

РЫНОК ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ И ОБЪЕКТОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

1 ПОЛУГОДИЕ 2013



PETERLAND

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

1 полугодие 2013

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 – 154. Результаты проведенного исследования представлены ниже на картах и диаграммах.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Количество рассмотренных предложений за 1 полугодие 2013 г. составило 1168 объектов:

число земельных участков	- 708 (61%)
число производственных комплексов	- 460 (39%)

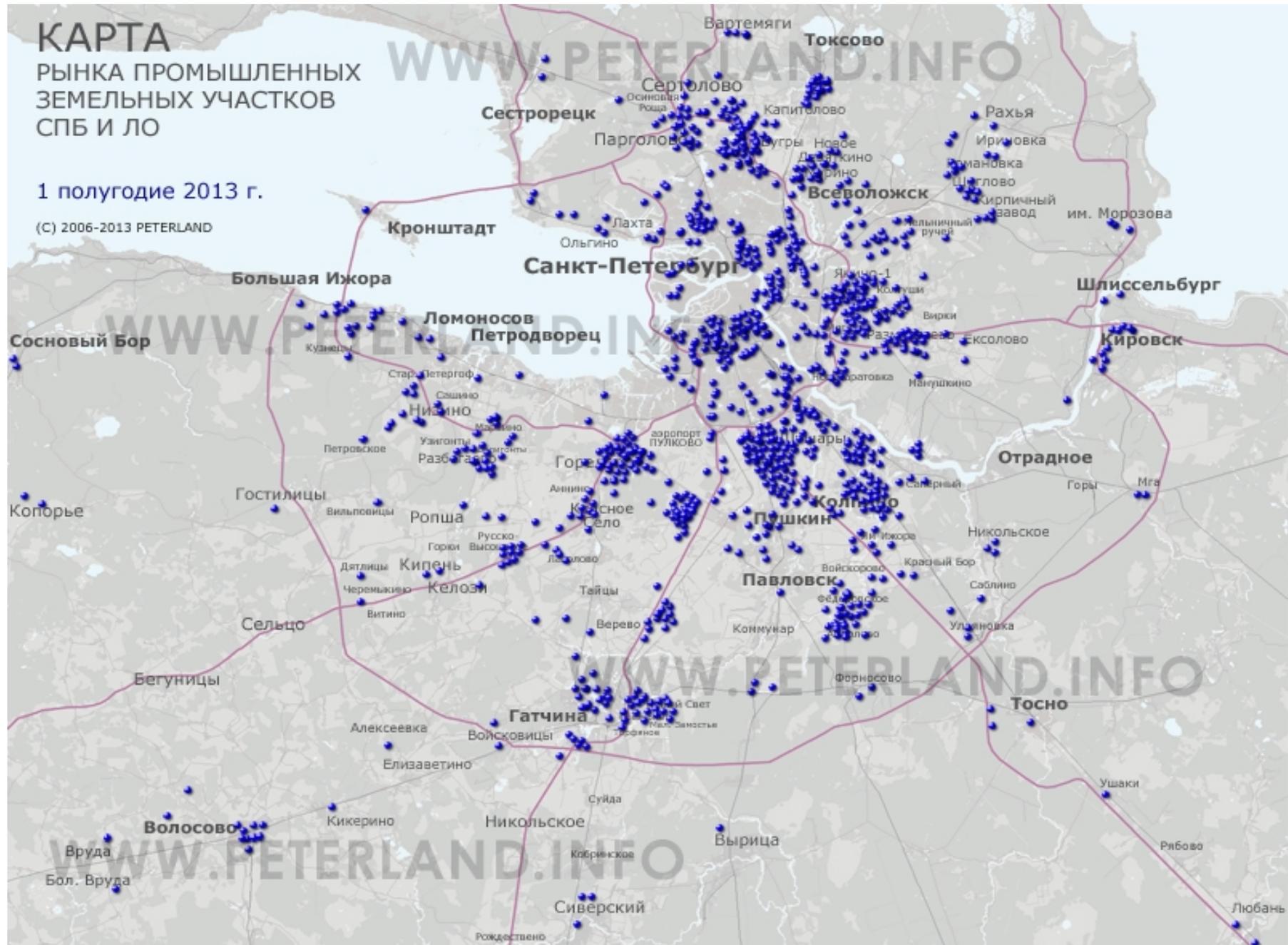
Общая площадь земельных участков составила 7723 га, площадь производственных комплексов – 1200 га.

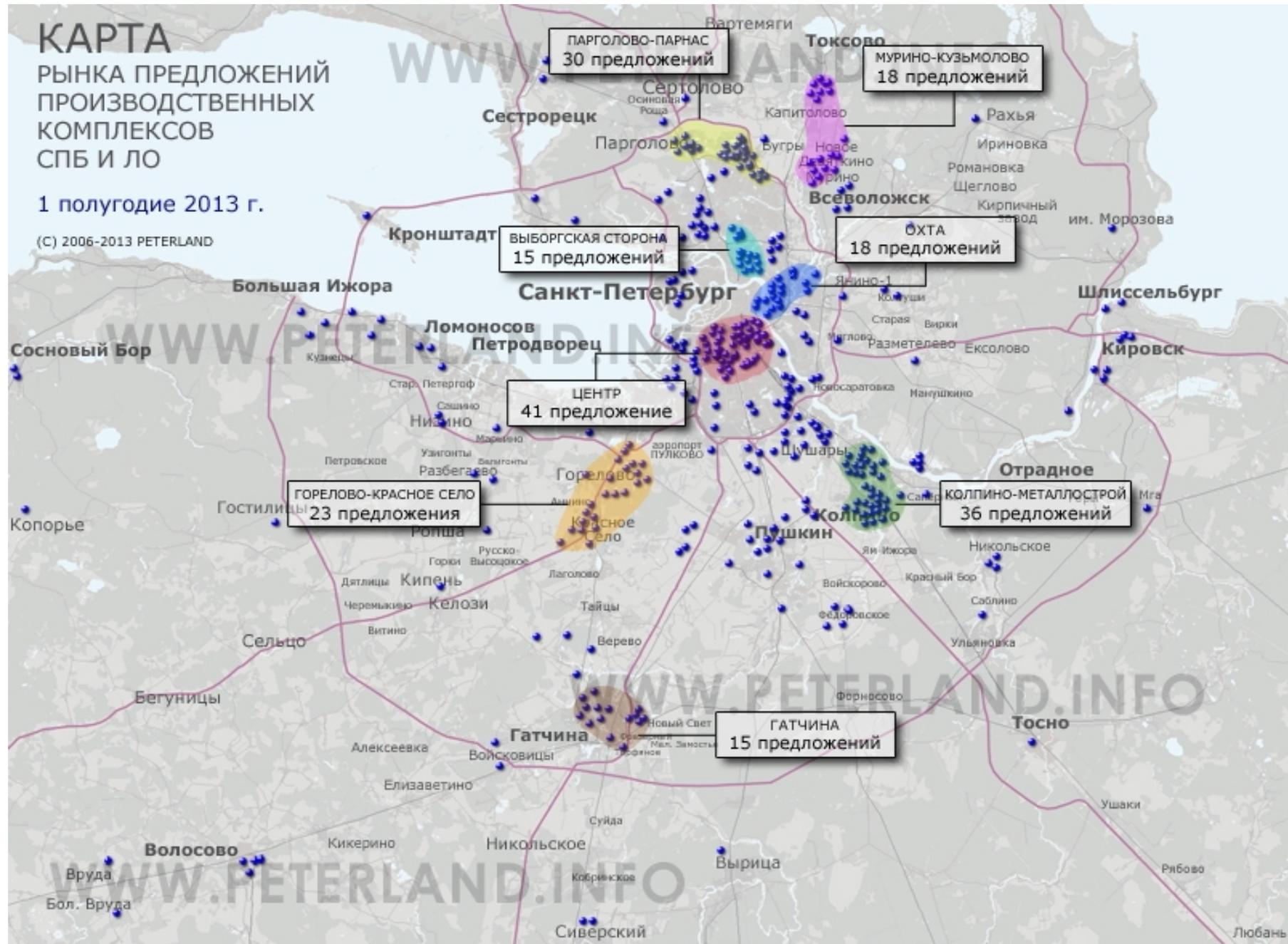
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ

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
расположено в зоне





На Карте 2 представлено территориальное распределение производственных комплексов.

Необходимо отметить, что картина предложений здесь постепенно менялась - по сравнению с предыдущими годами количество производственных комплексов в экспозиции выросло и продолжает расти, правда, прирост предложений стал меньше, чем в предыдущих полугодиях.

Динамика соотношения участков и комплексов показана на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1. ДИНАМИКА СООТНОШЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА УЧАСТКОВ И ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ

.....
.....
.....

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 90% 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 **7723** 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

.....

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

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

Тем не менее, можно отметить рост количества самых малых участков - до 2 га: с 27% до 31%. В то же время понизилась доля крупных участков более 10 га: с 23% до 20%. Такое изменение структуры предложений объясняется тем, что

.....
.....
.....

Стоит отметить, что в данном полугодии наблюдается снижение суммарной площади земельных участков (с 8069 до 7723 га), которое частично связано с указанной тенденцией разделения крупных земельных участков на более мелкие и более быстрой их продажей.

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 ПРОИЗВОД-
СТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ И ЗАНИМАЕМЫХ ИМИ ПЛОЩАДЕЙ

.....

Картина распределения здесь другая, чем с земельными участками: большинство производственных комплексов имеет размер до 2 га - 72%, еще 25% комплексов имеют площадь от 2 до 10 га, и только 3% 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 2013

.....

Как можно видеть, полностью обеспеченных коммуникациями земельных участков предлагается не много –% от общего числа предложений, но% участков также могут считаться пригодными для использования (на них проведены согласования и/или получены ТУ). В основной же массе предложений (.....%) участки являются слабо разработанными либо вовсе нетронутыми полями.

Совершенно иная картина наблюдается для производственных комплексов:% объектов полностью обеспечены инженерными сетями и коммуникациями, для ...% имеются точки подключения и/или получены ТУ. Таким образом, почти% предложений подходят для дальнейшего использования.

.....

.....

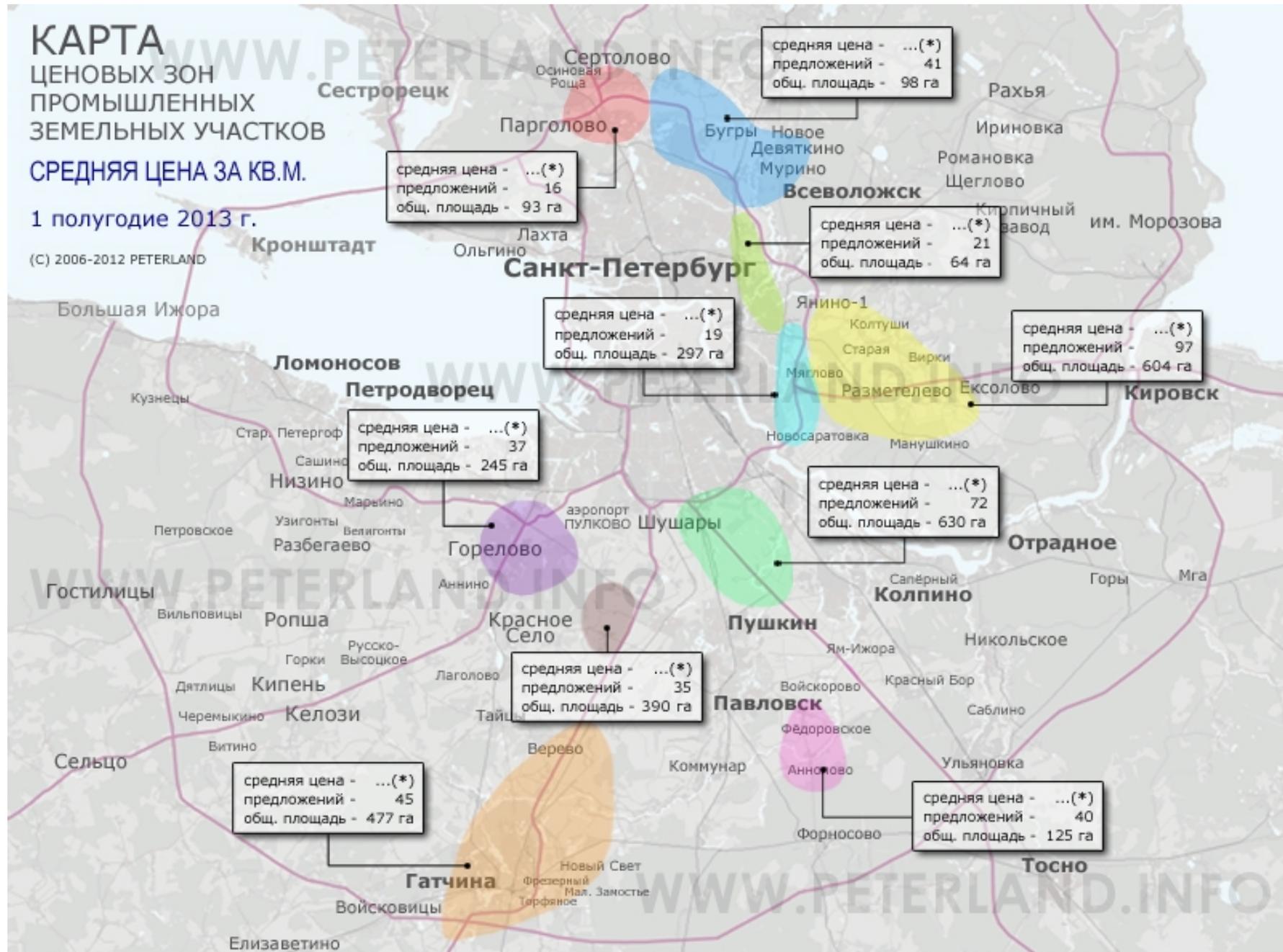
ЦЕНОВЫЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

Цены предложений промышленных участков и объектов представлены в большинстве случаев в долларах США - 49%, в рублях - 41%. В Евро экспонируется лишь 10% предложений. При построении ценовой картины рынка все цены предложений пересчитывались в доллары США по курсу 31 руб. за \$1 и €0.74 за \$1 (средние курсы за 1 полугодие 2013 г.).

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 ПРЕДЛОЖЕНИЙ

На Диаграмме 5 приведена динамика средних цен промышленных участков для некоторых выделенных на Карте 3 зон.

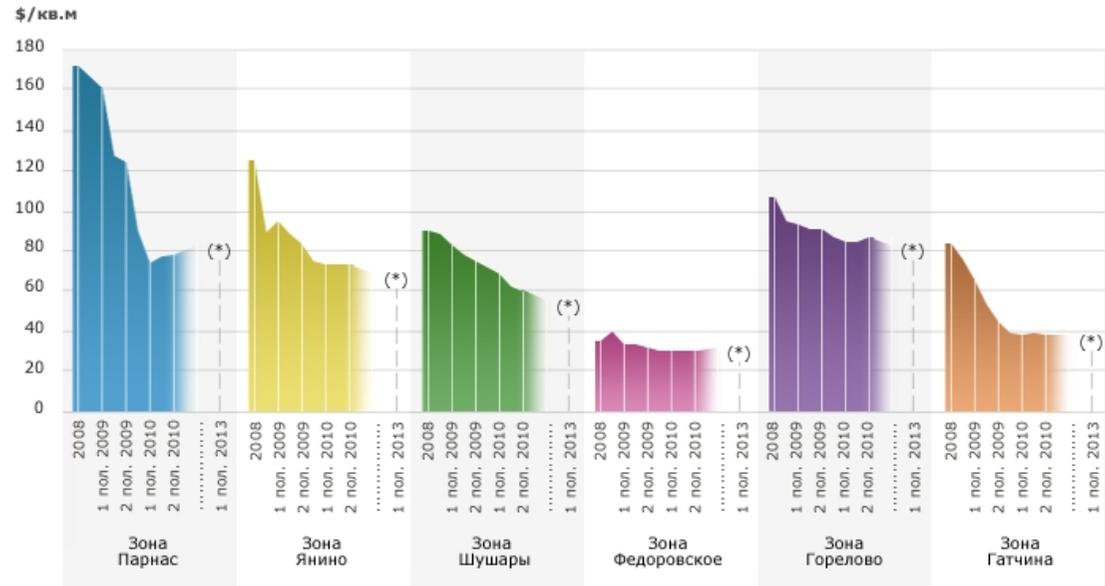
Как видно, средние цены на земельные участки в 1-м полугодии 2013 года

На диаграмме можно заметить, что в 1-м полугодии 2013 года наблюдается

Такие изменения связаны с

ДИАГРАММА 5

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН НА УЧАСТКИ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ 1 полугодие 2013 г.



* - информация предоставляется по запросу

(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Если говорить о состоянии рынка промышленных земель и объектов в целом, то в 1-м полугодии 2013 года

ДИАГРАММА 6

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС

Характеризуя состояние рынка с точки зрения баланса спроса и предложения, можно уверенно говорить

.....
.....

Проведенный анализ существующего на сегодня спроса показал следующую картину.

Среди всего спектра предложений наибольшим интересом пользуются небольшие земельные участки до 5 га – объем заявок составил % от общего спроса на промышленные объекты, при этом внутри данной группы особый интерес представляют участки до 2 га.

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.

Нужно отметить, что участки, которые не обеспечены инженерно, спросом почти не пользуются. Возможно, в связи с этим последние годы наблюдается постепенный рост интереса к производственным комплексам, которые в 90% предложений инженерно подготовлены.

Особый интерес представляют

.....
.....

Касаясь географии спроса можно сказать, что основной интерес вызывают участки, располагающиеся

.....
.....

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)

@ 2006-2013 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