

# 1 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

## 1.1 Основные тенденции развития

### 1.1.1 Общая характеристика земельного рынка

Земельный рынок является одним из основных показателей состояния строительной отрасли. Последние два года рынок земли в Санкт-Петербурге находился в состоянии стагнации. Сейчас на нём наблюдаются признаки оживления, однако до докризисных показателей ещё очень далеко. С начала 2010 года строительный рынок начал постепенно восстанавливаться, о чем свидетельствует рост активности застройщиков на земельных торгах Фонда имущества.

Примерно 80% продающихся в Санкт-Петербурге участков предназначены под жилищное строительство. Пользуются спросом и территории, на которых можно построить многофункциональный комплекс с преимуществом жилых площадей. Участки под реализацию коммерческой функции востребованы в меньшей степени. В 2010 году участки под жилую застройку приобретались с многократным превышением стартовой цены. В 2011 году эта тенденция укрепилась. Кроме того, увеличилось число "пятен", выставляемых на торги, в том числе появились участки, находящиеся в залоге у банков.

Наибольшим спросом пользуются небольшие инженерно-подготовленные и юридически прозрачные земельные участки в городской черте. В настоящее время наблюдается дефицит таких участков. С другой стороны, увеличение спроса на "пятна" в центральной части города сдерживает действующее охранное законодательство, которое не позволяет девелоперам начинать новое строительство.

По подсчётам специалистов ЗАО "ЮИТ Лентек", в Санкт-Петербурге имеются земли, которые теоретически могут рассматриваться в качестве земель под развитие. Их резерв составляет примерно 12 тыс. га (промышленные предприятия – порядка 5 тыс. га, военно-промышленный комплекс – порядка 4 тыс. га, сельскохозяйственные земли в ряде районов Петербурга – порядка 3 тыс. га). По их мнению, доля городских земель, которые могут быть реализованы через торги Фонда имущества, не превышает 20%. Кроме того, официальные торги проводят Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (основная функция которого заключается в изъятии федеральных земель у государственных структур, которые его неэффективно используют (в частности военные, научные, образовательные учреждения), и реализация их под жилую застройку, Министерство обороны РФ.

## 1.1.2 Состав земель и баланс земель застройки

По информации Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга на 01.01.2010 площадь Санкт-Петербурга, включая административно подчинённые территории, составляет 139 936 га, из которых порядка 40% составляют земли застройки, увеличившиеся за последние 6 лет примерно на 10% (в основном за счет перевода сельскохозяйственных и других земель в прочие виды разрешённого использования).

Состав земель Санкт-Петербурга представлен ниже (Таблица 1.1).

**Таблица 1.1 – Состав земель Санкт-Петербурга по состоянию на 01.01.2010**

Состав земель	Площадь, тыс. га	Площадь, %
Земли жилой застройки	9,7	6,9
Земли общественно-деловой застройки	12,5	8,9
Земли промышленности	19,0	13,6
Земли общего пользования	12,6	9,0
Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций	6,8	4,9
Земли сельскохозяйственного использования	28,9	20,6
Земли особо охраняемых территорий	33,1	23,7
Земли под участками лесного фонда	-	-
Земли под водными объектами	5,3	3,8
Земли под военными объектами и иными режимными территориями	7,7	5,5
Земли под объектами иного специального назначения	1,3	1,0
Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность	3,0	2,1
Итого	139,9	100

*Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга*

При этом в государственной (федеральной и городской) собственности находится около 115,7 тыс. га (около 82,7%) земли. В частной собственности (у юридических и физических лиц) находится примерно 24,2 тыс. га или около 17,3%.

Генеральным планом Санкт-Петербурга установлено соотношение площадей, занимаемых функциональными зонами (по видам зон), в процентах от площади Санкт-Петербурга (без вновь образуемых территорий западной части Васильевского острова) на плановый период до 2025 года:

- жилые зоны – 23%;
- общественно-деловые зоны – 7%;
- производственные зоны – 13%;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур – 12%;
- зоны сельскохозяйственного использования – 8%;
- рекреационные зоны – 29%;
- зоны специального назначения – 4%;
- земли водного фонда – 4%.

### 1.1.3 Основные ценообразующие факторы

Наибольшее влияние на цену земельного участка оказывает его местоположение. Дороже всего стоят земли с инженерной подготовкой, не требующие перевода из сельскохозяйственного вида использования и расположенные в непосредственной близости к трассам с наиболее интенсивным движением.

В целом общее число ценообразующих факторов составляет более 50, среди которых: правовой статус участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях), размер и инженерное обеспечение участка, обременения (например, запрет на приватизацию, ведение хозяйственной деятельности или строительство, обязанность обеспечивать возможность деятельности аварийных служб и использования расположенных на участке социальных объектов), плотность будущей застройки и т.д.

### 1.1.4 Приватизация и налогообложение

Для целей налогообложения и при расчёте выкупной цены участков используется кадастровая стоимость земли.

#### Кадастровая стоимость

Кадастровая стоимость земли в Санкт-Петербурге определяется на основании Постановления Правительства Санкт-Петербурга №1432 от 28.11.2006 (данная кадастровая оценка земель действительна с 2007 года по 2011 год).

Согласно данному нормативному документу кадастровая стоимость земель варьируется в зависимости от 14 видов использования по базисным кварталам. Наибольшая стоимость характерна для центральной части. Плавное понижение кадастровой стоимости от центра города к его границам имеет свои исключения. Высокие ценовые значения характерны для земель в Петродворце, Пушкине, Павловске, Сестрорецке, Зеленогорске и Колпино.

В целом по городу дороже всего участки, занятые торговлей, общественным питанием, АЗС, гаражами и автостоянками, финансовыми и кредитными учреждениями, страховыми компаниями и офисными центрами (Таблица 1.2).

**Таблица 1.2 – Кадастровая стоимость городских земель по видам использования**

<b>Вид использования земли</b>	<b>Диапазон кадастровой стоимости, руб./кв. м</b>
Под жилыми домами многоэтажной и повышенной этажности	341 – 8 157
Под домами ИЖС	306 – 7 341
Под дачными и садоводческими объединениями граждан	306 – 7 341
Гаражи и автостоянки	2 153 – 36 330
Под объекты торговли, общепита, бытового обслуживания, АЗС, автосервиса	1 780 – 41 726

Вид использования земли	Диапазон кадастровой стоимости, руб./кв. м
Под учреждениями и предприятиями народного образования, под объектами здравоохранения, социального обеспечения, физкультуры и спорта, культуры и искусства, религиозными объектами	72 – 888
Под промышленными объектами, объектами коммунального хозяйства, материально-технического и продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, объектами транспорта и связи	737 – 10 094
Под административно-управленческими и общественными объектами, предприятиями, организациями, учреждениями финансирования, кредитования, страхования, пенсионного обеспечения	1 094 – 35 920
Под военными объектами	65 – 807
Под объектами оздоровительного и рекреационного назначения	375 – 4 602
Сельскохозяйственного использования	29 – 819
Леса, парки, скверы	362 – 4 441
Под обособленными водными объектами	362 – 4 441
Иные земли поселений, в том числе земли резерва	659 – 8 075

*Правительство Санкт-Петербурга*

### Земельный налог

Земельный налог регулируется Налоговым кодексом Российской Федерации и Законом Санкт-Петербурга от 28.11.2005 №611-86 "О земельном налоге в Санкт-Петербурге и о внесении дополнения в Закон Санкт-Петербурга "О налоговых льготах".

В соответствии со статьей 388 ч. 2 Налогового кодекса РФ плательщиками налога являются организации и физические лица, имеющие земельные участки в собственности, в постоянном (бессрочном) пользовании и в пожизненном (наследуемом) владении.

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах Санкт-Петербурга, за исключением участков: изъятых из оборота в соответствии с законодательством РФ; ограниченных в обороте (занятых особо ценными объектами культурного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, лесным фондом); предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и нужд таможни; занятых находящимися в госсобственности водными объектами и предоставленных государственным учреждениям системы Росрезерва для формирования, хранения и обслуживания запасов.

Налоговая база определяется отдельно по каждому земельному участку и по каждой доле в праве общей собственности на земельный участок как кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Налоговым кодексом РФ установлены предельные ставки земельного налога для участков различных видов разрешённого использования:

- не более 0,3 процента в отношении земельных участков
  - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населённых пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;
- приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;
- 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

В пределах указанных значений налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга).

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка.

Законом Санкт-Петербурга от 28.11.2005 №611-86 "О земельном налоге в Санкт-Петербурге и о внесении дополнения в Закон Санкт-Петербурга "О налоговых льготах" с 1 января 2006 года в городе установлены налоговые ставки по земельному налогу в следующих размерах:

- 0,004% от кадастровой стоимости участка в отношении земельных участков в составе зон с/х использования в поселениях и используемых для с/х производства;
- 0,042% от кадастровой стоимости участка в отношении земельных участков, занятых объектами жилищного фонда и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса); гаражами или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства; приобретенных (предоставленных) для личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости участка в отношении прочих земельных участков.

В марте 2011 года депутаты Законодательного Собрания Санкт-Петербурга приняли в третьем чтении законопроект об установлении цены земельных участков. В документе прописывается пониженная стоимость выкупа земли для тех стратегических инвесторов, которые возводят автомобильные заводы или заводы автокомплектующих. Для них стоимость выкупа составляет размер 9-кратной ставки земельного налога, тогда как для остальных компаний установлена 10-кратная ставка. Всего, по данным КУГИ, у города в настоящее

время три стратегических партнера, которые еще не приступили к выкупу земли. Это компания "Hyundai", группа поставщиков компонентов для нее и "Magna international".

## **1.2 Характеристика земельных участков под застройку (первичный рынок)**

В Санкт-Петербурге первичный рынок формируют земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду за плату или бесплатно. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки предоставляются только за плату. Для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства земельные участки предоставляются только на торгах (конкурсах, аукционах).

До 2010 года включительно земельные участки предоставлялись на условиях краткосрочной (до трех лет) и долгосрочной аренды (как правило, на 49 лет), а также на "промежуточный" срок с продлением договора после истечения срока краткосрочной аренды.

В рамках долгосрочной аренды источниками предложения земельных участков на первичном рынке являлось целевое предоставление земель на инвестиционных условиях и торги Фонда имущества. Целевое предоставление земель на инвестиционных условиях<sup>1</sup> регулируется Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 №282-43 "О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции". Законом устанавливается порядок заключения инвестиционного договора<sup>2</sup> без проведения торгов и только в определенных случаях. При этом размеры арендных платежей устанавливаются на основе рыночной стоимости арендной платы за земельный участок.

Согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга №1592 от 21.09.2004 "Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции" торги Фонда имущества предусматривали два варианта продажи прав аренды на земельные участки - по "короткому пакету" и "длинному пакету". При этом широкое распространение получил так называемый "короткий пакет" (торги на право разработки документации), который подразумевал наличие минимального набора документов (в процессе подготовки пакета документов Управление инвестиций получает согласования от Земельного комитета, КУГИ, Росрегистрации, КГИОП,

---

<sup>1</sup> Инвестиционные условия - совокупность прав и обязанностей Санкт-Петербурга и инвестора при предоставлении объектов недвижимости.

<sup>2</sup> Смешанный договор, содержащий обязательства сторон по выполнению условий застройки земельного участка, реконструкции или завершения строительства объекта недвижимости и иных условий.

районных и муниципальных властей) и обладал высокими рисками, связанными с отсутствием предварительной информации об обеспеченности инфраструктурой выставленного на аукцион земельного участка.

Разработка "длинного пакета" (торги на право строительства и реконструкции) предусматривала подготовку инженерно-градостроительной документации в виде проекта планировки либо других документов, а также последующее согласование разработанной документации со всеми необходимыми инстанциями (в том числе СЭС и КЭиИО), Управлением инвестиций и последующую продажу земельного участка со всем пакетом документации на торгах.

После вступления в силу Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 №1813 "Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования" торги "по короткому пакету" фактически перестали существовать. Начиная с 2011 года, участки будут предоставляться только в долгосрочную аренду целевым назначением или посредством торгов (с предварительным согласованием мест размещения объектов или без него).

При этом изыскательские работы и подготовка документации по планировке и межеванию территории будут осуществляться заблаговременно за счет бюджетных средств, а не за счет средств инвестора, как это ранее предусматривали торги на право разработки документации.

Торги Фонда имущества представляют собой конкурентную форму получения прав на землю. В 2008 году из 70 выставленных на торгах объектов был продан 51 объект, в 2009 году из 120 - 98.

В 2010 году на торгах Фонда имущества было выставлено 264 земельных участка, из которых было продано 136 объектов общей площадью 5 602,5 тыс. кв. м, в том числе: 83 под ИЖС (107,7 тыс. кв. м); 11 под типовую многоэтажную жилую застройку (5215,3 тыс. кв. м); 15 под размещение объектов торговли, бытового обслуживания и коммунальной сферы (58,9 тыс. кв. м.); 11 под размещение объектов транспорта, включая паркинги (34,6 тыс. кв. м); 2 под строительство спортивного сооружения (15,6 тыс. кв. м); 14 под прочие объекты коммерческой недвижимости (170,4 тыс. кв. м).

Общая стоимость продажи составила 7 025,1 млн. руб. При этом средний коэффициент превышения цены продажи над начальной стоимостью составил 1,7.

В 1 полугодии 2011 года на торгах Фонда имущества было выставлено 75 земельных участков, из которых в настоящий момент продан 51 объект общей площадью 223,6 тыс. кв. м,

в том числе: 38 под ИЖС (46,7 тыс. кв. м); 4 под типовую многоэтажную жилую застройку (83,7 тыс. кв. м); 6 под размещение объектов общественно-деловой застройки (46,4 тыс. кв. м); 2 под складские объекты (32,8 тыс. кв. м); 1 под размещение спортивного сооружения (14,0 тыс. кв. м).

Общая стоимость продажи составила 1 270,8 млн. руб. При этом средний коэффициент превышения цены продажи над начальной стоимостью составил 1,82.

Купить землю в собственность возможно либо под индивидуальное жилищное строительство, либо с "нагрузкой" – объектами недвижимости, расположенными на участках. Как правило, речь идет о ветхих и аварийных строениях, предназначенных под снос или требующих комплексной реконструкции. Порядок продаж регламентирован распоряжением городского Правительства №333-рп, принятым в декабре 2003 года (с дополнениями и изменениями). В 2007 году в Санкт-Петербурге было реализовано более таких объектов 60, в 2008 году – 24 (со значительным превышением стартовой цены), в 2009 году - 33, в 2010 году – 138, в 1 полугодии 2011 года - 50.

### 1.3 Характеристика земельных участков под застройку (вторичный рынок)

В Санкт-Петербурге вторичный рынок формируют земли, находящиеся в частной собственности граждан (физических лиц) и организаций (юридических лиц). За последние годы сформировался рынок перепродажи прав на участки, предоставленные застройщикам или инвесторам через процедуру предоставления участков на инвестиционных условиях.

Структура земель Санкт-Петербурга по формам собственности по состоянию на 01.01.2010 представлена ниже (Таблица 1.3).

**Таблица 1.3 – Структура земельного фонда Санкт-Петербурга по формам собственности**

Формы собственности	Площадь, тыс. га	Площадь, %
Государственная собственность, в том числе	115,7	82,7
собственность Санкт-Петербурга	21,2	15,1
собственность Российской Федерации	1,9	1,4
Собственность граждан	5,3	3,8
Собственность юридических лиц	18,9	13,5
<b>Итого</b>	<b>139,9</b>	<b>100,0</b>

*Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга*

Больше всего - около 85% частных земель, находящихся в собственности у юридических лиц, представляют собой земли сельскохозяйственных предприятий, еще около 8% – земли промышленных предприятий.

Около 66% частных земель, находящихся в собственности у физических лиц, составляют земли индивидуальной жилой застройки. Кроме того, практически 30% этого сегмента рынка



– земли сельхозпредприятий и садоводств. Остальные – это земли общественно-деловой застройки и промышленности.

## 1.4 Тенденции развития рынка земельных участков Санкт-Петербурга по сегментам

### 1.4.1 Рынок участков для жилищного строительства

#### 1.4.1.1 Рынок земельных участков, предназначенных для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки

##### Основные тенденции первичного рынка

- До 2004 года застройщики Санкт-Петербурга занимались поиском пятен в основном самостоятельно, поскольку предложений со стороны города практически не было. С внедрением системы торгов город превратился в активного участника этого рынка.
- Первые результативные торги Фонда имущества Санкт-Петербурга состоялись 15 июля 2009 года, тогда инвесторам в аренду были переданы два участка под жилую застройку совместно с участками под паркинги по сопоставимым с 2004-2005 гг. ценам.
- В 2010 г. было продано на торгах Фонда Имущества 11 участков под многоэтажное строительство. По всем участкам конечная цена превышала первоначальную в несколько раз, что говорит о спросе на хорошие участки и о выздоровление строительного рынка после кризиса. Строительные организации активно приобретали не только небольшие пятна по полному пакету, но и огромные территории для комплексного освоения. В 2011 году эта тенденция укрепилась. Кроме того, увеличилось число "пятен", выставляемых на торги, в том числе появились участки, находящиеся в залоге у банков.
- В перспективе объём предложения пополнится за счет вовлечения в хозяйственный оборот земли, находящейся в федеральной собственности, выхода на рынок залоговых участков кредитно-финансовых учреждений, а также за счет участков от компаний-лендлордов и вывода из центра города промышленных предприятий, территории которых будут использованы для редевелопмента.

Информация по сделкам 2009-2011 гг. представлена ниже (Таблица 1.4).

**Таблица 1.4 – Примеры сделок по продаже участков под среднеэтажное и многоэтажное жилое строительство на первичном рынке в 2009-2011 годах**

Адрес	Застройщик	Дата торгов	Площадь, кв. м	Начальная цена, руб./кв. м	Цена продажи, руб./кв. м
-------	------------	-------------	----------------	----------------------------	--------------------------

Адрес	Застройщик	Дата торгов	Площадь, кв. м	Начальная цена, руб./кв. м	Цена продажи, руб./кв. м
Приморский район, ул. Оптиков, уч. 6 (северо-западнее пересечения Яхтенной ул. и ул. Оптиков)	ООО "Планета" (входит в ГК "Город")	18.05.11	18 923	5 285	31 972
г. Ломоносов, Александровская ул., д. 14*	нет данных	06.04.11	1 200	1 407	1 407
пос. Парголово, Торфяное, Ольгинская дорога, уч. 4 (северо-восточнее дома 4, литера А по Заречной улице)	ООО "СК "Прага"	22.03.11	24 338	6 451	8 341
пос. Парголово, Торфяное, Ольгинская дорога, уч. 5 (северо-восточнее дома 4, литера А по Заречной улице)	ЗАО "Инвестиционно-строительная группа "Норманн"	22.03.11	27 295	7 327	7 327
пос. Парголово, Торфяное, Ольгинская дорога, уч. 6 (северо-восточнее дома 4, литера А по Заречной улице)	ЗАО "Ленжилстрой"	22.03.11	13 094	7 561	9 088
г. Павловск, Госпитальная ул., д. 20*	нет данных	16.03.11	643,6	14 761	14 761
Адмиралтейский район, Садовая ул., д. 73*	нет данных	16.03.11	981	28 542	28 542
Калининский район, Лабораторный пр., уч. 1	ООО "Планета"	10.11.10	334 556	4 632	9 263
Красносельский район, Ленинский пр., уч. 8 (северо-западнее перес. с ул. Доблести)	ЗАО "Технопарк "Циолковский"	06.10.10	12 362	14 642	29 202
Красногвардейский район, ул. Передовиков, уч. 24 (северо-западнее д. 1/6)	ООО "Дилара"	03.03.10	4 776	7 140	38 819
Красногвардейский район, Индустриальный пр., уч. 72 (севернее д. 10, корп. 1, лит. Б)	ООО "Норманн-Центр"	03.03.10	2 917	7 885	34 282
Приморский район, Туристская ул., уч. 4 (юго-западнее перес. с ул. Оптиков)	нет данных	17.02.10	14 419	5 319	20 924
Приморский район, Туристская ул., уч. 5 (юго-западнее перес. с ул. Оптиков)	нет данных	17.02.10	5 340	5 169	21 835
Красносельский район, г. Красное Село, ул. Лермонтова, д. 24, лит. А*	физическое лицо	17.12.09	1 054	1 423	5 123
Колпинский район, г. Колпино, Загородная ул., д. 38, лит. А*	физическое лицо	16.12.09	1 353	1 183	1 515
Красносельский район, Ленинский пр., уч. 6 (северо-западнее перес. с ул. Доблести)	ООО "Планета"	11.11.09	26 517	5 770	6 826
Приморский район, Туристская ул., уч. 4, 11 (северо-западнее перес. улиц Яхтенной и Оптиков)	ООО "Интерстрой СПб"	11.11.09	40 117	6 581	8 201
Красносельский район, Ленинский пр., уч. 5 (северо-западнее перес. с ул. Доблести)	ООО "Орбита"	12.08.09	6 627	2 867	6 398
Красносельский район, Ленинский пр., уч. 9 (северо-западнее перес. с ул. Доблести)	ООО "Орбита"	12.08.09	27 198	7 353	7 353
Невский район, Шлиссельбургский пр.	ЗАО СК "Юго-Запад"	15.07.09	3 765	8 427	10 818
Красносельский район, Ленинский пр.	ООО "Сервис-Строй"	15.07.09	29 356	8 005	8 005

Адрес	Застройщик	Дата торгов	Площадь, кв. м	Начальная цена, руб./кв. м	Цена продажи, руб./кв. м
-------	------------	-------------	----------------	----------------------------	--------------------------

\* Земельные участки с аварийными зданиями.

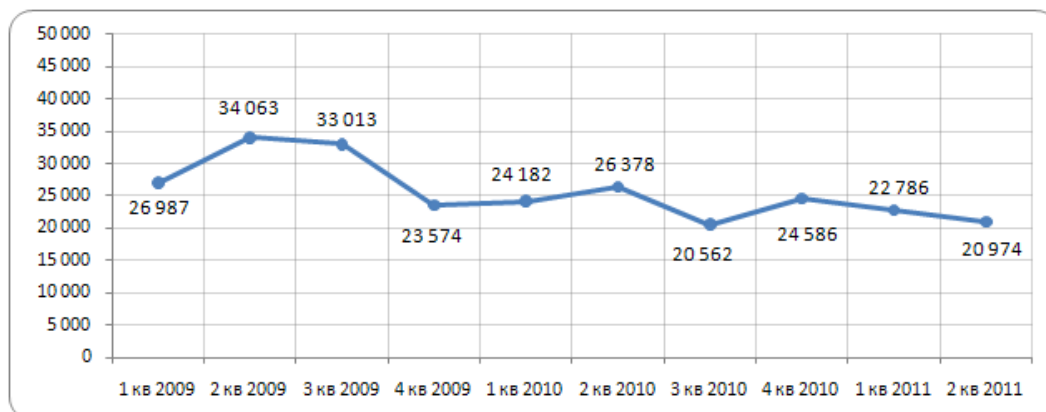
Фонд имущества СПб

### Основные тенденции вторичного рынка

- До середины 2008 года предложение участков под многоэтажную застройку на вторичном рынке было ограничено, несмотря на стремительный рост цен и повышенный интерес к покупке земли у собственников со стороны довольно большого числа компаний. Основная причина - дефицит участков, выделенных застройщикам целевым назначением.
- Последние два года рынок земли в Петербурге находился в состоянии стагнации. Сегодня активность на земельном рынке медленно восстанавливается. Примерно 80% продающихся в Петербурге участков предназначены под жилищное строительство. Пользуются спросом и территории, на которых можно построить многофункциональный комплекс с преимущественным количеством жилых площадей.
- В последнее время активно заключаются сделки по приобретению или аренде земельных участков на окраинах города или прилегающих районах Ленинградской области. Здесь основным источником предложения выступает вторичный рынок в рамках уже стартовавших проектов комплексного освоения территории различных застройщиков – это территории Красносельского района, Кудрово, Ново-Девяткино. Таким образом, компании-застройщики расширяют географию своего предложения.
- В 2011 году изменений в структуре спроса не ожидается. Как говорят эксперты, в первую очередь спрос будет на участки под строительство жилья. При этом существует большое количество земельных участков, готовых к продаже и расположенных вдоль КАД, а также в Ленинградской области – в районах, прилегающих к городу вдоль активных магистралей. В ближайшие годы именно в этом сегменте ожидаются основные продажи.
- По данным аналитиков компании АРИН, стоимость востребованных рынком земельных участков примерно в 2-2,5 раза ниже, чем стоимость аналогичных участков в докризисные годы. Эксперты компании NAI Весег отмечают, что, выбирая участок, инвесторы исходят, прежде всего, из стоимости на квадратный метр улучшений. В 2010 году спросом пользовались участки, продаваемые за 200-400 долл. за 1 кв. м будущих улучшений. По оценке специалистов УК "Унисто Петросталь", сейчас стоимость участков в самых популярных у покупателей местах (в Северо-Приморской части и Невском районе) составляет от 200 до 250 долл. за кв.м возводимых улучшений. В то же время, по мнению генерального директора компании KVS Сергея

Ярошенко, адекватная цена земельных участков под жилищное строительство в настоящее время составляет 300 долл. за 1 кв. м возводимых улучшений.

Динамика средней стоимости 1 кв. м земли под размещение домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки на вторичном рынке представлена на рисунке ниже (рисунок 1.1).



ГУП ГУИОН

**Рисунок 1.1 – Динамика средней стоимости земли под размещение домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки на вторичном рынке в период 2010-2011 гг., руб./кв. м.**

В целом эксперты сходятся в одном: земельный рынок остается крайне непрозрачным, за исключением открытых торгов. Сделки с частными участками зачастую сложны в отслеживании: сколько из них продают сами собственники, сколько реализуют посредники – не поддается достоверной количественной оценке. Здесь существует закономерность: чем более востребован участок, тем чаще собственник продает его сам напрямую.

#### 1.4.1.2 Рынок земельных участков, предназначенных для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки

Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга доля ИЖС в общем объеме жилищного строительства к 2025 году должна увеличиться с 4% до 20%, для чего зарезервированы территории застройки в Горской-Александровской, Пулковской-Александровской, Пушкинской и Павловской восточной зонах, локальные площадки в городах Петродворце, Ломоносове и Колпине. Кроме того, планируется завершение застройки района Суздальских озер и Коломяг.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 16.02.2009 №29-10 "О правилах землепользования и застройки" в зависимости от градостроительного регламента зоны

застройки минимальный размер площади земельного участка, используемого для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома составляет 150<sup>3</sup> кв. м.

#### Основные тенденции первичного рынка

- В докризисный период были наиболее востребованы крупные земельные участки (площадью в несколько гектаров), предназначенные под малоэтажное строительство. Однако город неохотно предоставлял земли под эту функцию: в 2005-2006 гг. заключались единичные сделки; в 2007 году - ни одной; в 2008 году продано порядка 17 участков с превышением начальных цен в 2-4 раза; в 2009 году - 47 участков.
- За 2010 год Фондом имущества были проданы 83 участка под ИЖС общей площадью 107,8 тыс. кв. м на сумму 340,2 млн. руб., в том числе: в 1 квартале - 14 объектов (18,6 тыс. кв. м) на сумму 39,6 млн. руб.; во 2 квартале - 15 объектов (19,1 тыс. кв. м) на сумму 82,6 млн. руб.; в 3 квартале - 19 объектов (22,3 тыс. кв. м) на сумму 101,4 млн. руб.; в 4 квартале - 35 объектов (47,8 тыс. кв. м) на сумму 116,6 млн. руб.
- В 1 полугодии 2011 года были проданы 38 участков под ИЖС общей площадью 46,7 тыс. кв. м на общую сумму 120 млн. руб., средний коэффициент превышения цены покупки над начальной стоимостью составил 1,56.

#### Основные тенденции вторичного рынка

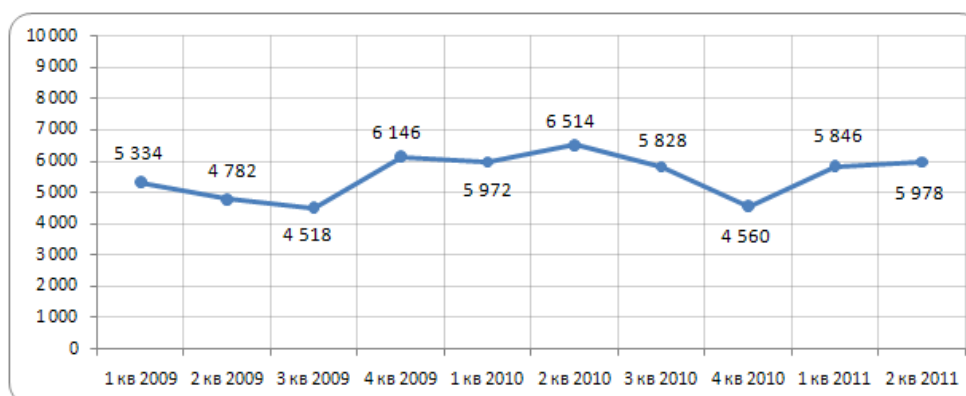
- В предкризисные годы спрос на землю под ИЖС был стабильно высок. В процессе развития рынка в этот период заметнее стало расслоение цен на земельные участки в зависимости от их качества. Изменились приоритеты покупателей: они больше внимания стали уделять ландшафту и экологии, наличию воды. В дефиците были участки с инженерной инфраструктурой, стоимость которых могла быть в разы выше, чем таких же, но без нее.
- Весной 2011 года, после почти трехлетнего застоя, рынок загородной недвижимости несколько оживился. Однако цены сделок в текущем году не сильно разнятся с предыдущим годом, отмечают риэлторы, – никакого роста реальных цен не замечено.
- По объёмам предложения малоэтажный сегмент рынка уже сопоставим с городскими новостройками. Крупные загородные девелоперы начали один за другим говорить о запусках новых проектов.
- Предложение на рынке велико, и спрос пока что отстает в разы. При этом востребованы на вторичном рынке по-прежнему в основном достаточно дешевые объекты: чаще всего это пустые участки с коммуникациями под ИЖС не более чем в 50 км от Петербурга – до 2 млн. руб.

---

<sup>3</sup> См. регламент территориальной зоны Т1Ж2-1

- Площади предлагаемых участков в основном находятся в диапазоне от 0,01 до 1 га. Чаще стали встречаться предложения участков площадью от 1,5 до 15 га. По-прежнему востребованы земельные участки с инженерной подготовкой в составе коттеджных поселков, продаваемые без подряда.
- Несмотря на довольно высокий уровень спроса в условиях кризиса (относительно других сегментов рынка) и общего снижения цен на объекты коммерческой недвижимости значительно упали цены и на земельные участки под ИЖС. При этом по данным аналитиков компании АРИН, земельный участок с подрядом дешевле земельного участка без подряда в среднем на 10-25%.
- Цены сделок сегодня менее подвержены уменьшению по сравнению с ценой, предлагаемой в рекламе, чем два-три месяца назад. Торгуются в среднем за 5-10%, в некоторых случаях – до 15%, в зависимости от стоимости объекта. Но собственники, снизив изначально стартовую рекламную цену на свой объект, при нахождении потенциального покупателя неохотно торгуются в момент покупки.
- Скидка в случае срочной продажи (например, в случае реализации банками объекта залога) составляет 30%.<sup>4</sup>
- Земельные участки в среднем за год (с мая 2010 года по май 2011 год) подешевели. Предложение участков в последние два года постоянно увеличивалось, и сейчас земельный рынок сильно затоварен. Цены на загородном рынке все лето обещают быть стабильными, возможны лишь незначительные колебания в ту или иную сторону (эксперты говорят о 4–7 %).

Динамика средней стоимости 1 кв. м земли под размещение домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки на вторичном рынке представлена на рисунке ниже (рисунок 1.2).



ГУП ГИИОН

**Рисунок 1.2 – Динамика средней стоимости земли под размещение домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки на вторичном рынке в период 2010-2011 гг., руб./кв. м.**

<sup>4</sup> Данные получены путем опроса экспертов рынка

#### 1.4.1.3 Рынок земельных участков, предназначенных для дачного строительства, садоводства и огородничества

##### Первичный рынок

Первичный рынок земельных участков предназначенных для дачного строительства, садоводства и огородничества в Петербурге отсутствует. Поскольку в соответствии с Федеральным законом от 15.04.1998 №66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" предоставление в собственность земельных участков садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям, получившим такие земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без проведения торгов за плату или бесплатно.

Согласно ч. 5 ст. 20 Земельного кодекса РФ каждый гражданин может однократно и бесплатно приобрести в собственность земельный участок, который находится в пожизненном наследуемом владении или на праве постоянного (бессрочного) пользования. В соответствии с ч. 2 статьи 28 Земельного Кодекса РФ, предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Граждане имеют право оформить в собственность второй, третий и т.д. земельный участок, выкупив его по кадастровой стоимости.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 16.02.2009 №29-10 "О правилах землепользования и застройки" минимальный размер площади земельного участка, используемого для размещения дач и для садоводства составляет 600 кв. м; для ведения огородничества, - 200 кв. м.

##### Основные тенденции вторичного рынка

Земельных участков, предоставленных для дачного строительства, садоводства и огородничества, расположенных в границах города Санкт-Петербурга, достаточно немного. Основные садоводческие массивы находятся на территории Ленинградской области. В связи с этим статистические и аналитические данные по данному сегменту рынка относятся в основном к земельным участкам, расположенным в области.

- По данным NAI Весаг, сделки по садоводствам составляют порядка 60% от общего количества на рынке загородной недвижимости. Причем именно в кризис этот сегмент спасал загородный рынок, учитывая наибольшее количество сделок по покупке участков в садоводствах. Основной целью покупки данного вида недвижимости является возможность сезонного дачного проживания. В ближних пригородах участки в садоводствах покупаются также с целью строительства домов для постоянного

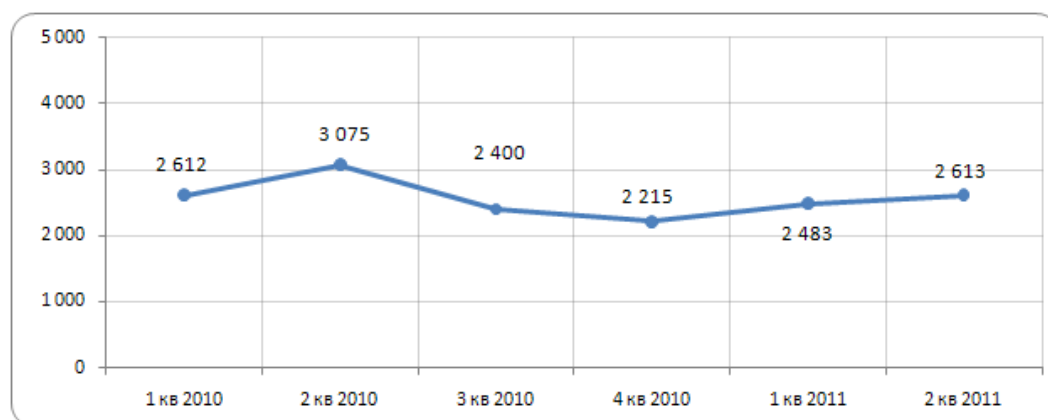
проживания. Решение Конституционного суда РФ, признавшего неконституционной норму ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», которая запрещает строительство жилых домов на землях сельхозназначения и регистрацию в них граждан, усилит данную тенденцию.

- Начало 2011 года ознаменовалось возобновлением активности просмотров покупателями загородных объектов, которая значительно снизилась в ноябре 2010 года. Просмотры практически начались с 1 января 2011 года.
- Как правило, покупка происходит не ради выгодного вложения средств, как нередко случалось в предкризисные годы (доля инвестиционных покупок составляла до 30% по состоянию на сентябрь 2008 года). Специалисты АН "Адвекс" приводят данные о том, что сейчас более 95% объектов приобретаются для себя.
- По данным экспертов NAI Besar, размер участка в среднем составляет 6-8 соток. При этом садоводства остаются достаточно ликвидным товаром.
- Цены на садоводства снизились пропорционально ценам на ИЖС. Если сравнивать с докризисным периодом, то они упали от 30% до 60% по некоторым районам. В 2010 году, по данным специалистов NAI Besar, фактические цены снизились на 5-10%, рекламные – на 10-15%.
- Специалисты Северо-Западной палаты недвижимости отмечают, что за время кризиса увеличилось время экспозиции объекта – участки в листингах могут стоять до полугода, а объекты с завышенной стоимостью не только не находят своих покупателей, но к ним даже не проявляется никакого интереса со стороны покупателей.
- Весь прошлый год продавцы упорно завышали цены на свои объекты, но безрезультатно. Приоритет по-прежнему на стороне покупателя. Так по данным АН "Итака", в большинстве случаев торг позволяет сегодня добиться скидки 20-30% от заявленной продавцом первоначальной цены.
- Остаются популярными в большинстве своем объекты в недорогом сегменте, как готовые дома, так и земельные участки. Цены в этом сегменте более стабильны и подвержены лишь незначительным колебаниям.
- В настоящий момент объём предложения на рынке возрастает. Продавцы уверены: кризисный период позади, а значит, покупателей на рынке много и объект удастся реализовать по докризисной цене. При этом, назначая стоимость своего объекта, продавцы очень часто ориентируются друг на друга. В результате заявленная стоимость многих объектов в сегменте не является адекватной реалиям рынка. По мнению специалистов АН "Итака", активность сегмента в 2011 году несколько



повысится. Число сделок возрастет, однако предугадать объём этого роста в данный момент непросто. Что касается цен сделок, то они останутся на прежнем уровне.

Динамика средней стоимости 1 кв. м земли для дачного строительства, садоводства и огородничества на вторичном рынке представлена на рисунке ниже (рисунок 1.3).



ГУП ГИИОН

Рисунок 1.3 – Динамика средней стоимости земли для дачного строительства, садоводства и огородничества на вторичном рынке в период 2010-2011 гг., руб./кв. м.

#### 1.4.2 Рынок земельных участков, предназначенных для размещения гаражей и автостоянок

##### Основные тенденции первичного рынка

- Из-за высокой стоимости земли строительство современных паркингов является рискованным и низкорентабельным предприятием. По данным Комитета по строительству за последние пять лет гаражно-строительные кооперативы участвовали в возведении таких объектов лишь трижды.
- По информации Фонда имущества в период 2006-2008 гг. в городе с торгов реализовано 18 участков под строительство многоярусных паркингов (превышение начальной стоимости над итоговой стоимостью составило от 10 до 80%). В 2009 году городом было продано еще три участка общей площадью 20,3 тыс. кв. м и заключено 93 договора аренды участков под строительство паркингов общей площадью 513,9 тыс. кв. м. По итогам 2010 года реализовано 7 участков общей площадью 24,5 тыс. кв. м. За 5 месяцев 2011 года подобных договоров не заключалось.
- Средний размер участка под паркинг составляет около 5,5 тыс. кв. м<sup>5</sup>. В расчёте на 1 машино-место приходится в среднем 25 кв. м земельного участка.

Информация по сделкам 2009-2011 гг. представлена ниже (Таблица 1.5).

---

<sup>5</sup> Обработка данных по 93 договорам аренды участков под строительство паркингов, общая площадь земельных участков составляет 513,9 тыс. кв. м.

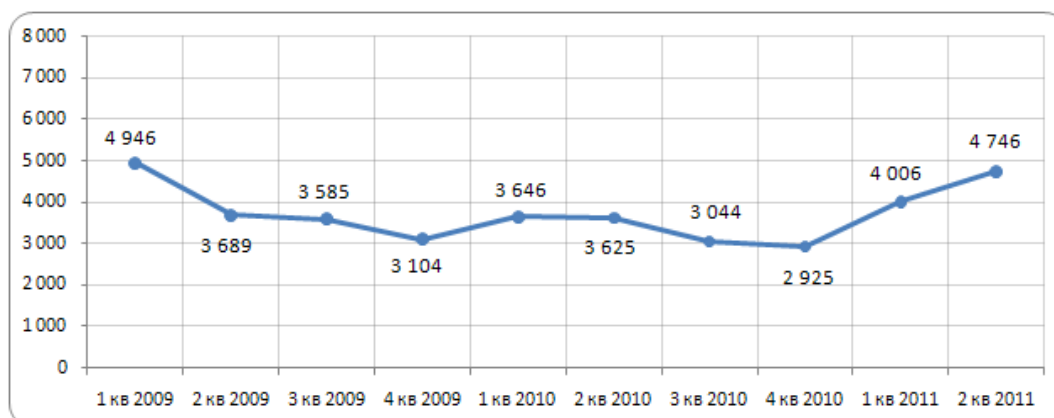
**Таблица 1.5 – Примеры сделок по продаже участков для размещения гаражей и автостоянок на первичном рынке в 2009-2011 годах**

Адрес	Дата торгов	Площадь, кв. м	Начальная цена, руб./кв. м	Цена продажи, руб./кв. м	Коэффициент превышения
Красносельский район, ул. Здоровцева, уч. 1 (южнее дома 11, лит. А по улице Здоровцева)	29.12.10	2 795	465	465	1,0
Калининский район, Гражданский пр., уч. 1 (юго-восточнее дома 26, литер А по Гражданскому пр.)	29.12.10	1 000	325	2 442	7,5
Приморский район, Богатырский пр., уч. 1 (восточнее д. 7, корп. 1, лит. А по Богатырскому пр.)	24.11.10	1 403	1 426	1 426	1,0
Красногвардейский район, ул. Коммуны, уч. 1 (напротив д. 14, лит. В по ул. Коммуны)	23.06.10	1 813	331	331	1,0
Кировский район, ул. Швецова, уч. 1 (напротив д. 22, лит. А по ул. Швецова)	13.05.10	472	847	1 076	1,3
Кировский район, пр. Маршала Жукова, уч. 1 (севернее д. 78, лит. А по пр. Маршала Жукова)	14.04.10	1 400	500	880	1,8
г. Колпино, ул. Ижорского Батальона, уч. 1 (северо-восточнее пересечения с Красной ул.)	17.03.10	6 019	282	282	1,0
Московский район, Витебский пр., уч. 1 (напротив д.55, лит. А по Витебскому пр.)	17.02.10	11 030	0,8	91	111,2
Выборгский район, ул. Жака Дюкло, уч. 1 (юго-восточнее пересечения с Лиственной ул.)	15.04.09	13 987	29	29	1,0
Выборгский район, ул. Жака Дюкло, уч. 2 (юго-восточнее пересечения с Лиственной ул.)	15.04.09	3 488	29	353	12,3
Василеостровский район, Наличная ул., уч. 1 (севернее д. 30 по Наличной ул.)	15.04.09	2 847	1 581	8 957	5,67

Фонд имущества СПб

### Основные тенденции вторичного рынка

Динамика средней стоимости 1 кв. м земли для размещения гаражей и автостоянок на вторичном рынке представлена на рисунке ниже (Рисунок 1.4).



ГУП ГУИОН

**Рисунок 1.4 – Динамика средней стоимости земли для размещения гаражей и автостоянок на вторичном рынке в период 2010-2011 гг., руб./кв. м.**

### 1.4.3 Рынок земельных участков общественно-делового назначения

В состав земельных участков общественно-делового назначения входят земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц; земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.

Одним из основных законов, определяющих развитие рынка недвижимости, в частности первичного рынка земельных участков под общественно-деловое строительство, является Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" от 22.12.2005 №728-99, в рамках реализации которого городом разрабатываются адресные программы капитальных вложений, а также подготовка регламентов для конкретных территорий с проектами планировки и межевания участков. В связи с этим собственники смогут возводить на своих участках лишь те объекты, которые будут соответствовать Генплану по своему функциональному назначению.

С целью осуществления планов по развитию основных общественно-деловых зон города, предусмотренным Законом Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга" от 21.12.2005 года № 728-99, Правительством Санкт-Петербурга был разработан ряд мероприятий:

- развитие существующих территорий компактного размещения объектов общественно-делового назначения с формированием на их основе современных общественно-деловых зон общей площадью 4 тыс. га, соответствующих по основным параметрам качества городской среды среднеевропейским стандартам и обеспеченных объектами инженерной инфраструктуры;
- формирование на основе вновь осваиваемых и преобразуемых территорий общественно-деловых зон общей площадью 6 тыс. га для размещения объектов общественно-делового и жилого назначения, а также иных сопутствующих им объектов с обеспечением указанных зон объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, развитием улично-дорожной сети, обеспечивающей доступность указанных зон по отношению к районам массовой жилой застройки, центру Санкт-Петербурга, железнодорожным вокзалам, морским и речным пассажирским портам и аэропорту;

- планирование территорий на прогнозируемый период для формирования новых общественно-деловых зон общей площадью 1,5-2 тыс. га для обеспечения перспективных потребностей в развитии объектов общественно-делового назначения;
- выделение в составе общественно-деловых зон на расчётный срок Генерального плана Санкт-Петербурга территорий общей площадью 3,2 тыс. га и резервирование на перспективу дополнительных территорий общей площадью 0,6 тыс. га для развития существующих и размещения новых объектов науки, объектов подготовки кадров, здравоохранения, государственного управления, культуры и т.п.

#### Основные тенденции первичного рынка

- В докризисный период спрос на земельные участки под общественно-деловую застройку, стимулируемый дефицитом таких объектов, был стабилен и находился на высоком уровне. Однако их предложение на первичном рынке было ограничено.
- В условиях кризиса 2008-2009 гг. (и отчасти вследствие некоторого насыщения рынка) спрос на земельные участки, предназначенные для строительства общественно-деловых, многофункциональных и торговых комплексов, значительно снизился.
- В 2008 году на торгах Фонда имущества было продано 20 подобных земельных участков общей площадью 150,7 тыс. кв. м, в 2009 году – 23 участка общей площадью 169,8 тыс. кв. м.
- В 2010 году на торгах было продано 34 участка общей площадью 201,6 тыс. кв. м на сумму 303,6 млн. руб., в том числе: в 1 квартале - 4 участка общей площадью 26,7 тыс. кв. м на сумму 14,9 млн. руб., во 2 квартале - 10 участков площадью 101,3 тыс. кв. м на сумму 188 млн. руб., в 3 квартале - 4 участка площадью 8 тыс. кв. м на сумму 5,2 млн. руб., в 4 квартале - 16 участков площадью 65,6 тыс. кв. м на сумму 95,5 млн. руб.
- В 1 полугодии 2011 года на торгах было продано 6 участков общей площадью 46,4 тыс. кв. м на сумму 17,6 млн. руб., средний коэффициент превышения составил 3,17.

Далее приведены примеры совершенных на первичном рынке сделок с земельными участками под общественно-деловое строительство (Таблица 1.6).

**Таблица 1.6 – Примеры сделок по продаже земельных участков под общественно-деловую застройку в Санкт-Петербурге по "длинному пакету" на первичном рынке в 2009-2011 гг.**

Адрес	Дата торгов	Функция использования	Площадь, кв. м	Начальная цена, руб./кв. м	Цена продажи, руб./кв. м
Красносельский район, Ленинский пр., уч. 1 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)	29.06.11	МФК общественно-деловой центр с открытой и подземной автостоянками, встроенной трансформаторной подстанцией	23 053	2 603	4 164

Адрес	Дата торгов	Функция использования	Площадь, кв. м	Начальная цена, руб./кв. м	Цена продажи, руб./кв. м
г. Пушкин, земли СПГАУ, уч. 23, 24	20.05.11	участок 23 - под строительство коммерческих объектов, участок 24 сельскохозяйственное использование	138 400	4 111	4 111
Пушкинский район, пос. Шушары, Московское ш., уч. 1 (северо-восточнее пересечения с Колпинским ш.)	16.02.11	объекты коммерческой деятельности	2 190	256	267
Московский район, Звездная ул., уч. 1 (юго-восточнее дома 4, литера А по Звездной ул.)	16.02.11	объекты торговли	1 846	488	4 700
Фрунзенский район, Будапештская ул., уч. 1 (северо-западнее дома 38, корпус 1 по Будапештской ул.)	16.02.11	объекты торговли	1 595	502	2 411
г. Ломоносов, ул. Евгения Ефета, уч. 1 (севернее пересечения с Краснофлотским шоссе)	16.02.11	объекты транспорта	36 395	49	49
Невский район, ул. Подвойского, уч. 1 (юго-западнее пересечения с ул. Лопатина)	16.02.11	предприятия автосервиса	2 850	386	596
Московский район, Космонавтов пр., уч. 1 (западнее дома 38, корпус 1, литера А по проспекту Космонавтов)	16.02.11	объекты общепита	1 490	671	671
Выборгский район, Выборгское ш., уч. 1 (западнее д. 33, лит. А по Выборгскому ш.)	24.11.10	объект коммерческой деятельности	2 623	3 050	3 050
Московский район, Звездная ул., уч. 1 (западнее д. 91, лит. А по Витебскому пр.)	24.11.10	объект бытового обслуживания	1 873	2 990	2 990
Красногвардейский район, Энтузиастов пр., уч. 1 (юго-западнее д.35, лит. А по пр. Энтузиастов)	24.11.10	объект торговли, подземный гараж	1 146	3 054	3 054
Невский район, Дальневосточный пр., уч. 2 (северо-западнее пересечения с ул. Коллонтай)	22.12.10	объект бытового обслуживания	9 023	2 305	2 305
Московский район, Взлетная ул., д. 17, лит. А	22.12.10	административное здание	14 336	977	1 151
Фрунзенский район, наб. Обводного канала, д. 62*	27.10.10	строительство офисного здания	1 187	8 065	8 065
г. Петергоф, Суворовская ул., д. 22*	27.10.10	административное здание	2 438	902	902
Пушкинский район, г. Пушкин, земли СПГАУ	21.05.10	торговая, офисная	78 004	783	2 090
Адмиралтейский район, наб. Обводного канала, д. 187*	31.03.10	строительство офисного здания	604	6 623	43 046
Петродворцовый район, г. Ломоносов, Швейцарская ул., уч. 1 (юго-восточнее пересечения с ул. Красного Флота)	17.03.10	торговая	1 615	433	433

Адрес	Дата торгов	Функция использования	Площадь, кв. м	Начальная цена, руб./кв. м	Цена продажи, руб./кв. м
Фрунзенский район, Софийская ул., уч. 1 (северо-восточнее д. 8, корп. 2, лит. А по Софийской ул.)	23.12.09	на 6 лет для размещения объектов коммерческой деятельности	2 072	483	483
Калининский район, ул. Руставелли, уч. 1 (южнее д. 29, лит. А по ул. Руставелли)	25.11.09	на 6 лет для размещения предприятия автосервиса	5 125	527	527
Красносельский район, ул. Маршала Захарова (юго-восточнее пересечения с ул. Доблести)	11.11.09	на 6 лет для размещения объектов торговли	2 850	351	477
Московский район, ул. Пилотов, уч. 1 (западнее пересечения со Стартовой ул.)	11.11.09	для размещения сервисной станции с моечным постом	5 464	1 407	1 407
Московский район, Пулковское ш., уч. 7	03.11.09	многофункциональная общественно-деловая застройка	13 032	230	230
Центральный район, Суворовский пр., д. 40*	18.03.09	строительство офисного объекта	281	7 117	18 505

\* Земельные участки с аварийными зданиями.

Фонд имущества СПб

Стоит отметить, что наибольшим спросом в данном сегменте рынка земли Санкт-Петербурга пользуются земельные участки под аварийными зданиями, а также земли на окраине. Кроме того власти Санкт-Петербурга намерены узаконить деловую застройку в промышленных зонах, что послужит хорошим стимулом дальнейшего развития этого сегмента.

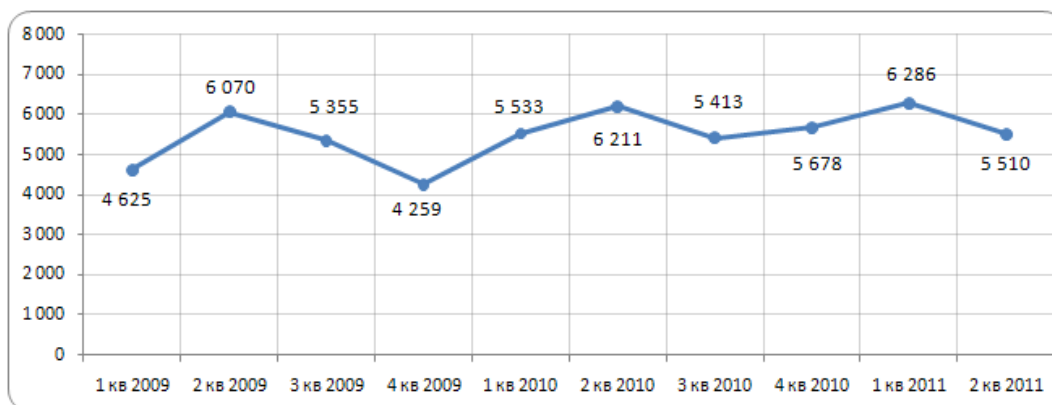
#### Основные тенденции вторичного рынка

- Экономический кризис 2008-2009 гг. внес свои коррективы в развитие данного сегмента рынка земли. В настоящее время предложение земельных участков на вторичном рынке города намного превышает спрос. Тем не менее, участки под торговые центры – сегмент ритейла – меньше, чем все остальные коммерческие сегменты, пострадал во время кризиса, и первым начал оживление и рост.
- Увеличилось количество отказов девелоперов от развития и застройки ранее полученных территорий (например, холдинг "Адамант" перепродает права на участок площадью 56 га на пересечении Пулковского шоссе и Дунайского пр.). Это в первую очередь связано с падением доходности строительства деловых, торговых и многофункциональных комплексов, гостиниц и т.д.
- Более стабильные и успешные с точки зрения финансового положения компании (в том числе иностранные), напротив, воспользовались ситуацией для укрепления своих позиций или выхода на рынки Санкт-Петербурга. Например, финская финансовая группа "SOK", владеющая отелями "Holiday Club" и "Sokos" и сетью супермаркетов

"Sokos" и "Prisma", в конце 2008 года приобрела земельный участок в центре под многофункциональный комплекс площадью 50 тыс. кв. м, а в ближайшее время намерена приобрести до 30 площадок под магазины в центре города.

- Местоположение играет важную роль в определении стоимости земельного участка не только с точки зрения его нахождения относительно центра города, но и приближенности/удаленности основных транспортных магистралей города. Одной из таких магистралей, привлекательных для инвесторов, в настоящее время является Кольцевая автомобильная дорога (КАД). КАД стимулирует деловую активность на рынке коммерческой недвижимости и оказывает значительное влияние на развитие малопривлекательных или и вовсе заброшенных территорий за пределами городской застройки.
- Старт транспортно-инфраструктурных проектов в рамках государственно-частного партнерства стимулирует комплексное освоение территорий, улучшая логистику новых жилых и коммерческих зон. Так, Западный скоростной диаметр обеспечит связь "Морского фасада", Конной Лахты и других развивающихся кварталов Приморского района с КАД, Орловский тоннель - Малой Охты с центром, надземный экспресс - "Балтийской жемчужины", проектов в Стрельне, Петродворце и Ломоносове с городским общественным транспортом.
- Кроме того, продолжается процесс децентрализации общественно-деловых зон, формирующий новые районы деловой активности. В первую очередь это связано с напряженной транспортной обстановкой в центральных районах Санкт-Петербурга и отсутствием достаточного количества парковок.
- Относительно коммуникаций, очевидным является тот факт, что земельные участки с полной или частичной инженерной подготовкой продаются дороже. В самый низкий ценовой диапазон попадают инженерно неподготовленные земли, требующие перевода из земель сельскохозяйственного вида использования.
- Что касается площади земельного участка, то самая высокая цена устанавливается на наиболее востребованные участки площадью от 1 до 2,5 га.

Динамика средней удельной стоимости земли общественно-делового назначения на вторичном рынке представлена на рисунке ниже (Рисунок 1.5).



ГУП ГУИОН

**Рисунок 1.5 – Динамика средней стоимости земельных участков, предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания на вторичном рынке в период 2010-2011 гг., руб./кв. м.**

#### 1.4.4 Рынок земельных участков производственно-складского назначения

Под участками производственно-складского назначения понимаются участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

##### Основные тенденции первичного рынка

- В Санкт-Петербурге земельные участки под производственно-складскую застройку предоставляются преимущественно целевым назначением. В предкризисный период город активно выделял земли для нового строительства промышленных и складских объектов.
- В 2007 году и первой половине 2008 года высокая востребованность земли для строительства производственно-складских объектов стала основным рычагом для повышения цен. Если еще 2-3 года назад средние цены первичного рынка на земли производственно-складского назначения в основном не превышали 250-400 руб./кв. м, то к началу кризиса они достигли 1 200-3 000 руб./кв. м и более (местами до 6 000 руб./кв. м).
- На торгах Фонда имущества за период с 2008 по 2010 года было продано всего 8 подобных участков общей площадью 58 902 кв. м. В 1 полугодии 2011 года были проданы 2 объекта складского назначения общей площадью 32,8 тыс. кв. м, средний коэффициент превышения цены продажи над начальной ценой составил 1,74 (Таблица 1.7).



**Таблица 1.7 – Примеры сделок по продаже участков производственно-складской застройки на первичном рынке за период 2009-2011 гг.**

Адрес	Дата торгов	Площадь, кв. м	Начальная цена, руб./кв. м	Цена продажи, руб./кв. м
Курортный район, г. Сестрорецк, Аэродромная ул., уч. 1 (юго-восточнее пересечения с 1-м проездом)	16.02.11	19 246	94	94
Приморский район, Рубежная ул., уч. 1 (севернее дома 4, литера В по Рубежной улице)	16.02.11	13 591	96	237
Красногвардейский район, Шафировский пр., уч. 2 (северо-восточнее перес. с Приозерским направлением ж/д)	22.12.10	33 176	940	940
Красногвардейский район, Бокситогорская ул., уч. 1 (восточнее перес. с ул. Лагоды)	24.11.10	1 192	336	336
Красногвардейский район, Пискаревский пр., уч. 3 (восточнее перес. с Приозерским направлением ж/д)	20.10.10	11 572	94	1 815
Невский район, ул. Подвойского, уч. 1 (юго-западнее перес. с ул. Лопатина)	15.09.10	2 850	386	649
Василеостровский район, наб. р. Смоленки, д. 25, лит. В	28.04.10	1 451	4 135	5 858
г. Красное Село, ул. Восстановления, д. 49, корп.1, лит. А*	20.05.09	694	2 161	4 971
Выборгский район, Верхняя ул., уч. 1 (северо-западнее д. 12, лит. А по Верхней ул.)	18.03.09	5 977	1 255	1 707

\* Земельные участки с аварийными зданиями.

*Фонд имущества СПб*

В рамках программы развития городской промышленности Правительство Санкт-Петербурга с середины 2010 года планирует вкладывать дополнительные средства на инженерную подготовку территорий с целью дальнейшего размещения на них промышленных зон. Кроме того, программа предусматривает перевод части с/х земель в другие виды разрешённого использования (с/х предприятиям будут предоставлены земли в Ленобласти), разрешающие строительство логистических и торговых комплексов, а также промышленных предприятий.

#### Основные тенденции вторичного рынка

- В условиях экономического кризиса конца 2008-2009 гг. предложение земель под промышленно-складскую застройку на вторичном рынке увеличилось (в основном за счет реализации неиспользуемых участков крупными производственными предприятиями такими, как Обуховский завод, Хладокомбинат №1, ОАО "Северсталь", строительный холдинг "Главстрой", Suzuki и т.п.), а цены на земельные участки показали отрицательную динамику.
- В настоящий момент, несмотря на возросшую активность покупателей и на огромное количество предложений, количество сделок по-прежнему очень мало. А активность покупателей является, скорее зондированием рынка, их желанием прояснить ситуацию. Кроме того, в условиях падающего рынка, когда есть из чего выбирать, появляется возможность неторопливого и тщательного подбора нужного варианта.

- По данным компании Peterland, немногие прошедшие после кризиса сделки характеризуются дисконтом в 15-25%, и рассрочкой платежей (до одного года).
- В настоящее время инженерная подготовка земельных участков и новое строительство преимущественно осуществляются в официально развиваемых промышленных зонах, таких как: Шушары, Металлострой, Конная Лахта, Предпортовая-3, Юго-Западная, Ручьи, Красносельская, Рыбацкая, Каменка (планируемая площадь - 167,5 га), Нойдорф (81,5 га), Ижорские заводы и т.д.

#### 1.4.5 Рынок земельных участков, предназначенных для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения

В последние несколько лет в сегменте рекреационных объектов не произошло сколько-нибудь заметных событий. Это означает, что рекреация находится на максимуме своего потенциала. Во-первых, спрос на рекреационные объекты, вне всякого сомнения, многократно превышает предложение. При этом земельных участков, подходящих под требования для строительства рекреационных объектов не становится больше. Во-вторых, опыт европейских стран показывает, что рекреационные зоны рано или поздно должны появиться вокруг крупных городов. Наконец, есть желание со стороны девелоперов, которое должно реализоваться в многообещающих проектах.

Ограничением в развитии рекреационных объектов становится не только и даже не столько отсутствие заинтересованных инвесторов, сколько ограничения по выбору подходящего земельного участка с идеальной экологией, удачным расположением, включая высокую транспортную доступность, и сильными точками притяжения. Не последнюю роль играет ландшафт участка и близость к живописным водоемам.

Администрация Петербурга намерена до конца июля объявить инвестконкурс на строительство сети кемпингов. Подготовлены восемь участков площадью от 1 до 10 га, рассчитанные на 2 000-3 000 машино-мест. В лотах будет по 2-4 участка, которые инвестор сможет арендовать на 15 лет. Интерес к конкурсу уже проявили шесть компаний, в том числе иностранных. Среди претендентов могут оказаться строители загородной недвижимости, а также операторы АЗС, полагают специалисты компании "Кронвелл менеджмент". По их оценке, при условии загрузки в 50% кемпинги окупятся за два года. Это малозатратный бизнес, дороже всего обойдутся инженерные коммуникации. Город в подготовке территорий участвовать не будет.

#### 1.4.6 Рынок земельных участков объектов социального назначения

Под земельными участками объектов социального назначения понимаются участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Согласно Закону Санкт-Петербурга №447-113 от 16.07.2010 "О порядке предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством" земельные участки, предназначенные для целей благоустройства, реализации деятельности в сфере физической культуры и спорта, культуры, искусства, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности; земельные участки для предоставления государственным унитарным предприятиям для целей развития образования и науки, проведения научных исследований, защиты окружающей среды, сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей, развития физической культуры и спорта, социальной защиты населения, охраны труда, охраны здоровья граждан, земельные участки для проведения разовых публичных мероприятий (фестивалей, выставок, концертов, ярмарок, иных праздничных мероприятий) предоставляются в аренду без торгов.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 14.06.2011 №359-68 "О внесении изменений в отдельные законы Санкт-Петербурга, регулирующие порядок предоставления земельных участков" земельные участки для строительства религиозных и культовых объектов также предоставляются без торгов.

Что касается участков под строительство спортивных объектов, то этот сегмент плохо развит из-за малой доходности подобных объектов, вследствие чего инвесторы не готовы вкладывать деньги в развитие данного сегмента недвижимости. Концентрация спортивных сооружений различного назначения в одном месте может способствовать повышению их доходности. В связи с этим в некоторых районах города формируются целые спортивные зоны. По словам главы администрации Петроградского района Константина Желудкова, на Крестовском острове будет создан настоящий "спортивный кулак Петербурга". Помимо футбольного стадиона "Зенит", Дворца баскетбола и уже существующего теннисного комплекса, построенного на средства предпринимателя Романа Курбатова, планируется создать также гребную базу и велотрек.

Остров Бычий в Петроградском районе полностью отдан в аренду ООО "Спортивный клуб дзюдо "Явара-Нева". В 2013 году здесь должны появиться спортивный центр площадью 44 тыс. кв. м, тренировочная зона с бассейном и спортплощадки для занятий дзюдо. С северо-запада на берегу оставят место под небольшой яхт-клуб со стоянкой на 40 мест, а также 12 четырехэтажных коттеджей площадью по 700 кв. м, каждый с японскими садиками.

В островок спорта планируют превратить и территорию возле Парка 300-летия Петербурга в Приморском районе. Помимо спортивно-развлекательного комплекса "Питерлэнд", здесь будет построена Академия боевых искусств Лиги боев без правил. Землю под Центр водного туризма получило ООО "Конкорд менеджмент и Консалтинг" (входит в группу "Конкорд" Евгения Пригожина). По соседству предполагается построить арену хоккейного клуба СКА.

Далее приведены примеры совершенных на первичном рынке сделок с земельными участками, предназначенными для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (таблица 1.8).

**Таблица 1.8 – Примеры сделок по продаже земельных участков, предназначенных для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии в Санкт-Петербурге на первичном рынке за 2009-2011 гг.**

Адрес	Дата торгов	Функция использования	Площадь, кв. м	Начальная цена, руб./кв. м	Цена продажи, руб./кв. м
Петроградский р-н, Южная дорога, уч. 1 (северо-восточнее д. 25, лит. Б по Южной дороге)	16.03.11	право на заключение инвестиционного договора на срок размещения закрытого спортивного сооружения	14 060	73	79
Невский р-н, Дальневосточный пр., уч. 1 (южнее пересечения с Зольной ул.)	29.12.10	выставочный комплекс	4 532	3 244	3 244
Приморский р-н, ул. Оптиков, уч. 19 (юго-восточнее пересечения с Туристской ул.)	08.12.10	крытый спортивный комплекс без трибун для зрителей (физкультурно-оздоровительный)	6 314	1 505	1 505
Петроградский р-н, Южная дорога, уч. 11, д. 25, лит. Б	14.04.10	для размещения закрытого спортивного сооружения (гимнастического комплекса) в рамках приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения "Приморский парк Победы" без изменения предметов охраны	9 325	1 147	1 684
Невский район, ул. Крупской, д. 7*	20.01.10	строительство фитнес-клуба среднего класса	497	3 018	8 551

Адрес	Дата торгов	Функция использования	Площадь, кв. м	Начальная цена, руб./кв. м	Цена продажи, руб./кв. м
Выборгский р-н, ул. Есенина, уч. 1 (юго-западнее д. 2 по ул. Есенина)	18.03.09	медицинский реабилитационный центр	3 320	7 229	7 229

\* Земельные участки с аварийными зданиями.

Фонд имущества СПб

## 1.5 Выводы

- Последние два года (2009-2011 гг.) рынок земли в Петербурге находился в состоянии стагнации. Сейчас на нем наблюдаются признаки оживления, однако до докризисных показателей еще очень далеко.
- Основным игроком на земельном рынке Петербурга является государство. В государственной (федеральной и городской) собственности находится около 83% земель. В частной собственности (у юридических и физических лиц) находится около 17% земель.
- Земельный рынок остается крайне непрозрачным, за исключением открытых торгов. Сделки с частными участками зачастую сложны в отслеживании: сколько из них продают сами собственники, сколько реализуют посредники – не поддается достоверной количественной оценке. Чем более востребован участок, тем чаще собственник продает его сам напрямую.
- По данным аналитиков, стоимость востребованных рынком земельных участков примерно в 2-2,5 раза ниже, чем стоимость аналогичных участков в докризисный период.
- Примерно 80% продающихся в Санкт-Петербурге участков предназначены под жилищное строительство.
- В настоящий момент стоимость участков в районах массовой жилой застройки по одним данным составляет от 200 до 250 долл. за кв. м возводимых улучшений, по другим – доходит до 300 долл. за 1 кв. м возводимых улучшений.
- Анализ приведенных в разделе данных показывает, что на протяжении 2009-2011 гг. цены на земельные участки не претерпевали сильных изменений. Это же подтверждается мнением экспертов рынка.
- В течение кризисного периода (2009 год) скидка на предложение была самой высокой – около 20% в среднем по всем сегментам. В период выхода из кризиса (2010 год) скидка на предложение составила, в среднем, 17%, в настоящее время – 15%.
- По мнению экспертов скидка на срочность реализации составляет 30%.