

РЫНОК ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ И ОБЪЕКТОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

2 ПОЛУГОДИЕ 2011



PETERLAND

РЫНОК ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ И ОБЪЕКТОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

2 полугодие 2011

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. 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 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 – 146. Результаты проведенного исследования представлены ниже на картах и диаграммах.

Исходные данные

Количество рассмотренных предложений за 2 полугодие 2011 г. составило 995 объекта:

число земельных участков	- 656 (66%)
число производственных комплексов	- 339 (34%)

Общая площадь земельных участков составила 7515 га, площадь производственных комплексов – 1033 га.

Территориальное распределение

Основное количество предлагаемых объектов - более 90% - расположено

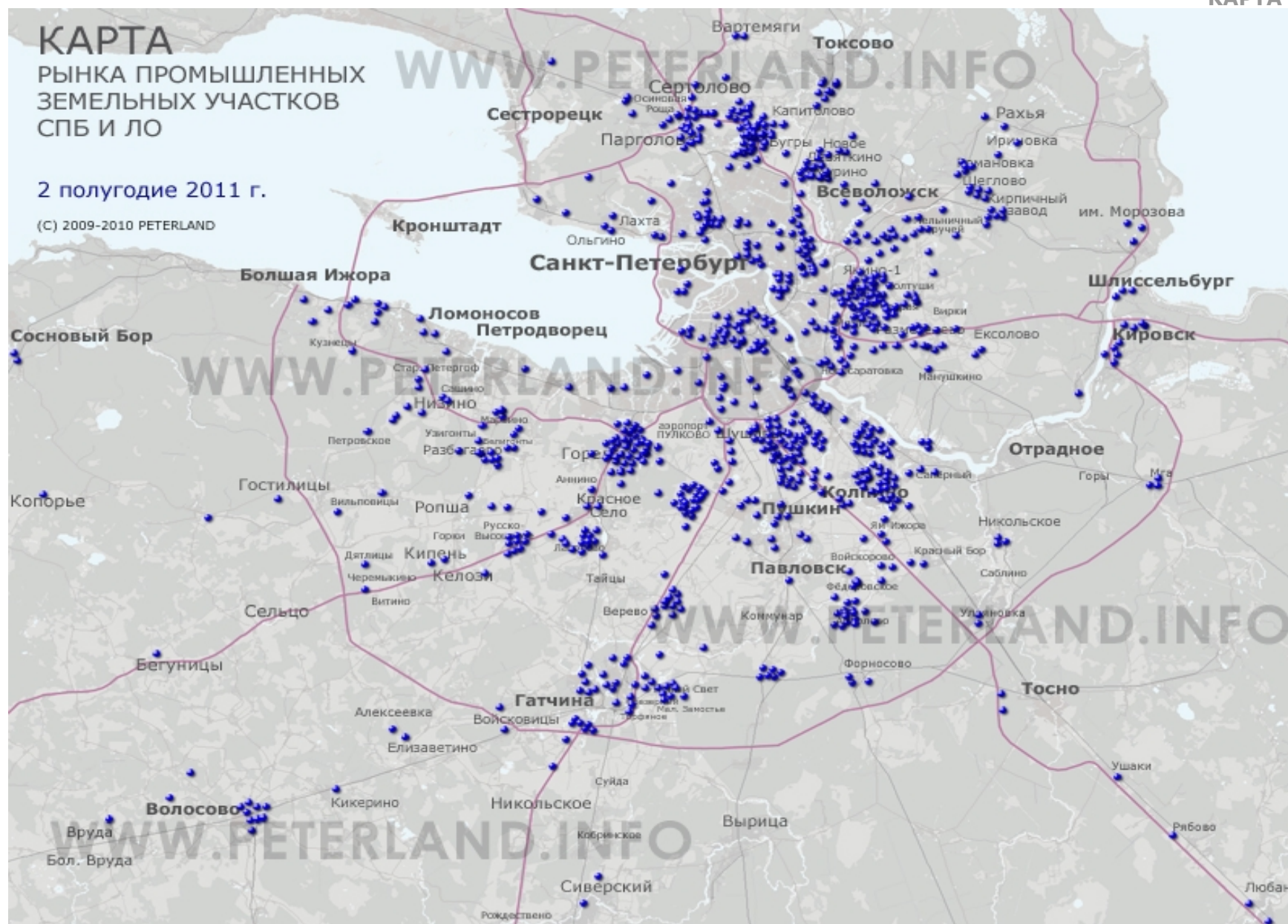
вблизи Санкт-Петербурга и его пригородах: на расстоянии до 30-35 км от КАД, внутри большого кольца (трасса А-120). На Карте 1 представлено территориальное распределение этих объектов .

Как видно из Карты 1, в территориальном распределении выделяются несколько зон, в которые группируются участки, и которые расположены вдоль основных транспортных магистралей и выездов из Санкт-Петербурга.

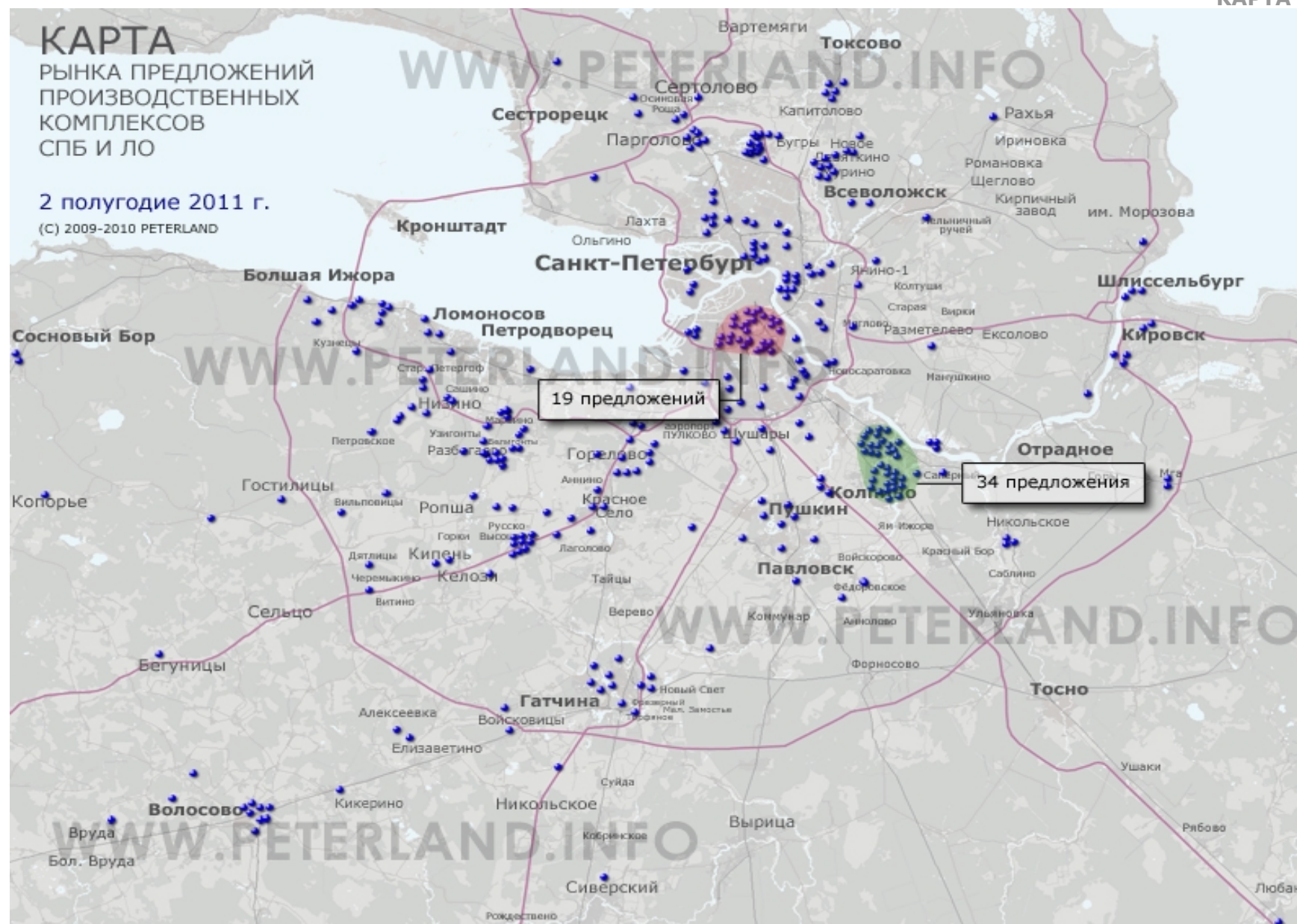
Самое большое число промышленных участков – около 100, расположено в зоне Восточный сегмент КАД – Янино – Мурманское шоссе, также большое скопление участков можно заметить у внешней границы КАД на юге в районе Шушары, в районе пересечения КАД, Волхонского и Таллинского шоссе, а также в северной части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

На Карте 2 представлено территориальное распределение производственных комплексов.

КАРТА 1



КАРТА 2



Как можно видеть, производственные комплексы, в отличие от земельных участков, распределены по территории Санкт-Петербурга и

Ленобласти более или менее равномерно. Можно выделить зону южнее Обводного канала в СПб и зону Колпино-Металлострой, в которых

располагаются многие промышленные предприятия города.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ УЧАСТКОВ И КОМПЛЕКСОВ ПО РАЗМЕРАМ (ПЛОЩАДЯМ)

Общая площадь рассмотренных земельных участков составляет **7515 га**. В зависимости от площади все участки были разбиты по группам.

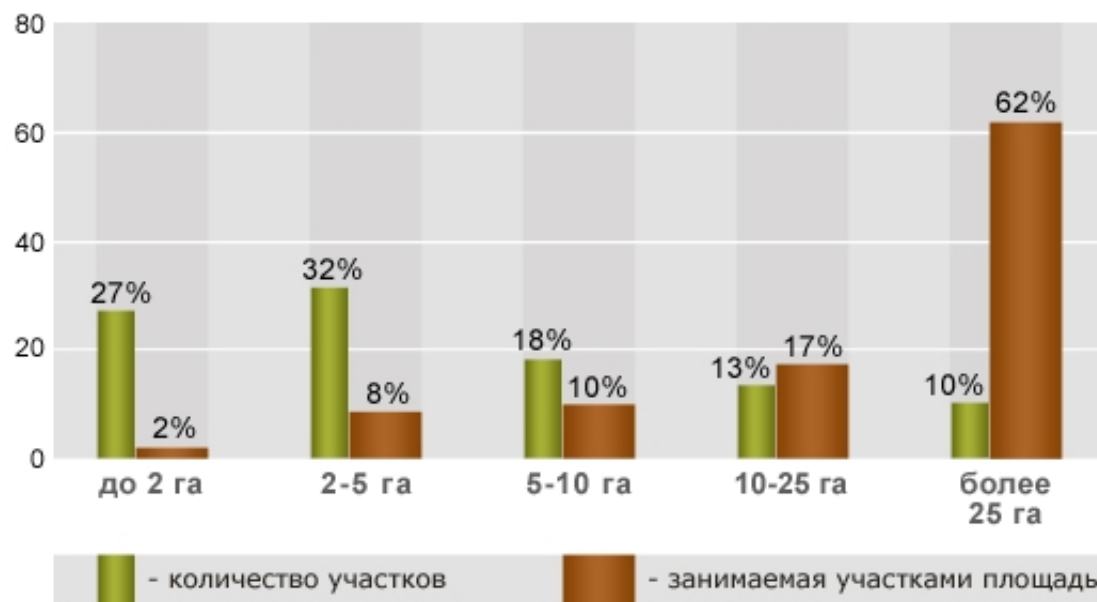
На Диаграмме 1 представлено распределение предлагаемых промышленных земельных участков по группам, а также соотношение количества участков в группе и суммарной занимаемой ими площади

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 811 га). Основную же площадь - 62% от суммарной площади (или 4641 га), занимают крупные земельные массивы размером более 25 га, число которых невелико - 10% от всего количества предложений.

ДИАГРАММА 1

СРАВНИТЕЛЬНАЯ ДИАГРАММА КОЛИЧЕСТВА УЧАСТКОВ И ЗАНИМАЕМЫХ ИМИ ПЛОЩАДЕЙ (%)

2 полугодие 2011 г.



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

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 – 68%, еще 29% комплексов имеют площадь от 2 до 10 га, и только 3% предложений - свыше 10 га.

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

2 полугодие 2011 г.



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ИНЖЕНЕРНЫМИ КОММУНИКАЦИЯМИ

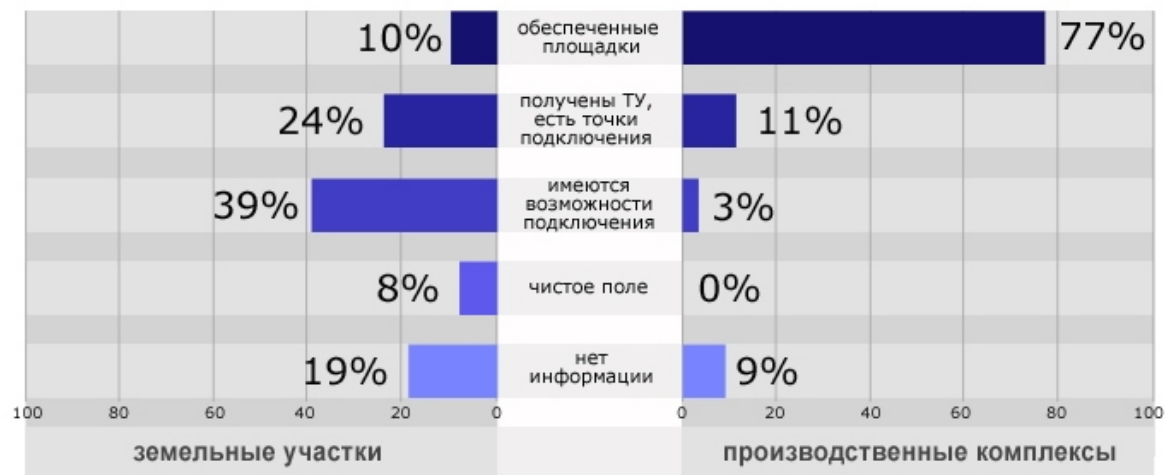
Одним из самых важных моментов при выборе участка промышленного назначения является наличие инженерных коммуникаций или возможность их подключения. На Диаграмме 3 представлена картина обеспеченности земельных участков и производственных комплексов инженерными сетями.

Как можно видеть, полностью обеспеченных коммуникациями земельных участков предлагается не много – 10% от общего числа предложений, но 24% 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: 77% объектов полностью

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ИНЖЕНЕРНЫМИ КОММУНИКАЦИЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ
2 полугодие 2011 г.

ДИАГРАММА 3



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

обеспечены инженерными сетями и коммуникациями, для 11% имеются точки подключения и/или получены

ТУ. Таким образом, почти 90% предложений подходят для дальнейшего использования.

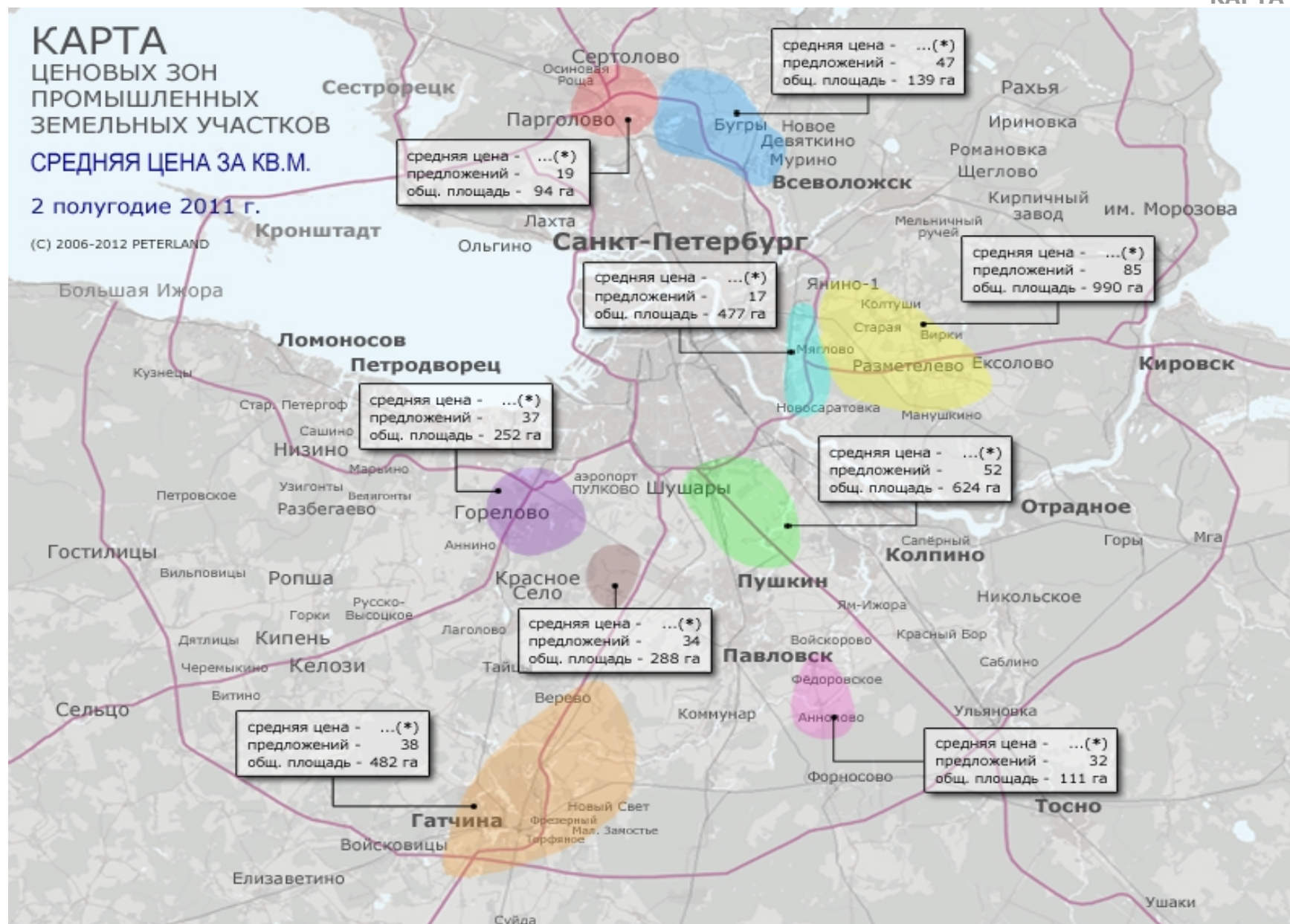
ЦЕНОВОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ

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 2 полугодие 2011 г)

КАРТА 3



Из представленной выше Карты 1 (карта всех предложений) можно видеть как 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.

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.

Что касается картины цен на производственные комплексы, то

Динамика цен предложений.

На диаграмме 4 приведена поквартальная динамика средних цен участков для некоторых зон, которая наглядно показывает как менялись цены на протяжении нескольких лет.

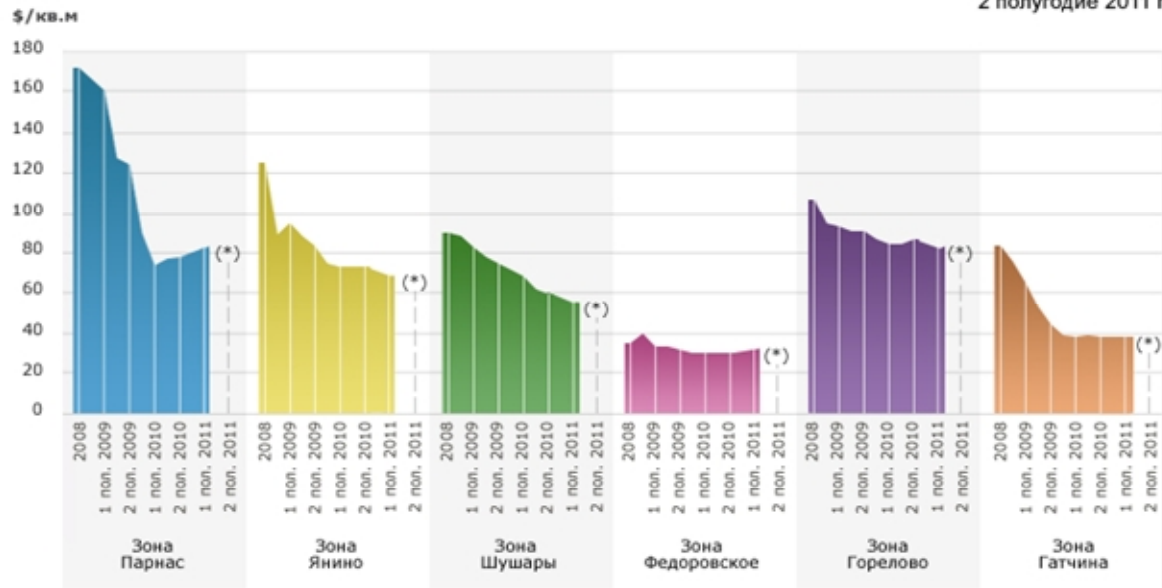
Как видно,

Во 2 полугодии 2011 года интерес к промышленным землям и объектам ...

ДИАГРАММА 4

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН НА УЧАСТКИ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

2 полугодие 2011 г.



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

О ТЕКУЩИХ ТЕНДЕНЦИЯХ НА РЫНКЕ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

Сегмент промышленно-складской
недвижимости влияние кризиса
почувствовал.....

Действительно, в последнее время

Таким образом, можно надеяться, что

() ПРИМЕЧАНИЕ: полную версию обзора, в том числе, информацию по средним ценам участков, их динамике за последнее полугодие, об основных тенденциях рынка, и другую детальную информацию можно получить по запросу, обратившись в офис компании PETERLAND: +7 (812) 600-9929 (см. также Контакты).*

@ 2006-2011 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