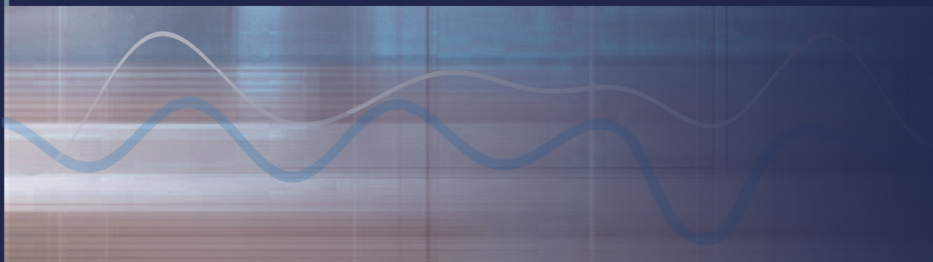


# РЫНОК ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ И ОБЪЕКТОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

1 ПОЛУГОДИЕ 2014



PETERLAND

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

1 полугодие 2014

## 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 – 157. Результаты проведенного исследования представлены ниже на картах и диаграммах.

## ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Количество рассмотренных предложений за 1 полугодие 2014 г. составило 1231 объект:

число земельных участков	- 715 (58%)
число производственных комплексов	- 516 (42%)

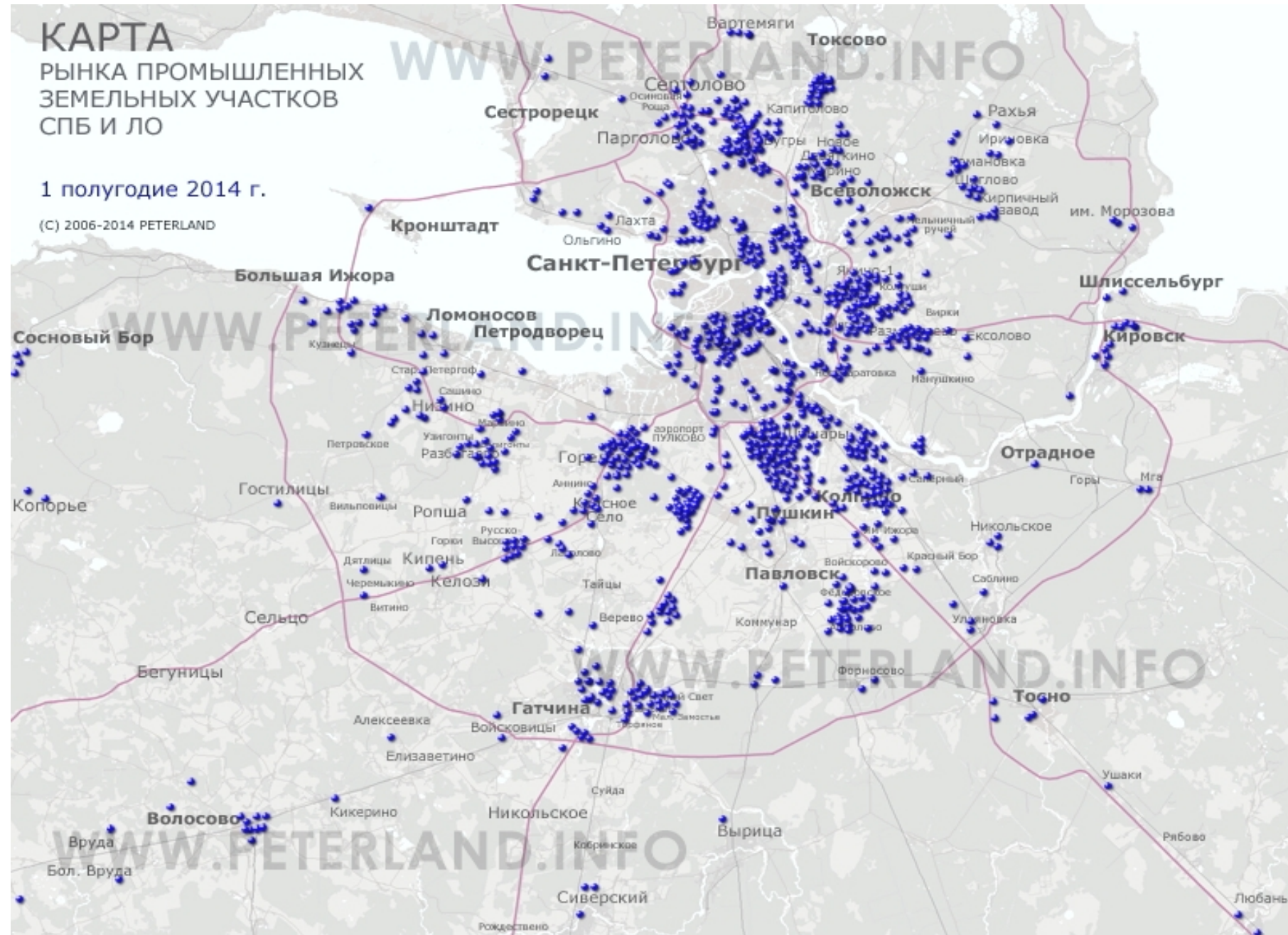
Общая площадь земельных участков составила 7640 га, площадь производственных комплексов – 1312 га.

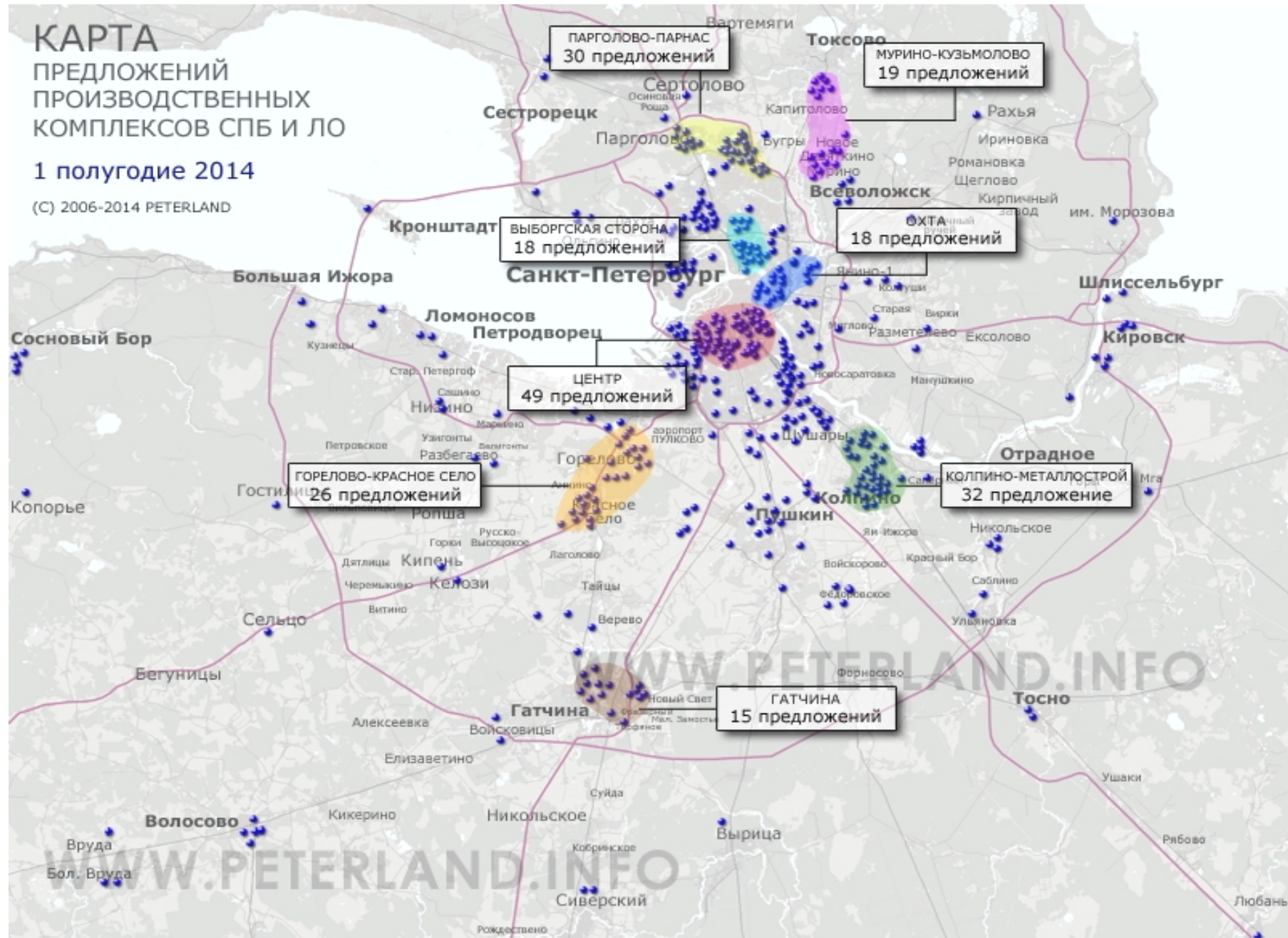
## ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ

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.

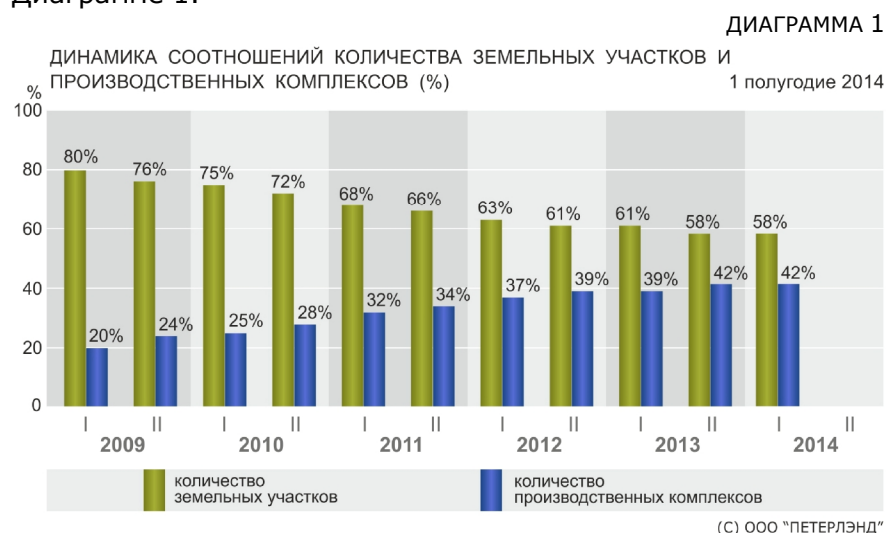




На Карте 2 представлено территориальное распределение производственных комплексов.

Необходимо отметить, что картина предложений здесь постепенно менялась - по сравнению с предыдущими годами количество производственных комплексов, предлагаемых к продаже, выросло и продолжает заметно расти.

Динамика соотношения участков и комплексов показана на Диаграмме 1.



Кроме того, если раньше распределение комплексов по территории Санкт-Петербурга и Ленобласти было более или менее равномерным, то теперь можно выделить несколько зон скопления предложений – они в основном совпадают с крупными промышленными зонами Санкт-Петербурга.

Наибольшее количество предложений находится в городской зоне южнее Обводного канала (зона Центр) и в зоне "Колпино-Металлострой", в которых располагаются многие промышленные предприятия города.

Особенно заметно увеличение предложений в центральной зоне Санкт-Петербурга, там где исторически было сосредоточено большое количество промышленных предприятий, которые теперь уже не подлежат дальнейшему развитию, и многие из которых уже не работают и выставлены на продажу.

### 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 80% земельных участков находятся в частной собственности, в основном, юридических лиц.

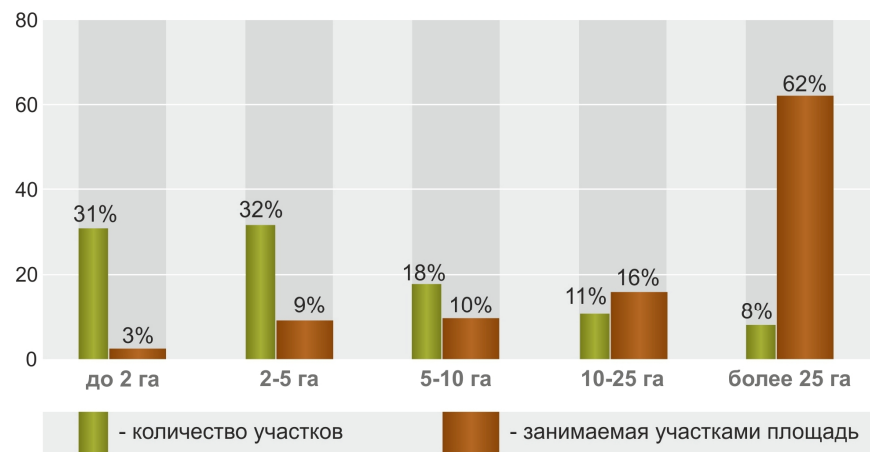
Что касается имущественных комплексов, то и они находятся, в основном, в собственности юридических лиц, хотя имеется весомая доля объектов со смешанным владением: входящие в состав комплексов здания и сооружения находятся в собственности, а земля находится в аренде.

### РАЗМЕРЫ (ПЛОЩАДИ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Общая площадь рассмотренных земельных участков составляет **7640** 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 (%)  
1 полугодие 2014 г.



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Как можно видеть, по-прежнему наибольшее количество предложений составляют участки площадью до 5 га - 63% от всего количества предложений, хотя при этом они занимают не очень большую площадь - 12% от суммарной площади участков (или 925 га).

Основную же площадь - 62% от суммарной площади (или 4574 га), занимают крупные земельные массивы размером более 25 га, число которых невелико - 8% от всего количества предложений.

В целом, %-ое распределение участков по площадям за прошедшее полугодие практически не изменилось.

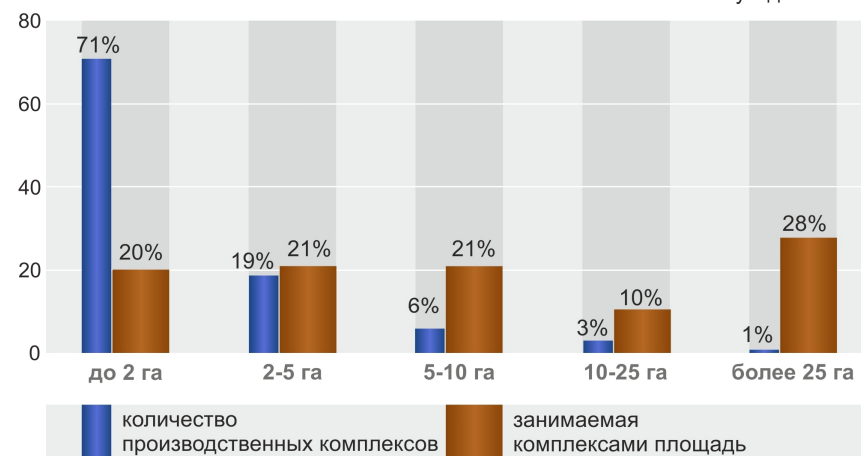
Нужно отметить, что в последнее время многие собственники идут на разделение своих крупных участков, поскольку участки небольших площадей более востребованы на рынке, и их можно быстрее реализовать. Поэтому количество выставяемых в продажу участков может несколько расти.

Кроме того, в Ленобласти многие участки сельскохозяйственного назначения, позиционируемые ранее как земли промышленные (ввиду их возможного перевода в эту категорию), постепенно выводятся из рассмотрения, так как не включены в состав промышленных территорий в принятых (или разрабатываемых) генеральных планах муниципальных образований. По мере принятия данных генпланов земли сельхозназначения вовсе перестанут интересовать промышленных покупателей.

На аналогичные группы по занимаемой площади были разбиты и производственные комплексы. Распределение их показано на Диаграмме 3.

ДИАГРАММА 3

СРАВНИТЕЛЬНАЯ ДИАГРАММА КОЛИЧЕСТВА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ И ЗАНИМАЕМЫХ ИМИ ПЛОЩАДЕЙ (%)  
1 полугодие 2014 г.



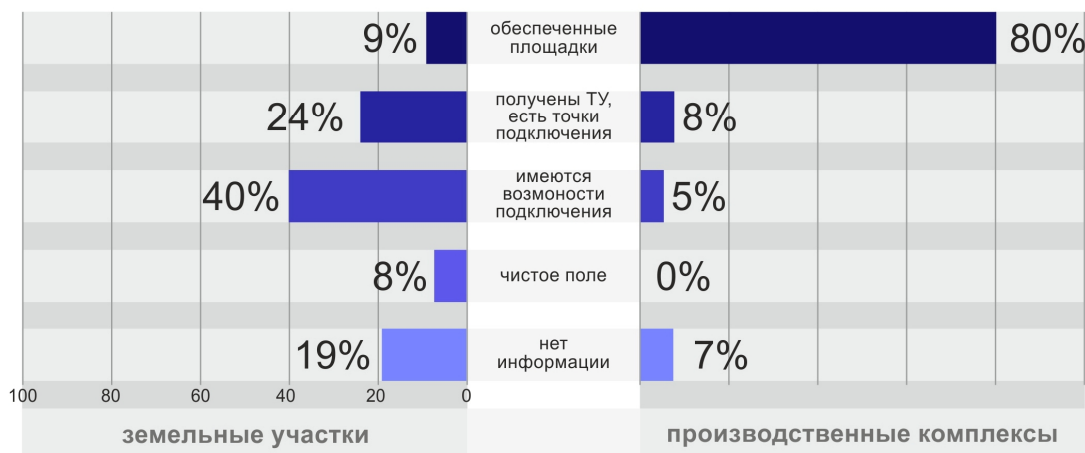
(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Картина распределения здесь другая, чем с земельными участками: большинство производственных комплексов имеет размер до 2 га - 71%, еще 25% комплексов имеют площадь от 2 до 10 га, и только 4% 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  
1 полугодие 2014 г.



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Как можно видеть, полностью обеспеченных коммуникациями земельных участков предлагается не много – 9% 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 (67%) 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, около 90% предложений подходят для дальнейшего использования.

## ЦЕНОВЫЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

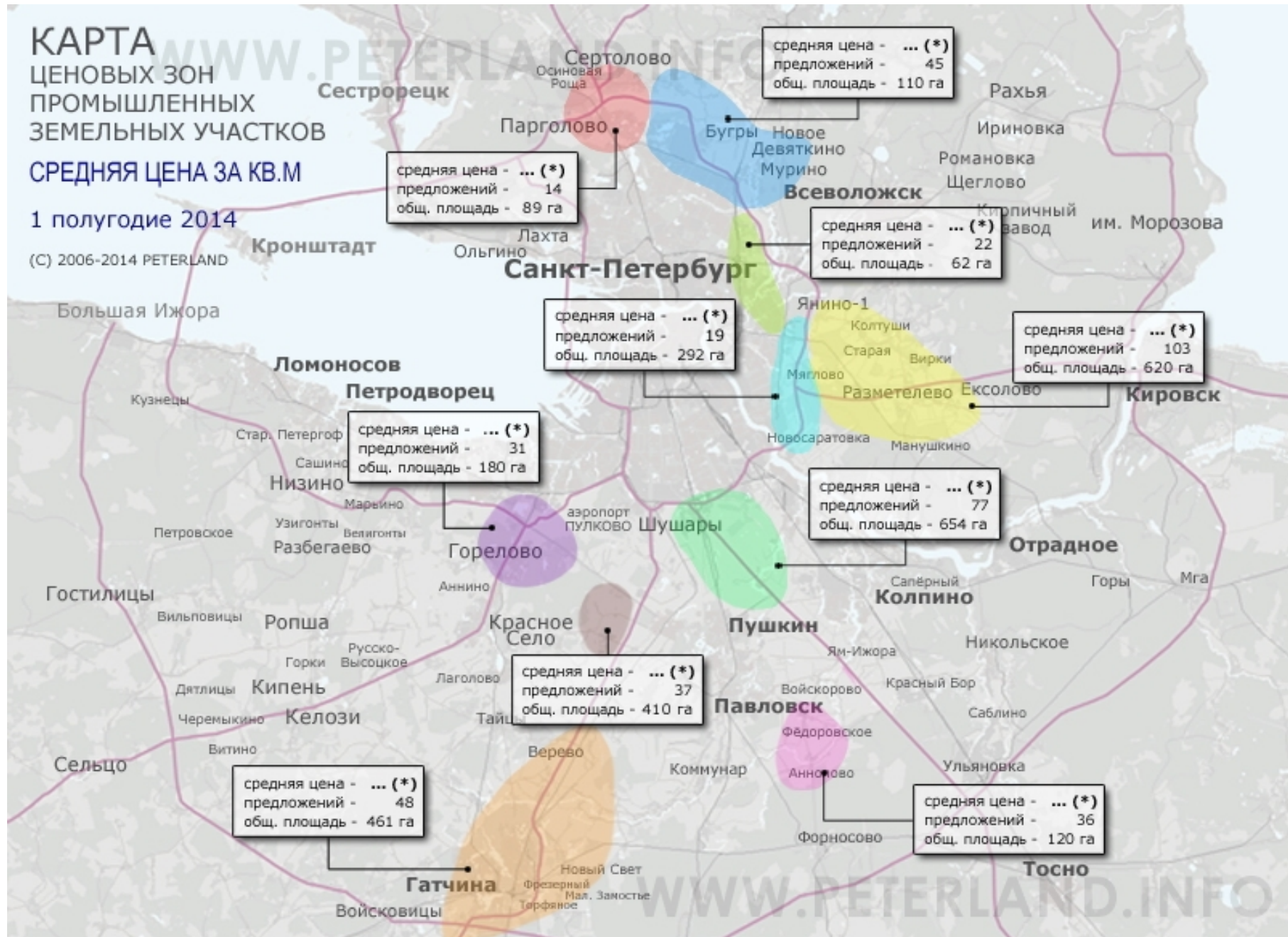
Цены предложений промышленных участков и объектов представлены в большинстве случаев в долларах США – 48%, в рублях – 43%. В Евро экспонируется лишь 9% предложений. При построении ценовой картины рынка все цены предложений пересчитывались в доллары США по курсу 34,5 руб. за \$1 и €0.73 за \$1 (средние курсы за 1 полугодие 2014 г.).

Нужно отметить, что прошедшее полугодие характеризовалось сильным изменением курсов доллара и евро, что необходимо учитывать при интерпретации ценовых характеристик рынка.

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 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 И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА**

На Диаграмме 5 приведена динамика средних цен на промышленные участки для некоторых выделенных на Карте 3 зон.

Как видно, средние цены на земельные участки в 1-м полугодии 2014 года по сравнению с предыдущим .....

Общее поведение цен на рынке наглядно показывает также индекс цен на промышленные земли, рассчитываемый компанией PETERLAND с начала кризиса 2008 года (Диаграмма 6).

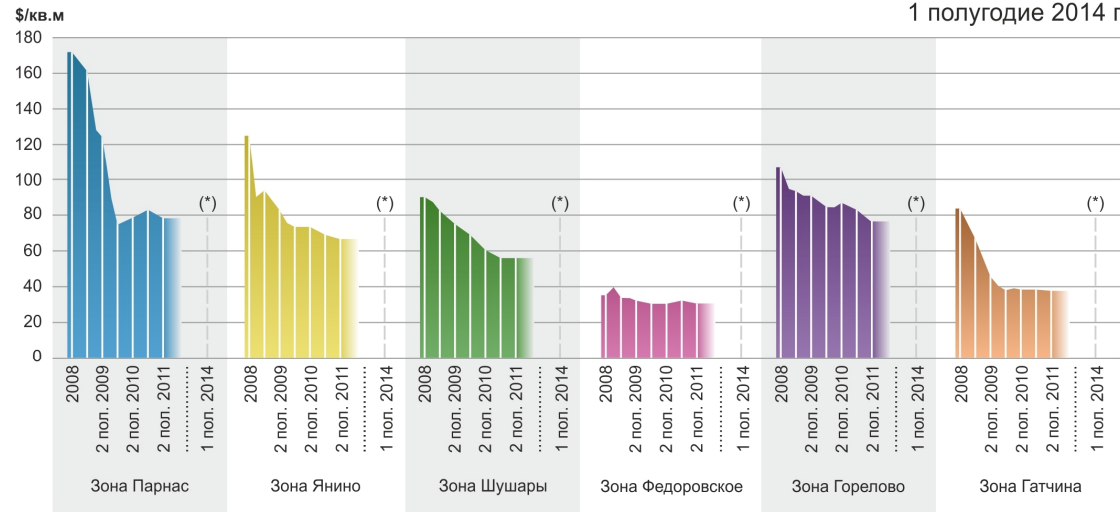
Как можно видеть, в течении 2-2,5 лет после кризиса 2008 года (с сентября) наблюдалось падение индекса, которое в последующие 2 года (2011-2012 гг.) сменилось стабильным уровнем. ....

В 1 полугодии 2014 г. ....

ДИАГРАММА 5

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН НА УЧАСТКИ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1 полугодие 2014 г.



\* - информация предоставляется по запросу

(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

ДИАГРАММА 6

Таким образом .....

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ, СПРОС, СДЕЛКИ**

Характеризуя состояние рынка с точки зрения баланса спроса и предложения, можно по-прежнему .....

Анализ сегодняшнего спроса показывает следующую картину:

- Спрос на промышленные участки .....
- Среди всего спектра предложений наибольшим интересом пользуются .....
- Достаточно велик интерес также к производственным комплексам – ..... % от общего спроса.
- Что касается диапазона приемлемых цен для участков, связанных с производством или небольшими складами, то сегодня он составляет \$ ..... за кв.м.
- Вместе с тем, в данном полугодии .....
- По-прежнему большой интерес (около половины запросов) представляют совсем маленькие участки (от 500 до 1500 кв.м) под автосервис (мойки, шиномонтаж, придорожный общепит). Из-за своей небольшой площади общий бюджет на их покупку не так значителен, хотя цена за квадратный метр может достигать \$250-\$400.
- Количество запросов на площадки непосредственно для развития промышленных производств снизилось – они составляют теперь не более .....%

- Доля запросов на склады и логистику по сравнению с предыдущими полугодиями повысилась и составляет .....%.

- Касаясь географии спроса можно сказать, что основной интерес вызывают участки, .....

Что касается сделок на рынке, то можно сказать следующее:

- Реальные сделки в большинстве своем идут сегодня с существенным дисконтом (от ..... до .....%) от цены предложения, что обязательно нужно учитывать при оценке стоимости покупаемого (продаваемого) объекта. ....
- В то же время низкий уровень .....
- Если говорить о состоянии рынка промышленных земель и объектов в целом, то в 1-м полугодии 2014 года, .....

Прогнозируя поведение рынка земельных участков промышленного назначения на ближайшую перспективу можно сказать, что сегодня оно .....

*ПРИМЕЧАНИЕ: полную версию обзора, а также другую детальную информацию по данной тематике можно получить, обратившись в офис компании PETERLAND (+7 812 600-99-29, mail@peterland.info)*

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