

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

4 квартал 2008

Начиная с нового, 2009 года, компания **PETERLAND** начинает публиковать результаты собственных исследований рынков земельных участков и объектов коммерческой недвижимости, расположенных в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

На первом этапе был проведен анализ рынка земельных участков промышленного назначения на конец 2008 года. Рассматривались земельные участки промышленной категории и участки категории земель поселений с разрешенным использованием под производственно-складские цели. Также рассматривались 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).

При построении картины рынка промышленных земельных участков использовались собственная база данных компании **PETERLAND**, материалы специализированных печатных изданий («Коммерческая недвижимость», «Деловой Петербург», «Пригород» и др.), материалы риэлтерских и консалтинговых компаний, опубликованные в СМИ или размещенные в Интернете, и данные из частных источников.

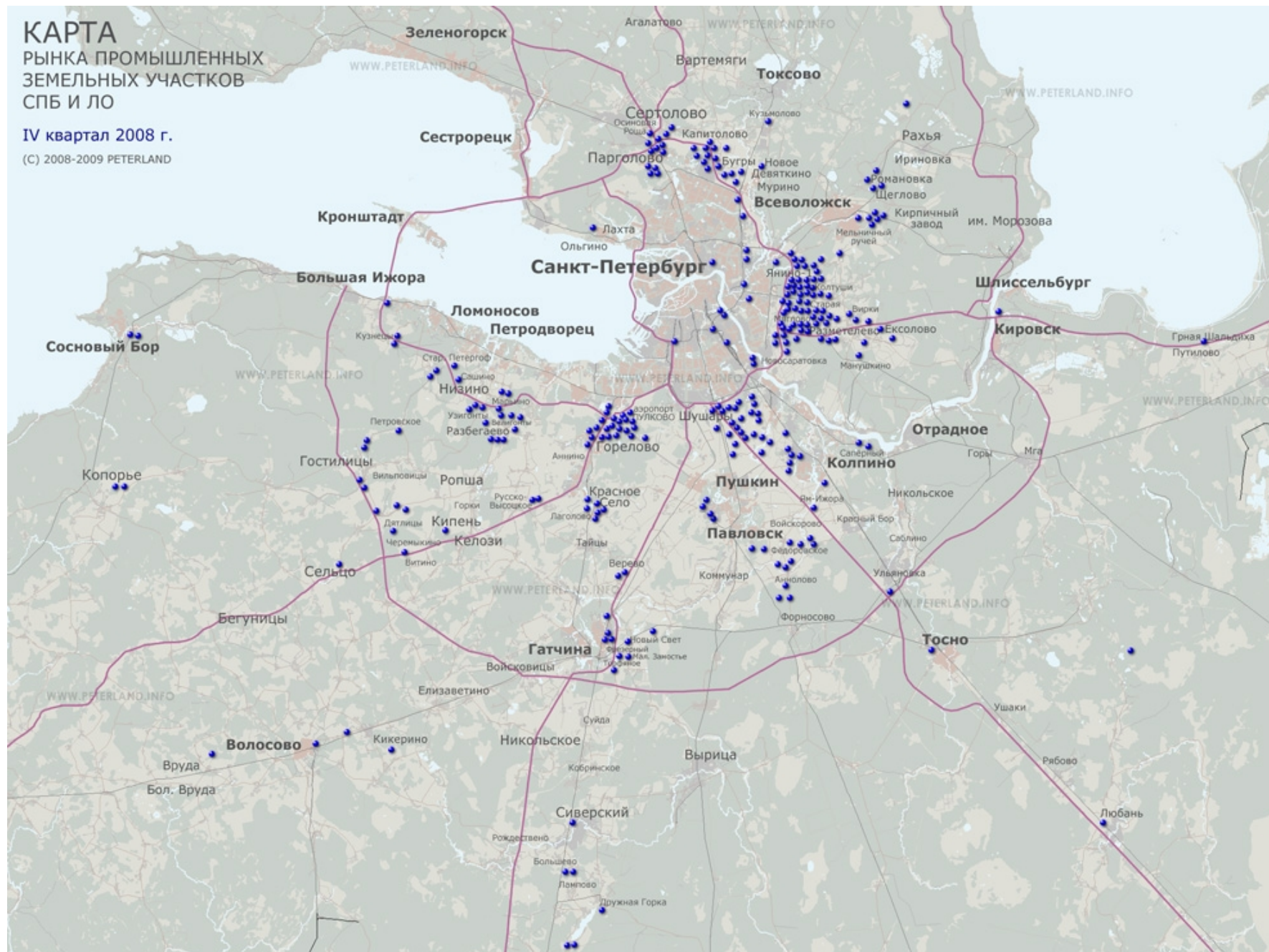
Всего было использовано 84 источника данных и рассмотрено около 400 предложений по промышленным участкам.

Все цены пересчитывались на доллары США по курсу 27 руб. за \$1 (средний курс за IV квартал 2008 г.).

Результаты проведенного исследования представлены на наших картах.

На Карте 1 представлено территориальное распределение предлагаемых земельных участков. Как видно из карты, в распределении выделяются несколько зон, в которые группируются участки. В основном эти зоны расположены вдоль кольцевой автодороги вокруг Санкт-Петербурга (КАД) и на пересечениях выездов из Санкт-Петербурга с КАД.

КАРТА 1



В результате исследования можно сделать следующие выводы:

1. Основное количество предлагаемых объектов (более 90%) расположено вблизи Санкт-Петербурга и его пригородах: до объездной трассы А-120, на расстоянии 25-30 км от КАД.

2. Участки группируются в несколько зон, каждая из которых характеризуется определенной ценовой однородностью и расположением вдоль основных транспортных магистралей и выездов из Санкт-Петербурга. Как видно из Карты, можно выделить 9 таких зон:

На севере – это выезд на Выборг-Финляндию (Зона Парголово), и выезд на Приозерск-Карелию (Зона Парнас-Бугры);

На востоке – это выезд на Всеволожск и Мурманскую трассу (Зона Янино);

На юго-востоке – это выезд на Москву (Зоны Шушары и Федоровское);

На юге – выезд на Киев (Зона Гатчина - Верево);

На юго-западе – это выезд на Таллиннское шоссе-Эстонию (Зоны Волхонка-Горелово и Юго-Западный сегмент трассы А-120)

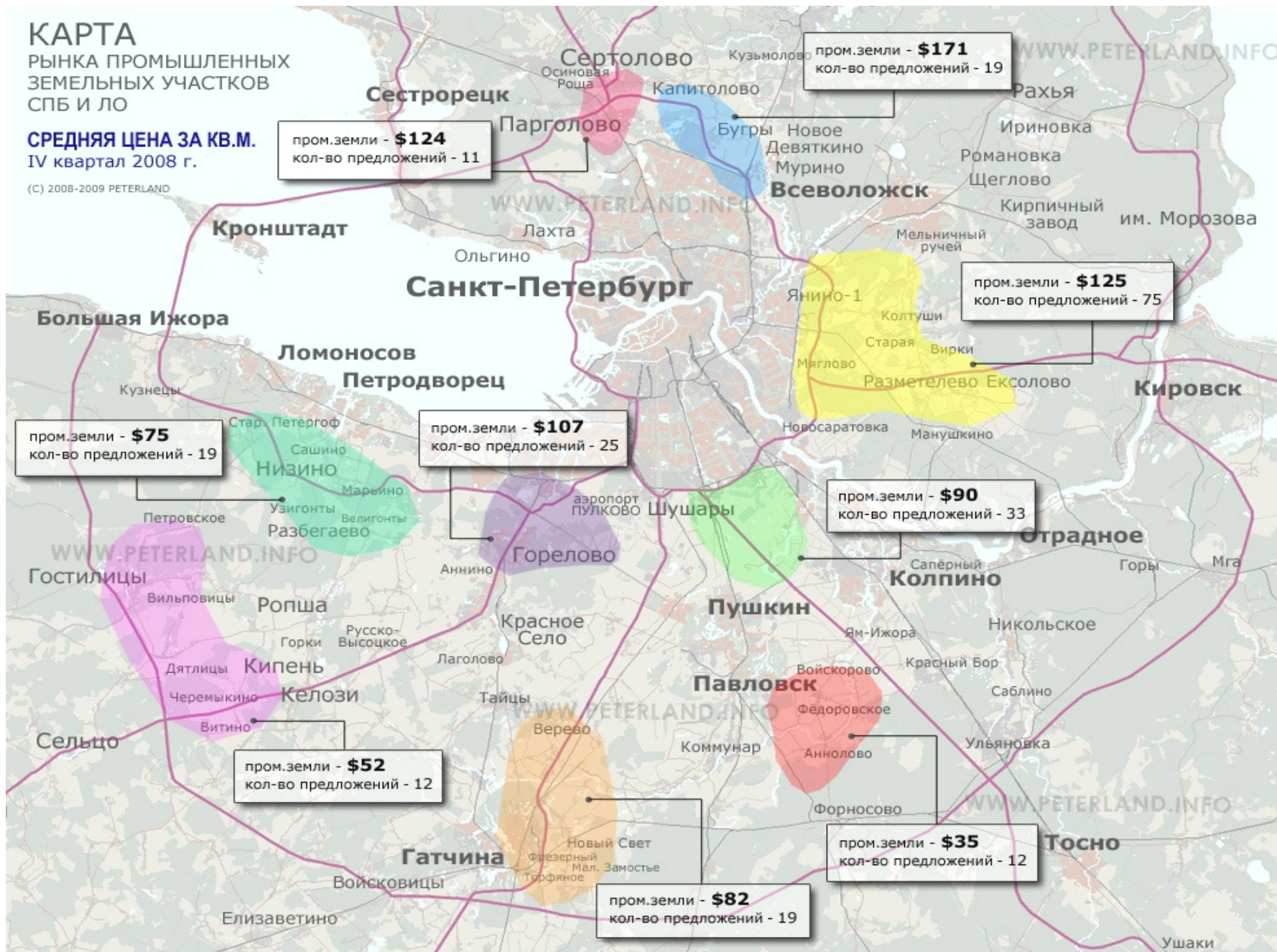
На западе – это южный сегмент КАД (Зона Марьино-Низино).

Самое большое количество предложений сосредоточено к востоку от Санкт-Петербурга: в зонах Янино – Мурманское шоссе.

Также можно заключить, что традиционное рассмотрение объектов недвижимости по административным районам с их среднестатистическими районными ценами, не является адекватным в данном случае и не дает правильную картину рынка промышленных земельных участков.

На Карте 2 эти зоны выделены цветовыми пятнами, и для каждой такой зоны показаны общее количество предложений и средняя цена входящих в нее промышленных участков.

КАРТА 2



Можно полагать, что представленная в данном кратком обзоре картина рынка промышленных земель поможет застройщикам, инвесторам и девелоперам правильно сориентироваться при подборе участков для своих проектов.

В дальнейшем компания **PETERLAND** предполагает проводить мониторинг рынка промышленных земельных участков на регулярной основе – поквартально. Планируется также проводить мониторинг рынка участков для делового и жилого строительства.

*@ 2006-2009 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](http://WWW.PETERLAND.INFO)*