

СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЫНКОВ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ПРИГОРОДОВ - 2015:
ПРЕДЛОЖЕНИЕ, СПРОС И ФОРМИРОВАНИЕ ЦЕН

PETERLAND

БАЗОВЫЕ СОСТАВЛЯЮЩИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ И ОБЪЕКТОВ ПРОМЫШЛЕННОЙ, КОММЕРЧЕСКОЙ И ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- ✚ Постоянный мониторинг рынков и анализ текущей рыночной ситуации: основные тренды, баланс "спрос-предложение", динамика цен, платежеспособность, влияние макроэкономических и политических факторов и т.п.
- ✚ Дифференцированный подход к оценке объектов для разных сегментов рынка - единого подхода не существует!
- ✚ Определение ключевых факторов спроса и ценообразующих факторов для разных сегментов.
- ✚ Наличие полноценного информационного обеспечения – формирование и ведение баз данных объектов сравнения (аналогов).

Использование традиционных методик оценивания без понимания ситуации на рынке приводит к ошибкам!

ОЦЕНКА ОБЪЕКТА

ПРАВИЛЬНЫЙ АНАЛИЗ
СОСТОЯНИЯ РЫНКА

ПРАВИЛЬНЫЙ ФАКТОРНЫЙ
АНАЛИЗ ОБЪЕКТА

ВНУТРЕННИЕ ФАКТОРЫ

РЫНОЧНЫЕ ФАКТОРЫ

ИМУЩЕСТВЕННО-ПРАВОВОЙ
СТАТУС

ЛОКАЦИЯ И ОКРУЖЕНИЕ

ОБРЕМЕНЕНИЯ

ИНЖЕНЕРНАЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ
И СОСТОЯНИЕ

НАИЛУЧШЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
ОБЪЕКТА

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ
ПОДГОТОВКА

ОБЪЕКТ

ПРАВИЛЬНАЯ ОЦЕНКА

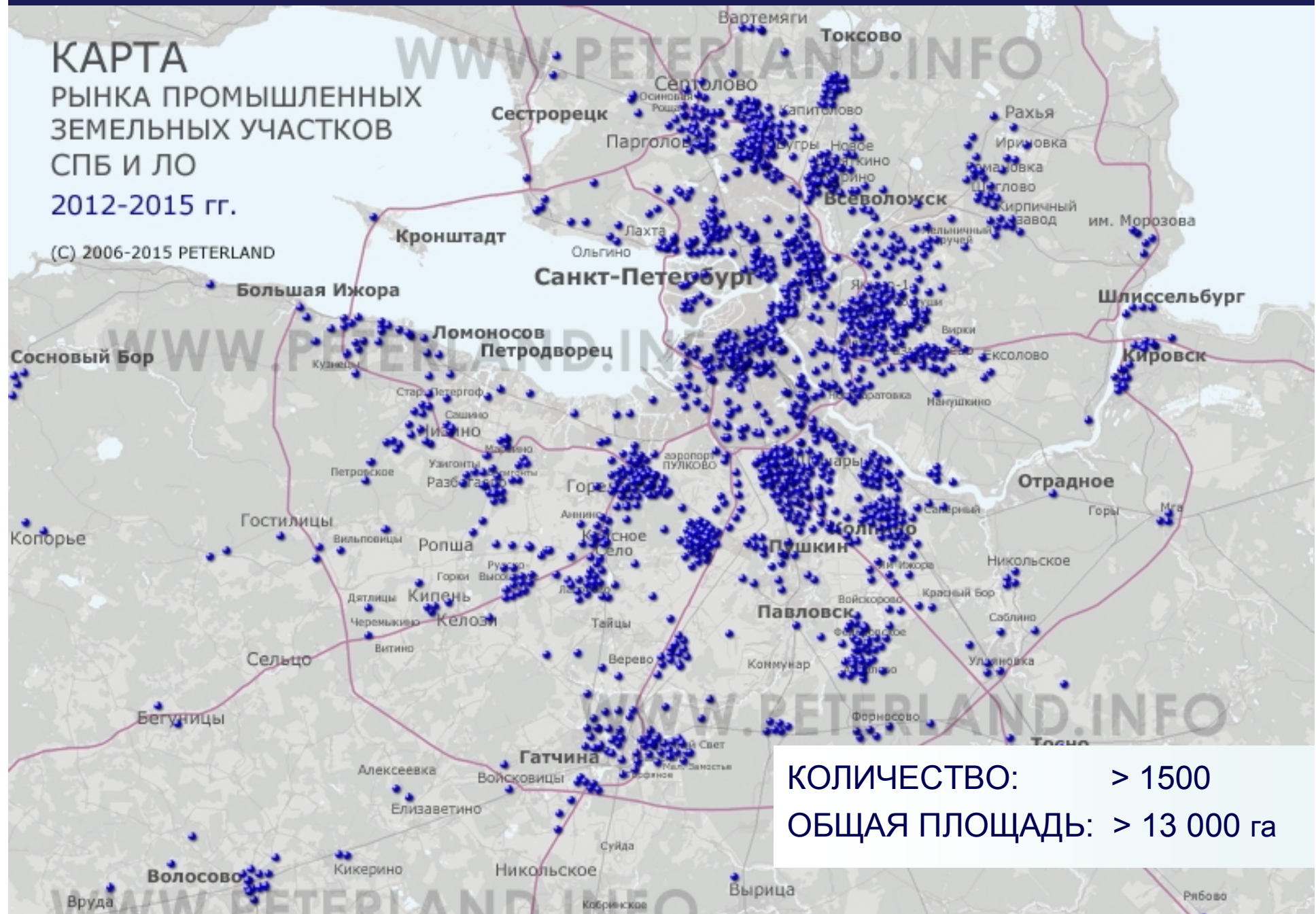
PETERLAND

СОСТОЯНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

КАРТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ в СПб и ЛО

КАРТА РЫНКА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СПб И ЛО 2012-2015 гг.

(C) 2006-2015 PETERLAND



ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ И ОБЪЕКТОВ ЗА ПЕРИОД 2014-2015 ГГ.

ВНЕШНЕЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ :

- Общий спад в экономике страны, особенно в производственном секторе. После кризиса 2008 г. рынок не восстановился.
- Отсутствие государственной поддержки малого и среднего бизнеса на всех уровнях.
- Отсутствие реального кредитования производств. Для российских банков это слишком рискованные инвестиции. Инвесторов-"иностранцев" практически нет. Инвестиции в производство прекратились.
- Нежелание открывать новые производства и развивать имеющиеся производства. Низкая платежеспособность спроса – есть желание, нет возможности.

ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ И ОБЪЕКТОВ ЗА ПЕРИОД 2014-2015 ГГ.

ВНУТРЕННИЕ ФАКТОРЫ :

- Высокая стоимость инженерного обеспечения участков.
- Дефицит инженерно подготовленных предложений: 8-10%.
- Ограничения функционального и санитарного зонирования.
- Достаточно высокие цены на промышленные земли, не отвечающие развитию производств.
- Длительное экспонирование предложений.

БАЛАНС РЫНКА:

- Огромное число предложений – 1300-1500. Значительная площадь территорий - более 13 000 га
- Ограниченное число покупателей.
- Рынок **покупателя**. Не сбалансирован.

ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ И ОБЪЕКТОВ ЗА ПЕРИОД 2014-2015 ГГ.

ИНДЕКС ЦЕН НА ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗЕМЛИ (с сентября 2008)



ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ И ОБЪЕКТОВ ЗА ПЕРИОД 2014-2015 ГГ.

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ СПРОСА:

- Степень подготовки инженерных сетей и дорог – определяющий фактор!
- Уровень цены и порядок расчетов – преимущественно рассрочка.
- Наличие необходимого функционального и санитарного зонирования.
- Локация – транспортно-логистическая составляющая.

ОСОБЕННОСТИ СПРОСА ПРОМЫШЛЕННЫХ УЧАСТКОВ:

- Привлекательность участка определяется взаимодействием гораздо большего числа факторов по сравнению с землями другого назначения.

ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ И ОБЪЕКТОВ ЗА ПЕРИОД 2014-2015 ГГ.

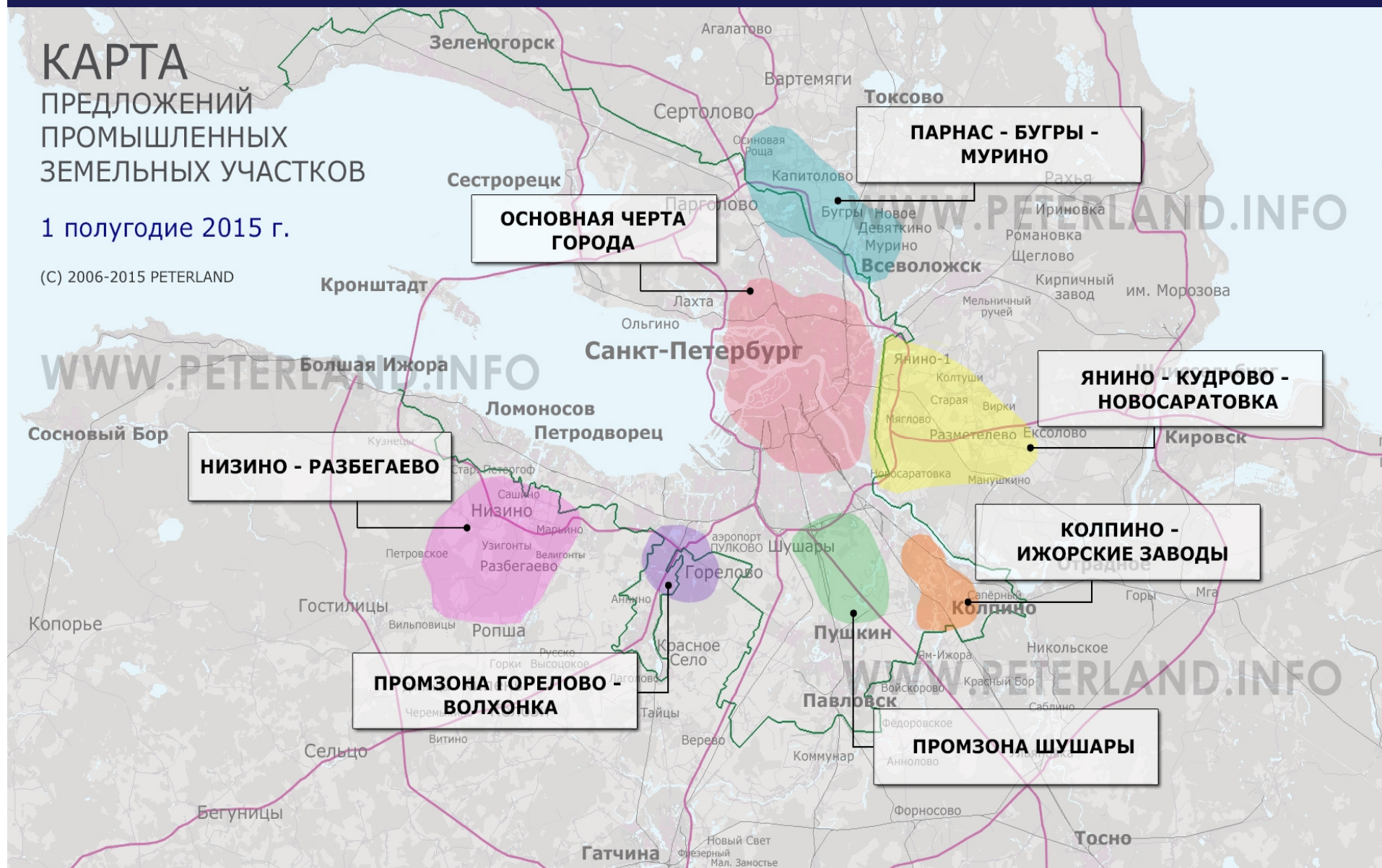
- Несмотря на ключевое требование к инженерной обеспеченности участков редкие, качественно подготовленные инженерно участки не пользуются спросом - затраты на их подготовку резко повышают их стоимость – итоговая цена слишком высока для покупки.
- Длительное время наблюдается несбалансированность цен - застой в уровне цен при отсутствии спроса.
- Распределение цен на промышленные участки в Санкт-Петербурге имеет исторически сложившееся ценовое зонирование – как правило, не оправданное.
- Спрос имеет выраженный отраслевой характер: основные заказы на покупку – от малых предприятий автобизнеса – 27%.

КАРТА СЛОЖИВШИХСЯ ЗОН ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

КАРТА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1 полугодие 2015 г.

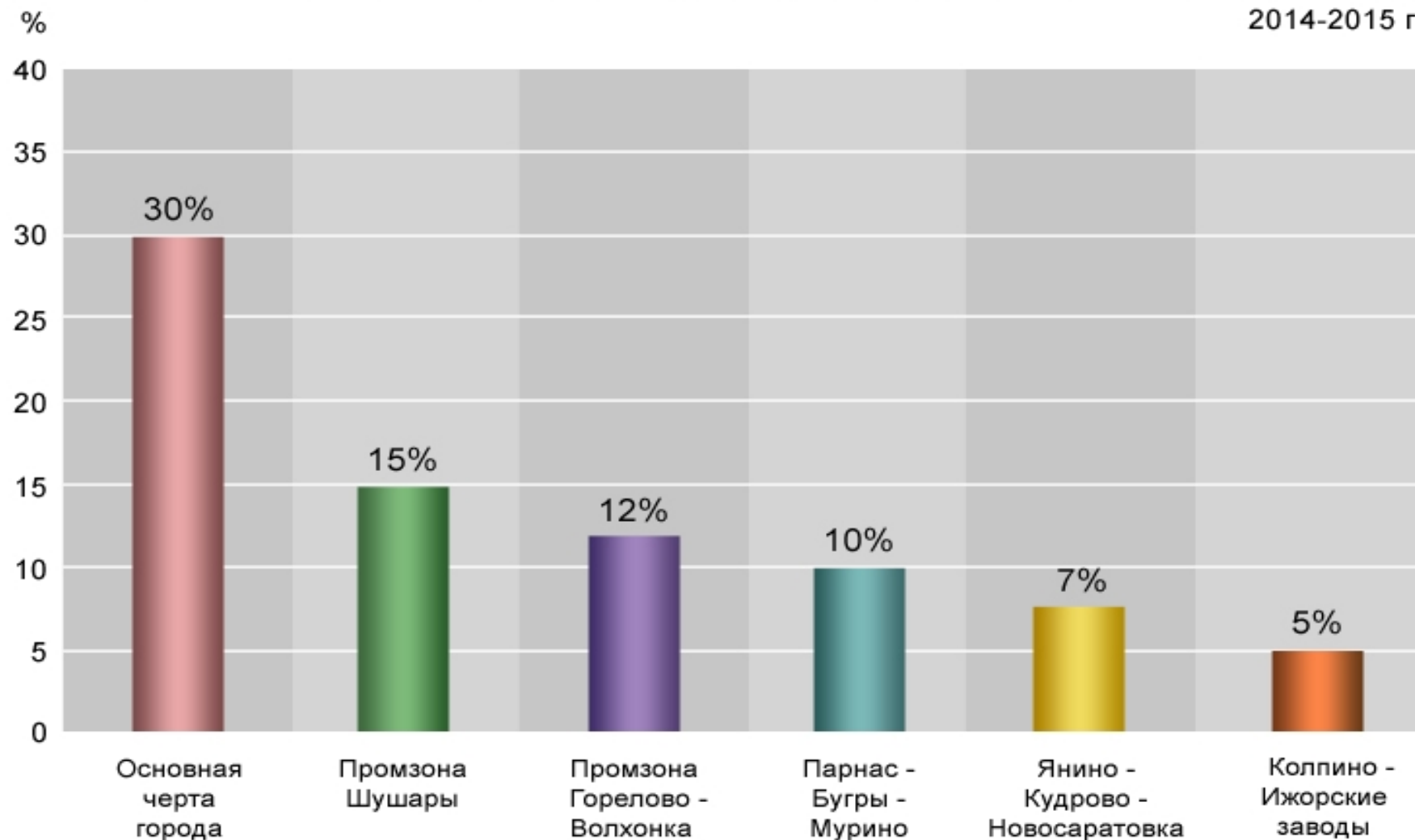
(C) 2006-2015 PETERLAND



СПРОС ИМЕЕТ ВЫРАЖЕННЫЕ ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ

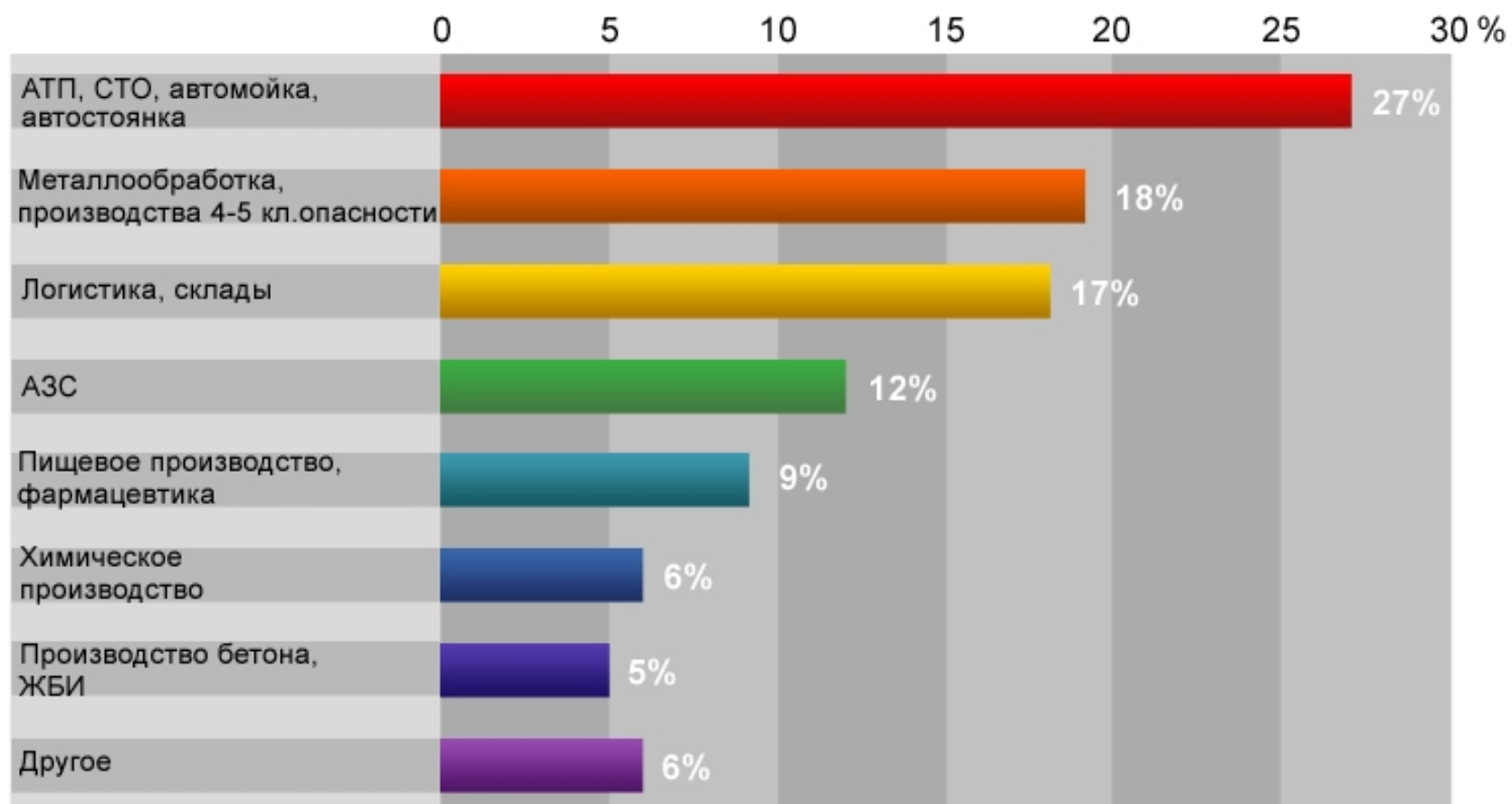
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, ПОЛЬЗУЮЩИЕСЯ НАИБОЛЬШИМ СПРОСОМ

2014-2015 гг.



СПРОС ИМЕЕТ ВЫРАЖЕННЫЙ ОТРАСЛЕВОЙ ХАРАКТЕР

Распределение спроса по отраслям (по состоянию на 2015 год)



ФОРМИРОВАНИЕ ЦЕН НА ПРОМЫШЛЕННЫЕ УЧАСТКИ

ОСНОВНЫЕ ТИПЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ:

- **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ:** Сравнение с экспонируемыми объектами-аналогами. Используется часто.
При этом до сих пор многие продавцы ориентируются еще на уровни до кризиса 2008 г., когда рынок был перегрет и цены на промземли неоправданно шли вверх. Результаты прошедших сделок влияют на таких продавцов мало.
- **ЗАТРАТНЫЙ:** Определение стоимости участка как затрат, понесенных при его покупке. Попытка вернуть потраченные средства. Один из главных типов ценообразования.
- **ДОХОДНЫЙ:** Определение стоимости как спекулятивного дохода от разницы цен покупки и продажи.
Метод характерен для крупных землевладельцев, которые приобретали земли в результате первичной приватизации, скупки паев. Характерен для докризисных времен. Практически не используется.

СОСТОЯНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬ ПОД КОММЕРЧЕСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ЗА ПЕРИОД 2014-2015 ГГ.

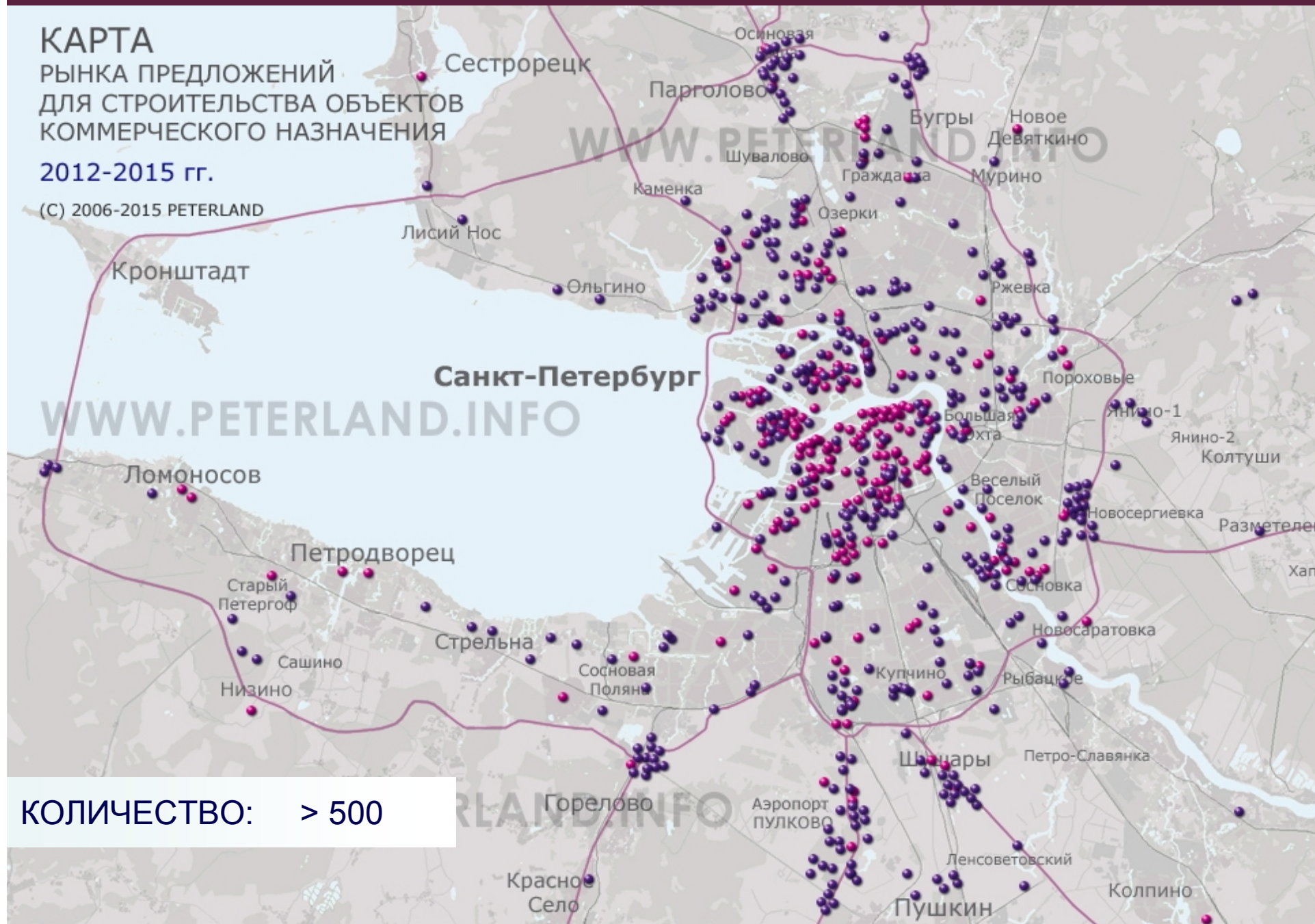
- Сектор коммерции (торговля, офисы, склады) всегда востребован. Тем не менее в последний год наблюдается общее падение спроса на новые площадки. Переносятся сроки реализации ранее запущенных проектов.
- Отчетливо прослеживается дифференциация спроса на участки по типам будущей коммерческой застройки. Так, явно потерян интерес к новым проектам в офисном сегменте. Гостиничный сегмент "умер" еще раньше.
- Спросом на рынке земель пользуются объекты под развитие различных торговых форматов - гипермаркетов, средних и малых ТЦ. Платежеспособность спроса на такие объекты пока присутствует.
- С точки зрения местоположения участков, основная масса участков делового назначения сосредоточена в центральных районах города. В то же время предложения для торгового или многофункционального использования располагаются по всему городу равномерно.

КАРТА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ

КАРТА
РЫНКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ
ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ
КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

2012-2015 гг.

(С) 2006-2015 PETERLAND



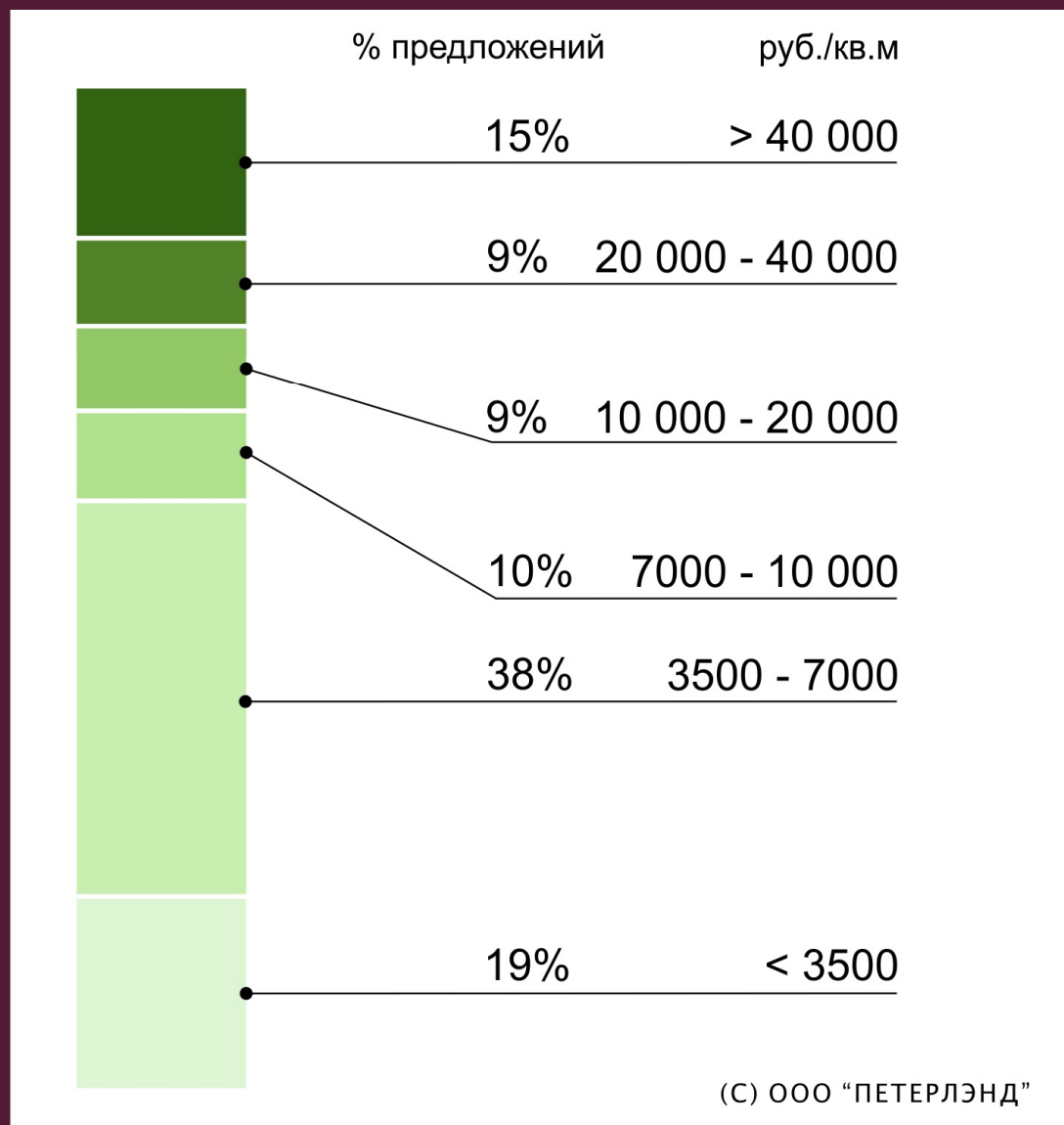
КОЛИЧЕСТВО: > 500

ФОРМИРОВАНИЕ ЦЕН НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКИХ ЗЕМЕЛЬ

БАЛАНС РЫНКА:

- На рынке представлено достаточное число предложений – 450-550.
- Разброс цен на участки под коммерцию значителен: от 2000 до 300000 руб/кв.м.
- При общем падении спроса интерес к хорошим предложениям - участкам с удачной локацией, большими людскими и автомобильными трафиками - устойчив.
- Вместе с тем, требования к участкам у покупателей достаточно жесткие, особенно к локации. Объекты с неудачными характеристиками неликвидны.
- Рынок относительно сбалансирован, конкурентен. Однако в последний год наблюдается увеличение объема предложений.

СРЕДНЕЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ ЗА ПЕРИОД 2013 – 2015 гг.



ФОРМИРОВАНИЕ ЦЕН НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКИХ ЗЕМЕЛЬ

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ СПРОСА:

- Локация (маркетинговое окружение, трафики и т.п.) – определяющий фактор!
- Инженерное обеспечение участка
- Цена: затраты на участок – не более 20% от общей величины инвестиций в проект.

ТИПЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ:

- **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ:** Сравнение с экспонируемыми объектами-аналогами. Главный критерий сравнения – качество локации. Один из основных типов ценообразования.
- **ДОХОДНЫЙ:** Определение стоимости исходя из расчета будущего денежного потока, генерируемого объектом застройки. Ориентирами являются среднерыночные доходы и сроки окупаемости коммерческого объекта. Применяется реже.

СОСТОЯНИЕ РЫНКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ
ПОД ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ

ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ЗА ПЕРИОД 2014-2015 ГГ.

- ✦ Жилой сектор восстановился после кризиса-2008 довольно быстро и начиная с 2010-11 гг. вплоть до середины 2014 года показывал уверенный рост.
- ✦ С 2012 года происходит резкое сокращения первичного предложения. Большинство сделок заключается на вторичном рынке земель.
- ✦ Ужесточение требований к параметрам жилой застройки, к объектам социальной инфраструктуры, особенно в Санкт-Петербурге.
- ✦ В последние 3-4 года наблюдается постоянный рост интереса к пригородным землям в составе Ленобласти, где работать проще и понятнее.
- ✦ С точки зрения местоположения участков, в целом можно констатировать определенное равновесие в распределении предложений между городскими районами и окраинами: примерно 45% на 55% от общего числа предложений. В то же время объемы потенциально возводимого жилья в основном сосредоточены на окраинах – 80-85% .

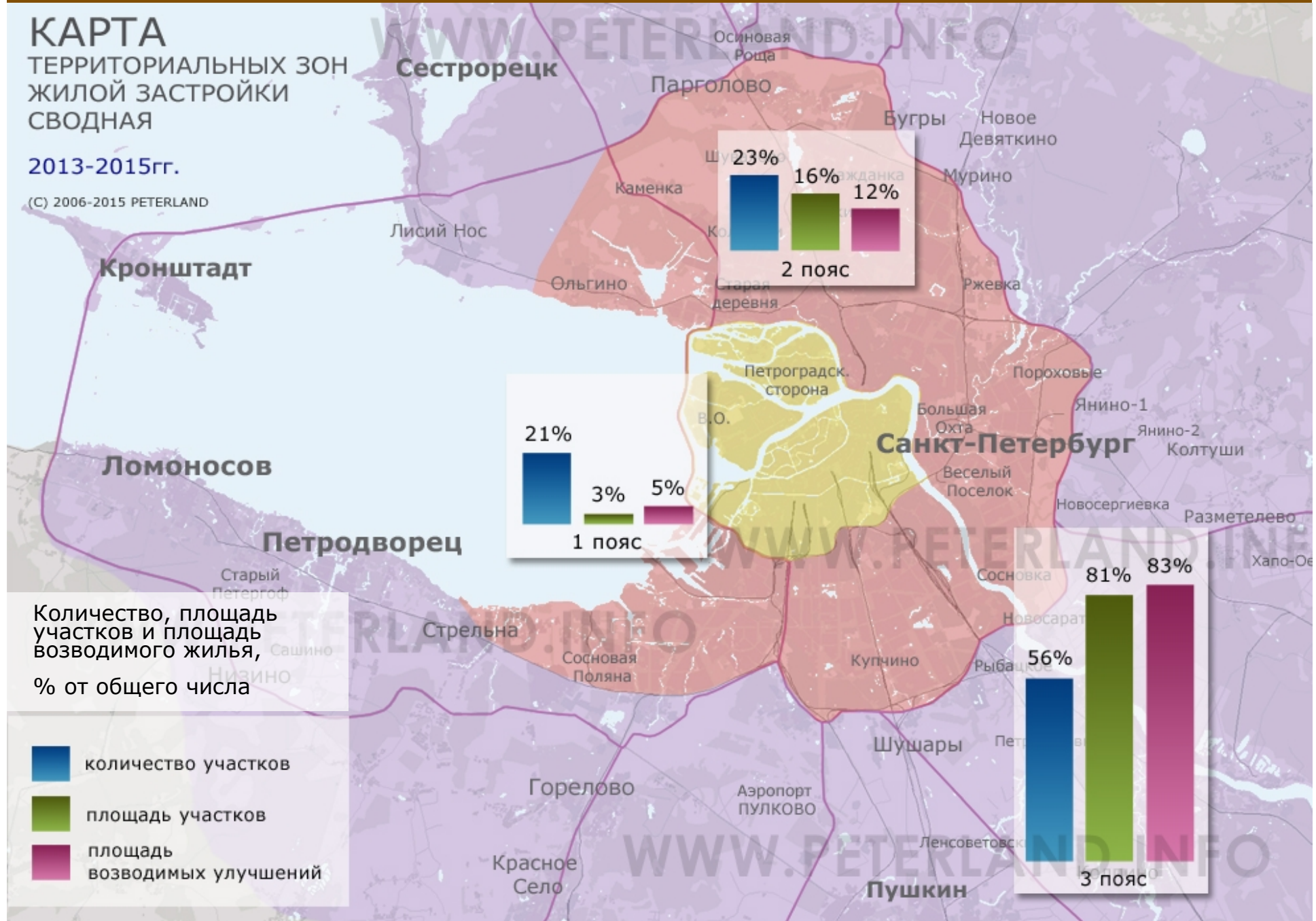
КАРТА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В СПБ И ЛО

КАРТА

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН
ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
СВОДНАЯ

2013-2015гг.

(С) 2006-2015 PETERLAND



Количество, площадь
участков и площадь
возводимого жилья,
% от общего числа

- количество участков
- площадь участков
- площадь возводимых улучшений

ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ЗА ПЕРИОД 2014-2015 ГГ.

БАЛАНС РЫНКА:

- ✦ Количество предложений – 130-150. Общий объем возможной жилой площади на предлагаемых участках – около 15 млн.кв. м.
- ✦ Несмотря на относительно большое количество предложений последние 3-4 года наблюдается острый дефицит градостроительно подготовленных земель.
- ✦ Цены, как правило, завышены.
- ✦ Высокий спрос на объекты под жилую застройку. Большинство предложений не удовлетворяет девелоперов.
- ✦ Рынок **продавца** с сильным перекосом.

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ СПРОСА:

- ➔ В последние три года степень подготовки ИРД (исходно-разрешительной) градостроительной документации – определяющий фактор !
- ➔ Затраты на покупку участка не должны превышать 10–20% от стоимости будущих улучшений (в зависимости от степени готовности ИРД).
- ➔ Возможность уплаты "долевкой" или длительной рассрочкой.
- ➔ Качество локации (окружение, маркетинговая ситуация и т.п.).

ФОРМИРОВАНИЕ ЦЕН НА УЧАСТКИ ПОД ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ОСНОВНЫЕ ТИПЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ :

- ➔ **ДОХОДНЫЙ:** определение стоимости земельного участка через цену квадратного метра будущей продаваемой площади.

Подсчитываются затраты на строительство и потенциальные доходы в экономике проекта и определяется допустимая цена участка. При этом продавец стремится максимально уменьшить прибыль девелопера.

$$\text{Цена ЗУ} = \text{Потенциальные доходы} - \text{Затраты на строительство} - \text{Прибыль девелопера}$$

В настоящее время - основной метод ценообразования !

- ➔ **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ:** Ориентация на объекты-аналоги по результатам прошедших торгов и сделок, особенно в той же локации. Применяется реже.

РЕЗЮМЕ

СРАВНЕНИЕ ОСНОВНЫХ РЫНОЧНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ДЛЯ РАЗНЫХ СЕГМЕНТОВ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

	ПРОМЫШЛЕННЫЙ	КОММЕРЧЕСКИЙ	ЖИЛОЙ
ПРЕДЛОЖЕНИЕ	Огромный объем предложений: > 1200	Достаточный объем: 400-500	130-150, дефицит качественных предложений
СПРОС	Низкий, неплатежеспособный	Умеренный, избирательный, платежеспособный	Высокий, платежеспособный, неудовлетворенный
БАЛАНС РЫНКА	РЫНОК ПОКУПАТЕЛЯ	~ БАЛАНС	РЫНОК ПРОДАВЦА
ОСНОВНЫЕ ТИПЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ	ЗАТРАТНЫЙ СРАВНИТЕЛЬНЫЙ	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ДОХОДНЫЙ	ДОХОДНЫЙ

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ СПРОСА ПО СТЕПЕНИ ВАЖНОСТИ:

Локация (окружение, ситуация)	!!	!!!	!!
Инженерно-транспортная обеспеченность	!!!	!!	!
Наличие согласовательной документации	!	!	!!!

Ценовые характеристики земельных участков по разным сегментам рынка СПб и ЛО по состоянию на 1-ое полугодие 2015 г.

Назначение земель	Разброс цен, руб/ кв.м		Наиболее "покупаемая" цена, руб/ кв.м	Комментарий
	Min	Max		
Промышленно-складское использование	500	5000	1000-1500	Цена сильно зависит от инженерной подготовки и транспортной доступности
Торговля	2500	400000	8000-12000	В основном для небольшого формата
Офисы, Бизнес-центры	2000	210000	-	В последнее время спрос сильно упал – участки под БЦ неликвидны
Под жилье	2500*	25000*	10-20% от стоимости будущего кв.м жилья	Для участков под жилье оценивается стоимость нагрузки в цене будущего кв.м улучшений
Объекты автосервиса	2000	15000	6000-10000	Большой спрос под автомойки.
Загородное строительство (ИЖС)	400	3000	600-900	Оптовая цена для девелоперов. Цена сильно зависит от локации и инженерной подготовки.
Загородное строительство (ДС)	80	1000	400-500	
Сельскохозяйственные цели	25	270	20-30	С введением генпланов и невозможностью перевода в другие категории спрос на с/х земли резко снизился.

О КОМПАНИИ

PETERLAND – консалтинговая компания, работающая на рынках недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Сфера деятельности компании охватывает все сегменты рынков: земельный, промышленный, коммерческий и загородный.

Компания является ведущим информационно-аналитическим ресурсом в регионе. Компанией постоянно проводится мониторинг этих рынков, анализируется их состояние и динамика. Созданы обширные и обновляющиеся базы данных по земельным участкам и объектам.

Компания PETERLAND обеспечивает информационную и консалтинговую поддержку инвесторам, девелоперам и застройщикам, осуществляющим свои проекты в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

Информацию и аналитику компании постоянно используют оценщики, аналитики, аудиторы.

197342, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. ТОРЖКОВСКАЯ, 5

ТЕЛ: (812) 600-99-29, 600-99-28

E-MAIL: mail@peterland.info

WWW.PETERLAND.INFO