

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

1 полугодие 2009

Компания **PETERLAND** представляет картину **рынка предложений** земельных участков и объектов промышленного назначения, расположенных в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, по состоянию на конец 1-го полугодия 2009 года. Данный обзор полностью соответствует обзору за 2 квартал 2009 года.

## 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 предreshен (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 промышленных участков 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 – 99. Результаты проведенного исследования представлены ниже на картах и диаграммах.

## Исходные данные

Количество рассмотренных предложений за 2 квартал 2009 г. составило около 500 объектов:

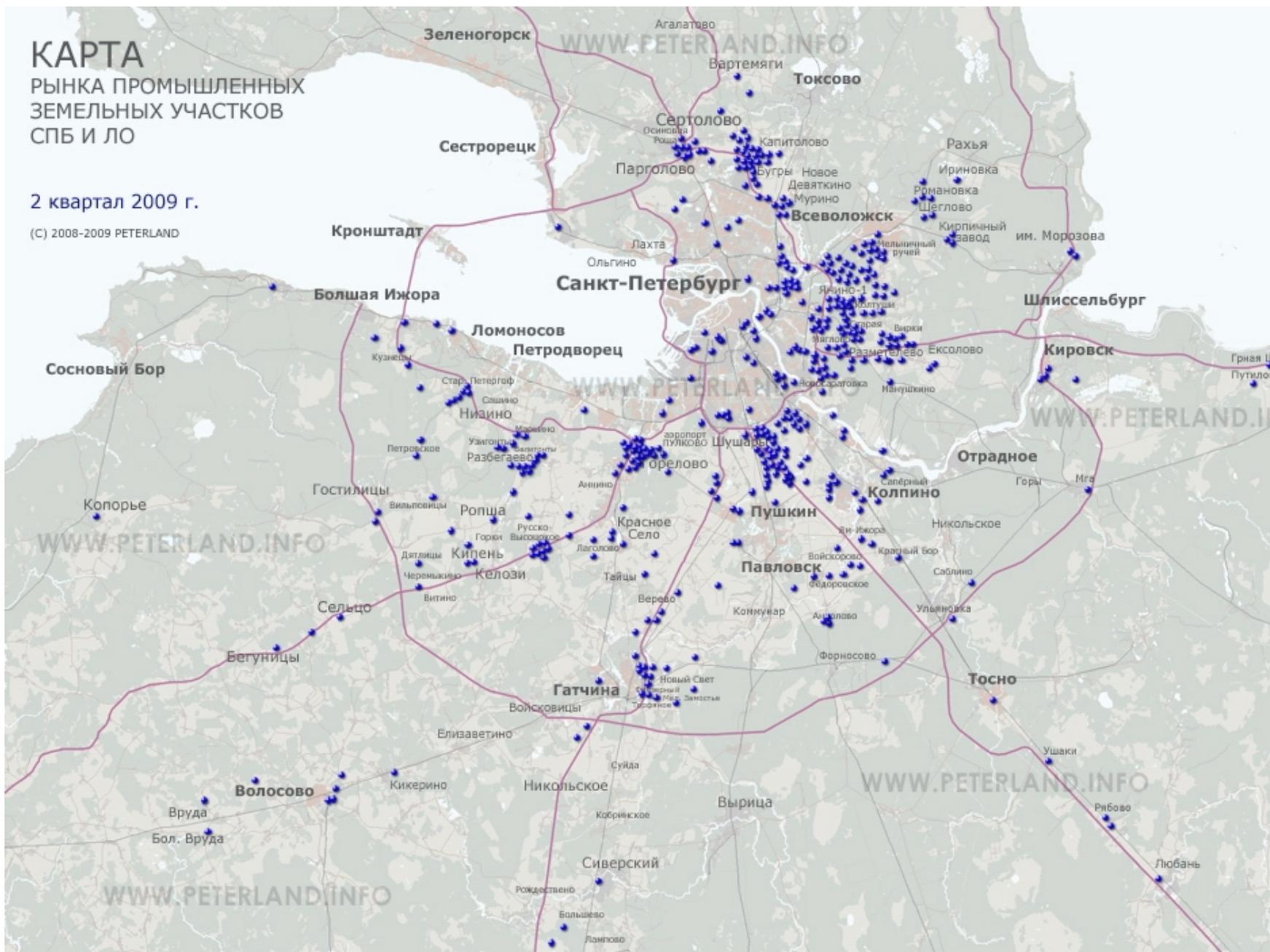
число земельных участков	- 396 (80%)
число производственных комплексов	- 98 (20%)

Общая площадь рассмотренных земельных участков составила 5315 га.

## 1. Территориальное распределение

На Карте 1 представлено территориальное распределение рассмотренных объектов.

КАРТА 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.

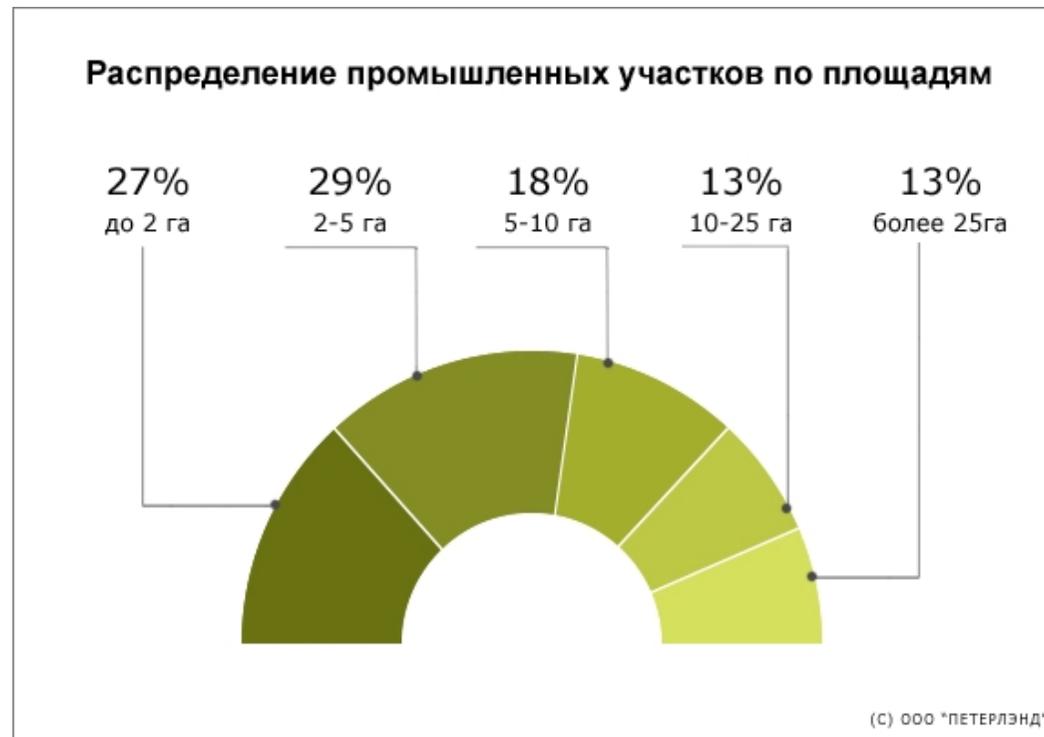
Как видно из представленной Карты 1, участки группируются в несколько зон, каждая из которых характеризуется определенной ценовой однородностью и расположением вдоль основных транспортных магистралей и выездов из Санкт-Петербурга. Самое большое число промышленных участков – около 100, расположено в зоне Восточный сегмент КАД – Янино – Мурманское шоссе.

## 2. Распределение по размерам (площадям) участков

Общая площадь рассмотренных земельных участков составляет **5315 га**.

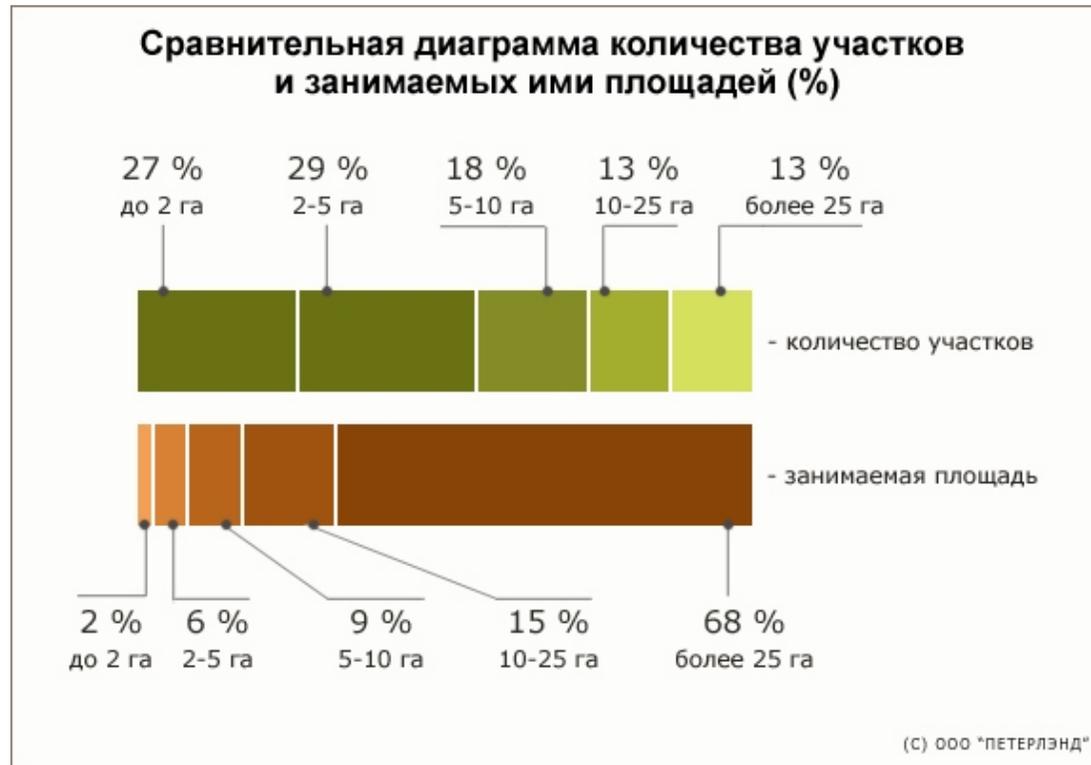
На диаграмме 1 представлено распределение предлагаемых промышленных участков по размерам. Как можно видеть, наибольшее количество предложений составляют участки площадью до 5 га - 56%.

ДИАГРАММА 1



Представляет интерес соотношение количества участков в группе и суммарной занимаемой ими площади. Это соотношение представлено на диаграмме 2.

ДИАГРАММА 2



Как можно видеть, наибольшая группа предложений – участки размером до 5 га (56% от всего количества предложений) занимают наименьшую площадь – 425 га (8% от суммарной площади участков). Основную же площадь – 3614 га (68% от суммарной площади), занимают крупные земельные массивы размером более 25 га, число которых невелико – 13 % от всего количества предложений.

### 3. Обеспеченность инженерными коммуникациями

Едва ли не самым важным моментом при выборе участка промышленного назначения является наличие инженерных коммуникаций или возможность их подключения. Как показало исследование, полностью обеспеченных коммуникациями площадок предлагается не много – 6 % от общего числа предложений, но 17 % участков также могут считаться пригодными для использования (на них проведены согласования и/или

получены ТУ). В основной же массе предложений (77 %) участки являются слабо разработанными либо вовсе нетронутыми полями.

ДИАГРАММА 3



#### 4. Ценовое распределение

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

При построении ценовой картины рынка все цены предложений пересчитывались в доллары США по курсу 31 руб. за \$1 (средний курс за 2 квартал 2009 г.).

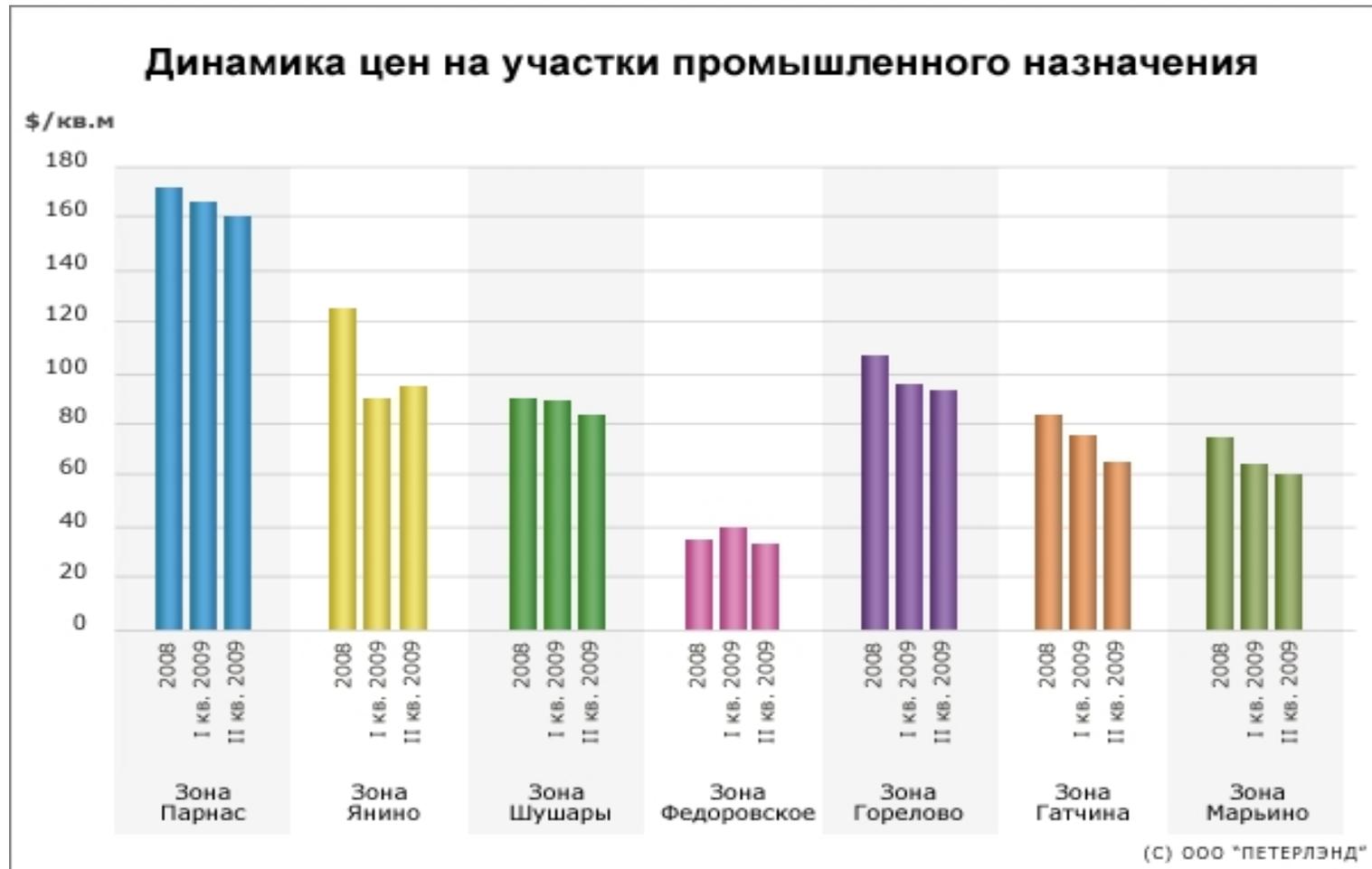


Можно отметить, что традиционное рассмотрение объектов недвижимости по административным районам с их среднестатистическими районными ценами не дает правильную картину рынка промышленных земельных участков.

### 5. Динамика цен предложений.

На диаграмме 4 приведена поквартальная динамика средних цен в выделенных на Карте 2 ценовых зонах.

ДИАГРАММА 4



Как можно видеть из этой диаграммы, средние цены предложений за последние два квартала (т.е. с начала кризиса) в целом снизились – на 10-15% (за исключением зон Шушары и Федоровское), хотя можно было бы ожидать и большего падения.

Однако необходимо подчеркнуть, что с начала кризиса количество заключенных сделок по покупке участков или объектов резко снизилось – рынок практически замер. Поэтому слабое падение цен объясняется определенной инерционностью продавцов, которым пока трудно смириться с новыми реалиями. Следует также иметь в виду, что и в обычное время цены сделок, как правило, на 15-20% ниже цены предложений, а в период кризиса (и есть такие примеры) дисконт по сделкам доходит до 50-70%.

*@ 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)*