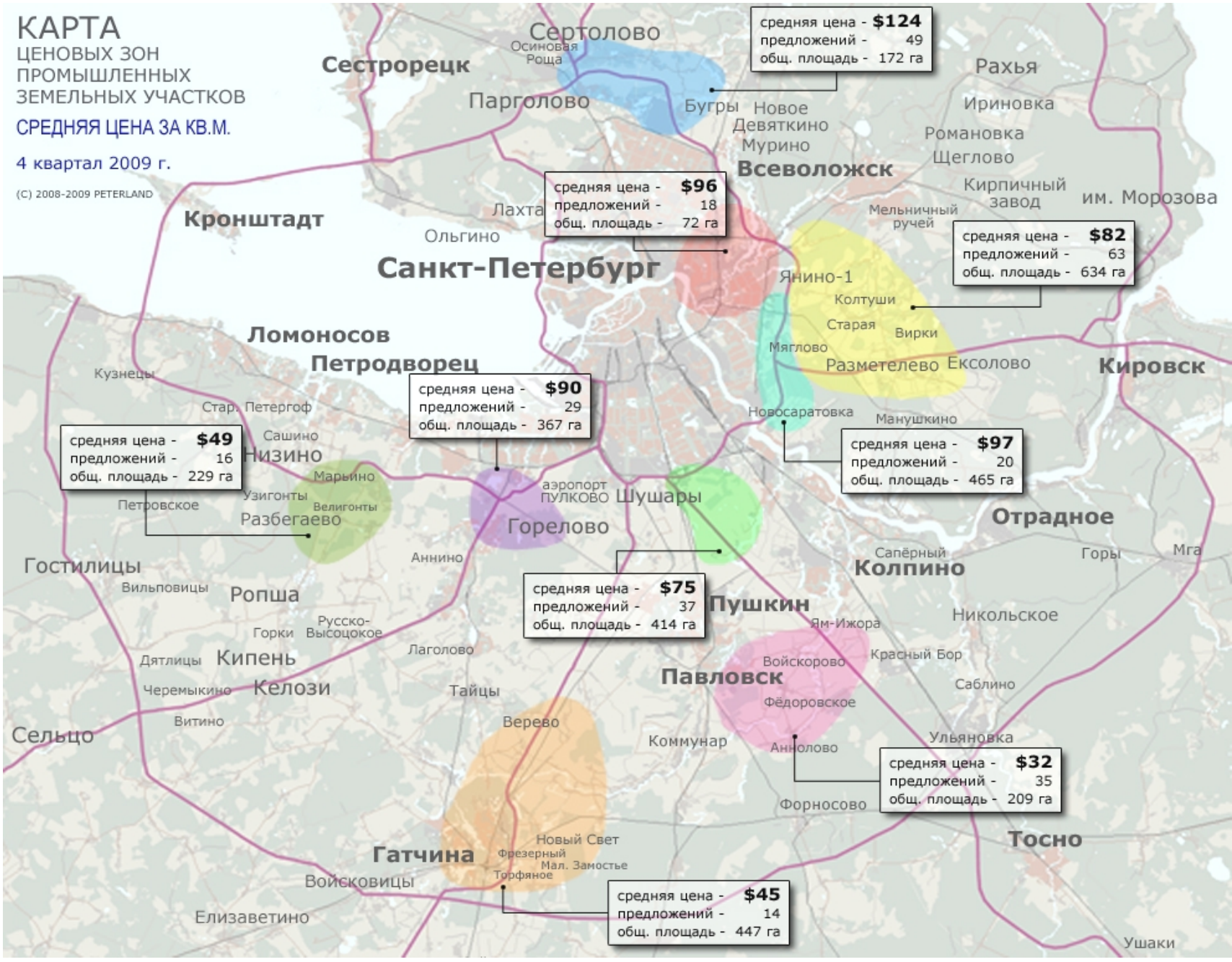
Цены предложений промышленных участков и объектов представлены поровну в рублях - 46% и в долларах США - 44%. В Евро экспонируется лишь 10% предложений. При построении ценовой картины рынка все цены предложений пересчитывались в доллары США по курсу 30 руб. за \$1 и xxx € за \$1 (средние курсы за 4 квартал 2009 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.

По сравнению с результатами исследований рынка в предыдущих кварталах (4 кв. 2008 г. и 1-3 кв. 2009 г.) были выделены новые зоны: восточная часть Санкт-Петербурга и зона КАД-Новосаратовка.

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.

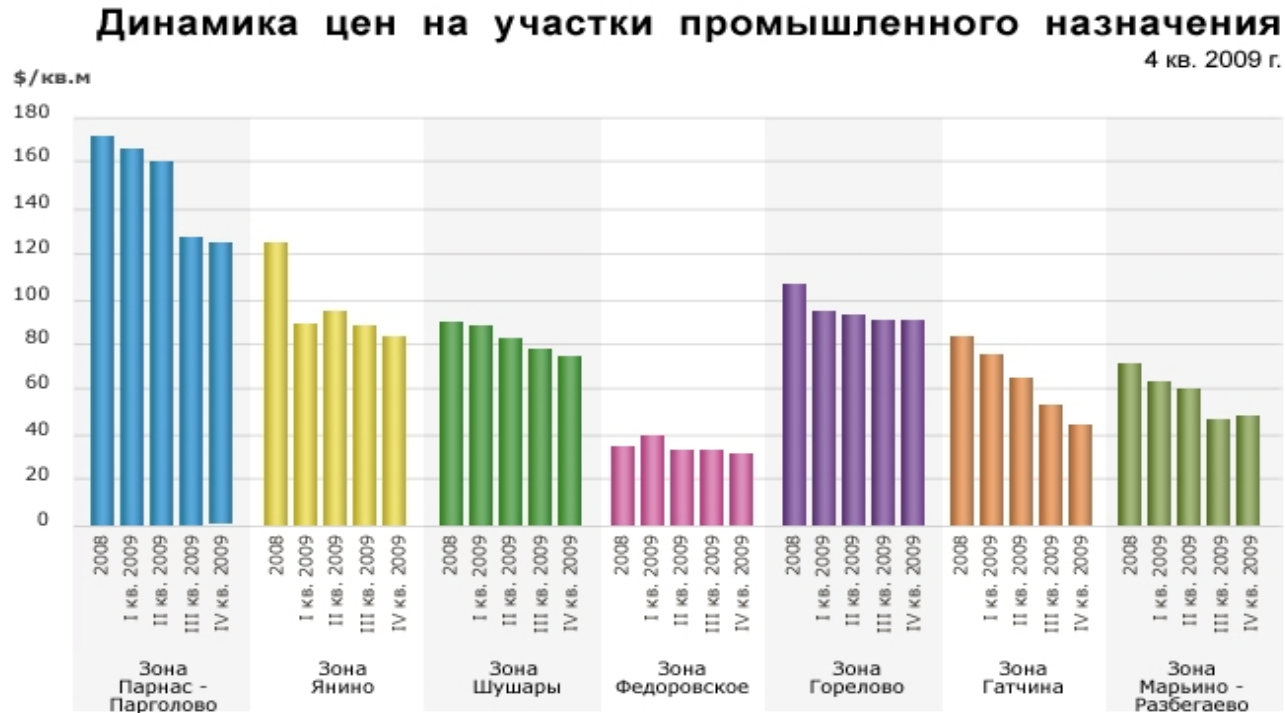
КАРТА 3



5. Динамика цен предложений.

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

ДИАГРАММА 4



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Как можно видеть из этой диаграммы, средние цены предложений за 2009 год (т.е. с начала кризиса) в целом снизились – на 10-30% (за исключением зоны Федоровское, где цена была невысокой изначально).

Необходимо подчеркнуть, что с начала кризиса количество заключенных сделок по покупке участков или производственных объектов резко снизилось – весь 2009 год рынок находился в ожидании и практически замер. Тем не менее интерес к промышленным землям и объектам сохраняется высоким.

© 2006-2014 Авторские права на данные материалы и оформление принадлежат ООО "ПЕТЕРЛЭНД". При использовании материалов ссылка на "ПЕТЕРЛЭНД" обязательна, для интернет-изданий обязательна гиперссылка на сайт WWW.PETERLAND.INFO