

РЫНОК ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ И ОБЪЕКТОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

2 ПОЛУГОДИЕ 2012



PETERLAND

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

2 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 – 151. Результаты проведенного исследования представлены ниже на картах и диаграммах.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Количество рассмотренных предложений за 2 полугодие 2012 г. составило 1104 объекта:

число земельных участков	- 669 (61%)
число производственных комплексов	- 435 (39%)

Общая площадь земельных участков составила 8069 га, площадь производственных комплексов – 1151 га.

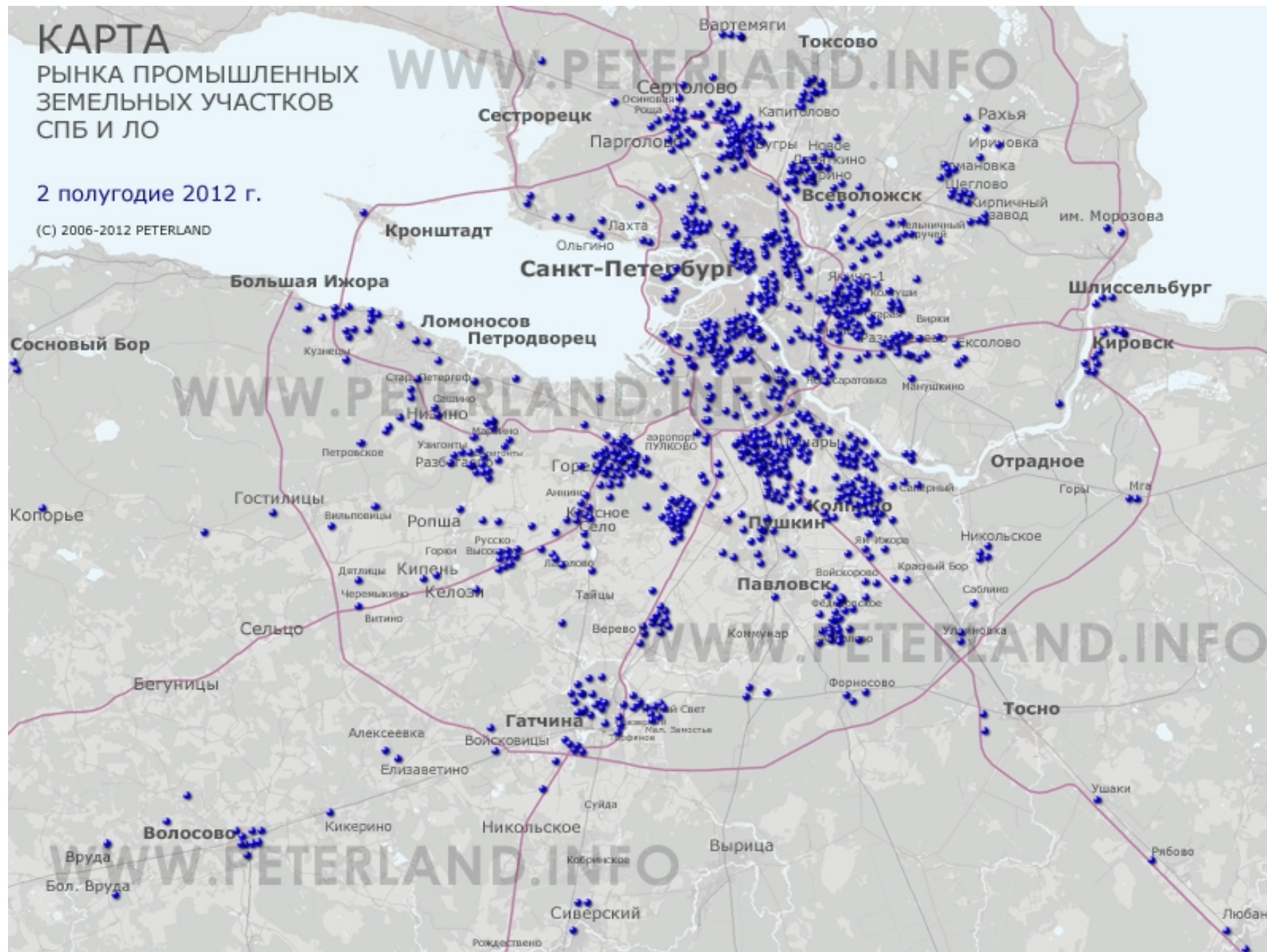
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ

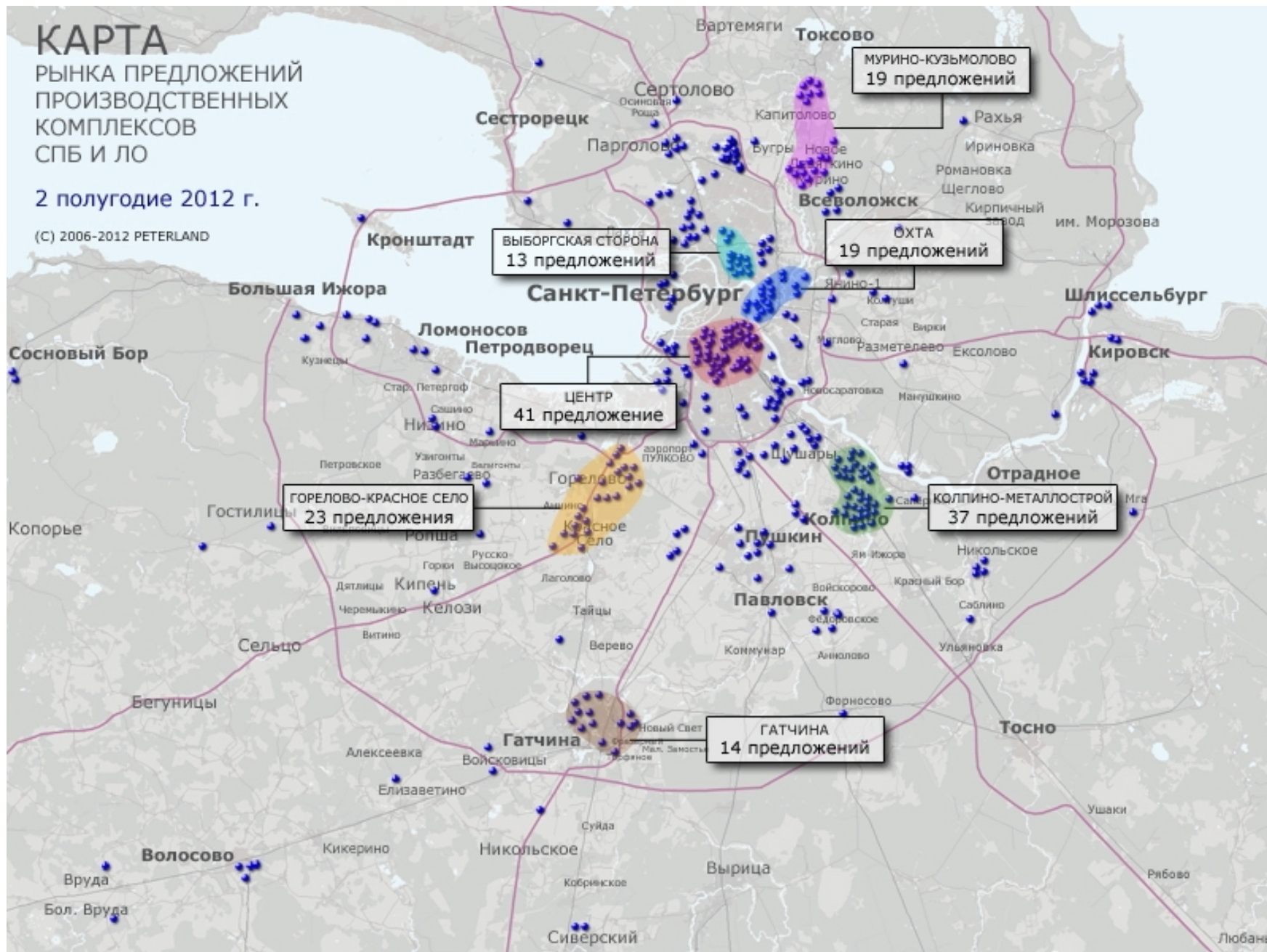
Основное количество предлагаемых объектов - более 90% - расположено вблизи Санкт-Петербурга и его пригородах: на расстоянии до 30-35 км от Кольцевой автодороги (КАД), внутри большого кольца (трасса А-120). На Карте 1 представлено территориальное распределение этих объектов.

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.

КАРТА 1





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. Так, по сравнению с предыдущим полугодием количество производственных комплексов, предлагаемых к продаже, заметно возросло: с 337 до 435. Динамика соотношения участков и комплексов показана на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1. ДИНАМИКА СООТНОШЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА УЧАСТКОВ И ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ

.....

Кроме того, если раньше распределение их по территории Санкт-Петербурга и Ленобласти было более или менее равномерным, то теперь

.....

.....

Наибольшее количество предложений находится

.....

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 га. В зависимости от площади все участки были разбиты по группам. На Диаграмме 2 представлено распределение предлагаемых промышленных земельных участков по группам, а также соотношение количества участков в группе и суммарной занимаемой ими площади.

ДИАГРАММА 2. СРАВНИТЕЛЬНАЯ ДИАГРАММА КОЛИЧЕСТВА УЧАСТКОВ И ЗАНИМАЕМЫХ ИМИ ПЛОЩАДЕЙ - 2 полугодие 2012

.....

.....

ДИАГРАММА 3

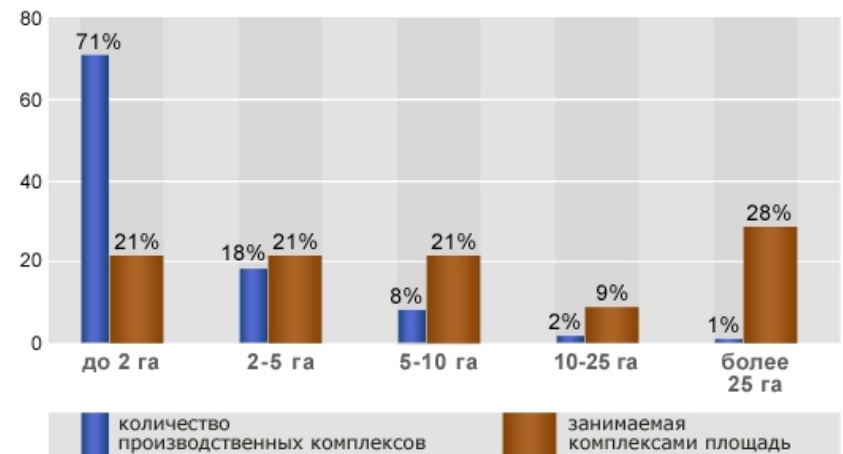
Как можно видеть, наибольшее количество предложений составляют участки площадью до 5 га - 60% от всего количества предложений, хотя при этом они занимают не очень большую площадь - 11% от суммарной площади участков (или 855 га).

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 3.

СРАВНИТЕЛЬНАЯ ДИАГРАММА КОЛИЧЕСТВА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ И ЗАНИМАЕМЫХ ИМИ ПЛОЩАДЕЙ (%)
2 полугодие 2012 г.



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Картина распределения здесь другая: большинство производственных комплексов имеет размер до 2 га - 71%, еще 26% комплексов имеют площадь от 2 до 10 га, и только 3% предложений - свыше 10 га.

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 и производственных комплексов инженерными сетями.

ДИАГРАММА 4

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


(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Как можно видеть, полностью обеспеченных коммуникациями земельных участков предлагается не много – 10% 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 (65%) участки являются слабо разработанными либо вовсе нетронутыми полями.

Совершенно иная картина наблюдается для производственных комплексов: 80% объектов полностью обеспечены инженерными сетями и коммуникациями, для 8% имеются точки подключения и/или получены ТУ. Таким образом, почти 90% предложений подходят для дальнейшего использования.

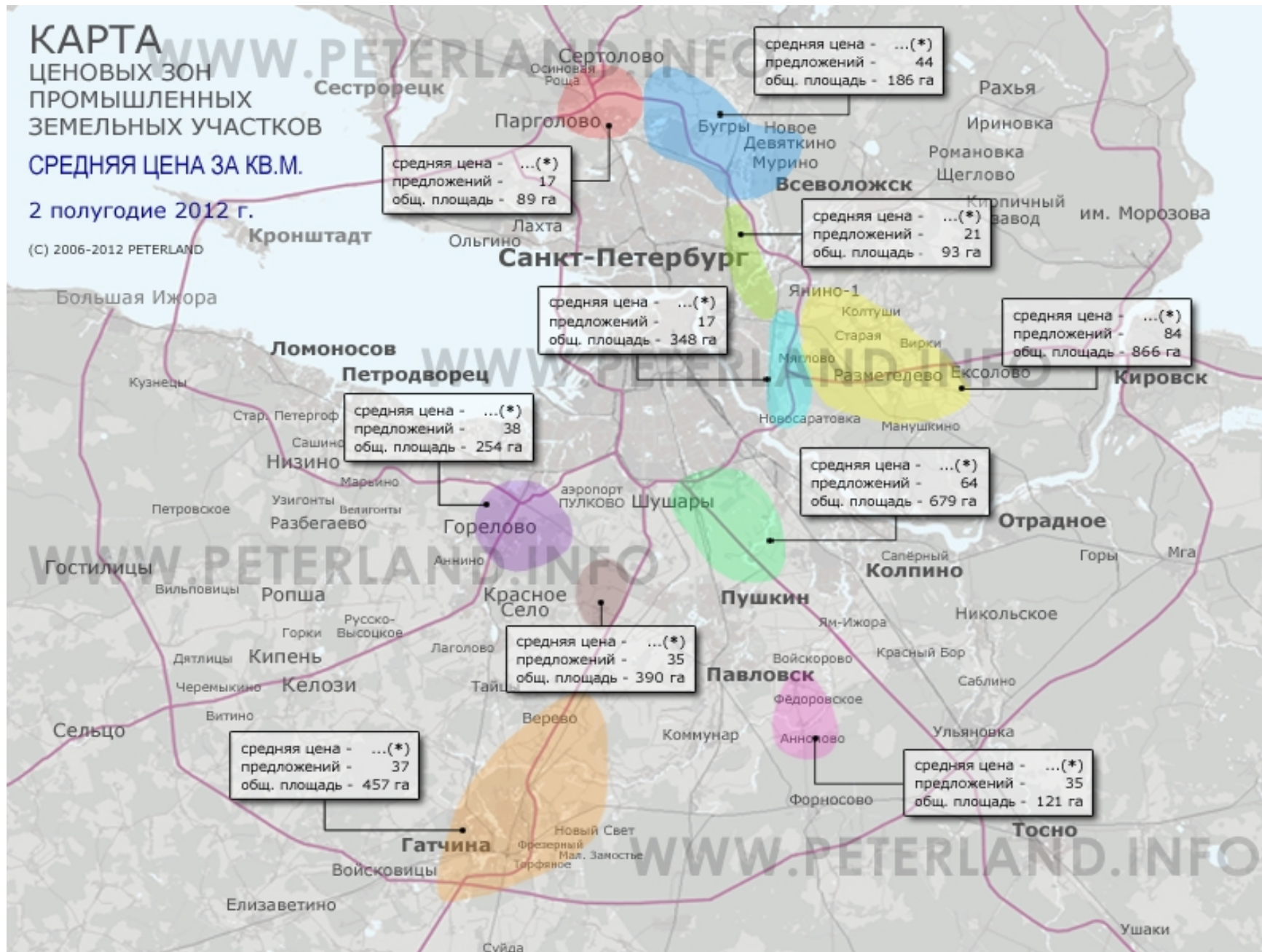
ЦЕНОВЫЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

Цены предложений промышленных участков и объектов представлены в большинстве случаев в долларах США - 49%, в рублях - 42%. 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 €0.77 за \$1 (средние курсы за 2 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 5 приведена динамика средних цен промышленных участков для некоторых выделенных на Карте 3 зон.

Как можно видеть, 2-е полугодие 2012 года характеризуется.....

.....

.....

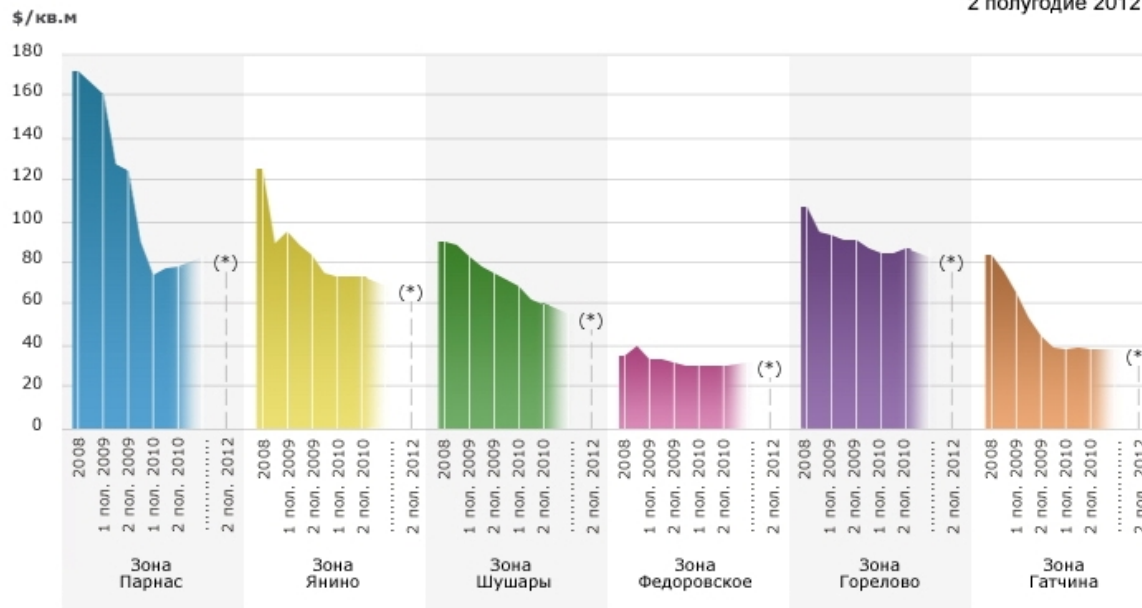
.....

.....

ДИАГРАММА 5

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН НА УЧАСТКИ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

2 полугодие 2012 г.



* - информация предоставляется по запросу

(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Если говорить о состоянии рынка промышленных земель и объектов в целом, то

.....

.....

Предложение и спрос

Характеризуя состояние рынка с точки зрения баланса спроса и предложения, можно уверенно

.....

Проведенный анализ существующего на сегодня спроса показал следующую картину.

.....

.....

Особый интерес представляют

.....

Касаясь географии спроса можно сказать, что основной интерес вызывают участки, располагающиеся

.....

() ПРИМЕЧАНИЕ: полную версию обзора, в том числе, информацию по средним ценам участков, их динамике за последнее полугодие, и другую детальную информацию можно получить по запросу, обратившись в офис компании PETERLAND: +7 (812) 600-9929, mail@peterland.info.*

@ 2006-2013 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