

Цветные тематические страницы №17–20 являются составной частью газеты «Коммерсантъ». Рег. №01243 22 декабря 1997 года. Распространяются только в составе газеты. Подписчики получают цветные тематические страницы: «Дом», «Телеком», «Банк», «Страхование», «Стиль», «Рождество» и другие.

18 В России торговая недвижимость развивается так стремительно, что необходимость реконцепции объектов наступает быстрее, чем на Западе

19 Рынок интернет-доступа в сегменте коммерческой недвижимости отличается предельно концентрированным количеством компаний-провайдеров

В течение 2014 года город планирует выставить на торги право заключения инвестиционных договоров по 16 земельным участкам, еще 78 земельных участков нуждаются в переработке проектов планировки территорий из-за невостребованности рынком большой площади будущего строительства. Участники рынка при этом говорят, что небольшие площадки все-таки востребованы.

Промышленность ждет нового подхода

— перспективы —

Такие данные приводит СПб ГКУ «Городское агентство по промышленным инвестициям». По словам Игоря Пахорукова, генерального директора ОАО «Фонд имущества», анализ покупательской активности на торгах Фонда имущества свидетельствует о том, что цены на городские предложения земельных участков промышленного назначения не соответствуют рынку. Так, из 23 участков в 2013 году было реализовано лишь 13, средняя стоимость квадратного метра составила 1810 рублей. В фонде невысокий спрос также связывают с жестким ограничением конкретного типа промышленного объекта, подлежащего возведению на полученном участке.

Унификация земли

Стимулировать интерес бизнеса к промышленным активам города, по мнению промышленников, можно за счет снижения начальной цены либо путем введения системы голландского аукциона.

Максим Мейксин, председатель комитета по промышленной политике и инновациям, отметил, что его ведомство также озабочено избыточным регулированием на этапе предоставления земли в части конкретного вида будущего использования. «Сегодня мы имеем ситуации, когда предприятие не может даже разместить склад на территории строящегося производства, так как такой вид использования не был дополнительно оговорен в конкурсной документации», — говорит господин Мейксин. В правительстве Санкт-Петербурга намерены изменить эту ситуацию и снизить количество специальных видов использования земель промышленного назначения, унифицировать их исходя исключительно из санитарных требований.

«Это, безусловно, необходимая инициатива», — считает Сергей Воробьев, руководитель инженерного комитета Гильдии управляющих и девелоперов, — а то порой доходит до абсурда: металлообработка, допустим, возможна, а деревообработка нет. Почему — непонятно».

В части использования своих территорий, значительные площади которых находятся в наиболее привлекательных для девелоперов местах, промышленники единодушно: грамотное использование и редевелопмент для промышленности сегодня практически единственный ресурс для развития предприятия. «Кадастровая оценка земли показала нам, что наша земля дорого стоит, — гово-



Девелоперы пока не готовы предложить рынку тот продукт, который необходим арендаторам, — готовые качественные производственные помещения площадью 1–3 тыс. кв. м

рит Марина Зверева, заместитель директора ЛОМО, — и мы хотим рационально использовать этот ресурс».

Об этом же говорит и Сергей Цыбуков, директор Завода пластмасс имени «Комсомольской правды»: «Промышленности может дать рынок только комплексное развитие своих территорий». При этом оба руководителя крупнейших предприятий не готовы сегодня на перевод своих предприятий за пределы городской черты.

В ожидании новых площадок

В 2014 году ожидается выход на рынок производственно-складских объектов суммарной площадью около 200 тыс. кв. м, которые будут реализованы как действующими, так и новыми игроками рынка.

Так, компания «Адамант», ранее специализировавшаяся на девелопменте торговых центров и бизнес-центров в Санкт-Петербурге, анонсировала строительство первой очереди крупного проекта «Армада Парк» на юге города общей площадью 75 тыс. кв. м. Также ожидается расширение существующих производственно-складских комплексов за счет строи-

тельства новых очередей, в том числе таких проектов, как Nordway Logistic Park (девелопер — BSV), логопарк «Троицкий» (управляющая компания — Resolute Asset Management LLP), логопарк «Осиновая Роща» (девелопер — корпорация «Стерх»).

По данным Knight Frank St. Petersburg, в начале 2013 года года ООО «Агротрейд» (входит в ГК «Балтстрой») заявило о планах строительства индустриального парка «Ладога» площадью 29 тыс. кв. м на участке в 5,3 га во Всеволожске. В настоящее время в микрорайоне «Южный» ведутся работы по возведению каркаса здания. Производственно-складские площади планируется строить поэтапно в течение 2014–2015 годов. В третьем квартале 2013 года ОАО «Завод металлических конструкций» (ЗМК) заявило о планах создания на своей территории нового индустриального парка ЗМК. Он разместится на участке площадью 13 га в промзоне «Рыбацкое». В составе комплекса уже есть готовые к сдаче в аренду 40 тыс. кв. м производственных площадей. Кроме того, «Южный» ведутся работы по возведению еще 45 тыс. кв. м производственно-складских помещений.

К крупным проектам Валерий Трушин, руководитель отдела консалтинга East Real, также относит складской комплекс «СТК Бутры» (ООО «Инвест Бутры»). Однако несмотря на значительное увеличение складского

предложения, ожидающееся в 2014 году, доля свободных площадей существенно не вырастет, так как большинство площадей в новых складских комплексах уже будут заняты к моменту ввода.

Также на 2014 год запланировано окончание строительства нескольких предприятий на территориях двух петербургских ОЭЗ — «Новоорловская» и «Нойдорф». В «Новоорловской» предполагается завершение возведения объектов трех резидентов петербургского фармкластера — ООО «Новартис Нева», ОАО «Витал Девелопмент Корпорейшн» и ЗАО «Вертекс». В «Нойдорфе» к запуску готовятся четыре предприятия, инвесторами которых выступают ООО «НПП «Лазерные системы», ООО «НПП „Новотех-СПб“», ЗАО «Бизнес Компьютер Центр Санкт-Петербург» и ЗАО «Биокад». Компания STEP в сентябре 2014 года планирует окончить строительство производственно-складского комплекса по заказу ЗАО «Вюрт Северо-Запад» (дочерняя структура немецкого концерна Wurtth) в промзоне Шушары. Общая площадь комплекса составит 14,3 тыс. кв. м.

В настоящее время, по подсчетам специалистов STEP, в Петербурге возводятся около 80 промышленных объектов. «Все эти проекты находятся в разной стадии реализации, по многим из них сроки окончания строительства переносились неоднократно.

Торговое затишье

— пространство для развития —

По итогам первого квартала в городе не было открыто ни одного нового комплекса. При этом доля свободных площадей в торговых и развлекательных центрах города резко выросла. Впрочем, аналитики пока сохраняют оптимизм и говорят, что по итогам года прирост площадей будет значительным. Потенциал у рынка есть — в городе остается масса неосвоенных форматов, давно успешно опробованных в мире.

По данным NAI Besar, за первый квартал 2014 года в Петербурге не введено ни одного нового объекта торговли. При этом, отмечают в компании, уровень вакантных площадей составил 7,8%, что на 20% больше показателя конца 2013 года.

«После активного ввода торговых объектов в третьем квартале 2013 года, когда было введено около 140 тыс. кв. м торговых площадей, первый квартал этого года отметился полной стагнацией. На торговой карте Петербурга не появилось ни одного нового объекта. Не было анонсировано и ни одной крупной сделки по аренде площадей в действующих торговых комплексах», — говорят в NAI Besar.

Специалисты NAI Besar связывают подобное затишье с нестабильной экономической ситуацией. В течение первых двух месяцев 2014 года наблюдалось снижение всех показателей оборота оптовой и розничной торговли — если в прошлом году обороты показывали ежемесечный рост, то суммарный оборот за январь-февраль 2014 года в среднем почти на 4% ниже показателей аналогичного периода 2013 года (в сопоставимых ценах).

«Торговля традиционно более чутко реагирует на экономические и общественно-политические показатели — комментирует Наталья Скаландис, управляющий директор PM NAI Besar. — Несмотря на нулевые показатели начала года, нет оснований полагать, что сложившаяся обстановка приобретет характер тенденции. Аналогичную ситуацию мы наблюдали во втором квартале 2013 года. При этом динамика роста последних двух кварталов прошлого года позволила говорить о рекордных среднегодовых показателях. Так, объем предложения за 2013 год составил 3,424 млн кв. м против 3,09 млн кв. м на конец 2012 года. При благоприятном развитии ситуации уже в ближайшее время мы увидим положительную динамику — на второй квартал 2014 года запланирован ввод ТРЦ «Монпансье» общей площадью 58 тыс. кв. м (GVA) и ТК «Адмирал» площадью 20 тыс. кв. м (GVA). Совокупная арендопригодная площадь новых объектов составит 41,4 тыс. кв. м (GLA).

Согласно данным компании Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, в 2014 году в Петербурге планируется к вводу 172 тыс. кв. м торговых площадей. Тем не менее некоторые проекты, которых с нетерпением участники рынка ожидают уже несколько лет и которые планировалось запустить в 2014 году, переносятся на 2015 год. Речь идет об открытии аутлет-центров, которых в регионе до сих пор нет.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, говорит: «В первую очередь рынок качественной торговой недвижимости ждет появления первого аутлет-центра. До недавнего времени это событие ожидалось в 2014 году, но на сегодняшний день срок открытия первых аутлетов перенесен на 2015-й».

«В течение ближайшего года в городе откроются два подобных проекта — Fashion House Outlet на Таллинском шоссе вблизи аэропорта Пулково и железнодорожной станции Горелово и Outlet Village Pulkovo рядом с домом 56, корп. 4, по Пулковскому шоссе. Расположение обоих комплексов достаточно удачное. Оно удобно как горожанам, так и трансферным пассажирам аэропорта Пулково из России и стран СНГ. Однако успех проекта пока не гарантирован. Он будет зависеть от ценовой политики операторов (цены не должны быть выше европейских на аналогичные товары), а также важно наполнение центров, то, какие коллекции предметов одежды в итоге будут там представлены», — рассказала Светлана Чернышева, руководитель отдела проектного брокериджа компании Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

Анна Никандрова, региональный директор Colliers International в России, впрочем, отмечает определенные риски в реализации проектов в формате аутлета: «В Европе аутлет — это крупный торговый центр, где торгуют, в том числе, и высокими брендами со скидками не менее 35 процентов. В Европе цены в магазинах, расположенных в аутлетах, действительно значительно ниже, чем в обычных торговых центрах. Это достигается за счет экономии на отделке, сервисе, за счет хорошо организованной логистики в целом. Кроме товарных остатков, в европейских аутлетах у покупателей есть возможность приобрести товары специально отпущенных для аутлетов коллекций. В европейских аутлетах всегда низкие арендные ставки. В России реализация формата аутлета, по нашим оценкам, имеет множество рисков. Сложности в реализации формата аутлета в России связаны с таможенными нагрузками, плохой логистикой и тем, что большинство фабрик расположены не в России. Эти факторы снижают перспективность данного формата в глазах ритейлеров. Как показывает практика, ритейлеры вполне справляются с реализацией своих товаров без аутлетов, устанавливая крупные скидки — до 70 процентов — в собственных магазинах. Отпущив специальные аутлетные коллекции для России тоже не имеет особого смысла, так как высокие таможенные нагрузки сильно снижают рентабельность».

По мнению госпожи Никандровой, в России возможен вариант, когда формат аутлета реализуется не полностью, то есть 50% занимают арендаторы, ориентированные на открытие скидочных магазинов, а 50% — на открытие стандартных.

«Однако если реализовать проект в таком формате, то могут возникнуть некоторые сложности с подбором фэшн-арендаторов из-за высокой конкуренции в сегменте ТРЦ в зоне охвата.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В ЖИЛЫХ КВАРТАЛАХ

ПРОДАЖА

УНИВЕРСАЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

 <p>Царская Столица</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Центральный район, Полтавский проезд, 2 ● Первый этаж ● Отдельный вход ● Витринные окна ● Высота потолков – 3,3 м ● Возможна рассрочка <p>✓ ДОМ СДАН</p>	 <p>Талисман</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Василеостровский район, 15-я линия, д. 76Е ● Комплекс класса «премиум» ● Первый этаж ● Отдельный вход ● Витринное окно ● Высота потолков – 4,5 м <p>✓ ДОМ СДАН</p>	 <p>Лася Осиная дорога</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Невский район, Русановская ул., 15/1 ● Новый жилой квартал класса «комфорт» ● Население квартала - 10 000 жителей ● Первый этаж ● 1 вход с фасада здания ● Парковка ● Возможна рассрочка <p>✓ СРОК СДАЧИ: IV кв. 2014 г.</p> <p><small>С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте: www.lenspecsmu.ru</small></p>	 <p>Престиж</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Василеостровский район, 26-я линия, д. 15 ● Комплекс бизнес-класса ● Второй этаж ● 1 вход ● Высота потолков – 3 м ● Вид на парковую зону <p>✓ ДОМ СДАН</p> <p><small>ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» Реклама</small></p>
---	--	---	---

ЛенСпецСМУ www.lenspecsmu.ru Богатырский пр., 2 ☎ **380-0525** ЭТАЛОН