

# ГОЛОДНЫЙ РЫНОК АРЕНДЫ

## ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЫНОК АРЕНДЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ИСПЫТЫВАЕТ ДЕФИЦИТ КАЧЕСТВЕННЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ. В ОСНОВНОМ ОН ПРЕДСТАВЛЕН СКЛАДСКИМИ КОМПЛЕКСАМИ, В КОТОРЫХ СЕРЬЕЗНОЕ ПРОИЗВОДСТВО ОРГАНИЗОВАТЬ НЕВОЗМОЖНО. О БУДУЩЕМ РЫНКА ПРОМЫШЛЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ШЛА РЕЧЬ НА КРУГЛОМ СТОЛЕ «РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ В АРЕНДУ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ: РЕАЛИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ СЕГОДНЯШНЕГО ДНЯ», ОРГАНИЗОВАННОМ ИД «КОММЕРСАНТЬ». КРИСТИНА НАУМОВА

Сегодня в Петербурге нет как такового рынка аренды производственных помещений, констатировали участники круглого стола. В основном в аренду промышленным предприятиям предлагаются свободные помещения действующих заводов или приспособленные складские помещения. Заместитель генерального директора ЛОМО Марина Зверева отмечает, что в складском помещении можно организовать только сборочное производство, но это далеко не единственное, чем занимается Петербург. В складах не учитываются специальные нагрузки на пол, возможность установки грузоподъемных механизмов и прочие важные для промышленных характеристики. В свою очередь, помещения под аренду на территории действующих заводов также не всегда отвечают стандартам.

### ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК ВНУТРИ ЗАВОДА

«Город остается крупным промышленным центром. Почему сегодня мы говорим о складских помещениях, которые зачем-то надо приспособлять под производство? Какое производство можно организовать в складах? О серьезных проектах в этом случае не может идти и речи», — говорит Марина Зверева.

Она напоминает, что в городе работает большое количество новых высокотехнологичных и современных предприятий, которые имеют в портфеле государственные заказы. Для многих отраслей промышленности, по ее словам, очень важна кооперация, которая позволяет локализовать производство.

«Сегодня космическое производство, например, во многом зависит от импортных деталей. Чиновники стремятся уйти от импорта, и это возможно благодаря развитию индустриальных парков, в которых предприятия одной отрасли будут дополнять друг друга, производить необходимые друг другу детали, элементы», — говорит госпожа Зверева.

Сегодня, по ее мнению, промышленные территории заняты неэффективно. У инвесторов нет длинных денег, которые можно направить на подготовку качественных помещений.

Наилучший вариант развития событий, по мнению госпожи Зверевой, заключается в том, что индустриальные парки или другие виды кооперации должны образовываться на территории крупных предприятий. Наименее рентабельные и эффективные территории действующих производств нужно оптимизировать и предлагать в аренду близким по направленности предприятиям. Таким образом, на одной территории будут складываться кооперации из производств, которые смогут друг друга дополнять и работать совместно над одним заказом. Это могут быть и дочерние компании арендодателя. Таким образом, получая в аренду помещение, компания получит также и заказ.

Но производственные компании довольно редко вкладываются в обустройство собственной территории, констатирует эксперт.



СЕГОДНЯ В ПЕТЕРБУРГЕ НЕТ КАК ТАКОВОГО РЫНКА АРЕНДЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, КОНСТАТИРОВАЛИ УЧАСТНИКИ КРУГЛОГО СТОЛА

Проблема в том, что средства, вырученные от аренды, как правило, инвестируются в основное производство.

Кроме того, при создании индустриального парка на территории действующего производства есть риски, говорит госпожа Зверева. Например, приоритетом для арендодателя всегда будет собственное производство. Это мешает отношениям с арендаторами, которые хотят, чтобы учитывали их интересы. «Получается своего рода большая коммунальная квартира, где каждый преследует свои интересы. Выход может быть только в эффективном управлении объектом недвижимости для снижения рисков», — говорит эксперт.

**НАРАСТАЕТ ДЕФИЦИТ** Рынок Петербурга и Ленобласти ощущает острый дефицит предложения по аренде промышленных помещений при стабильно растущем спросе. По данным компании Maris, в первом квартале 2013 года введено 12 тыс. кв. м складской и производственной недвижимости класса А, а до конца года будет введено еще 45 тыс. кв. м. В сегменте В в этом году сдадут 165,5 тыс. кв. м. Объем предложения составляет сегодня в обоих сегментах около 1,6 млн кв. м. Уровень вакантных площадей при этом не превышает 1,5%.

Директор по развитию компании Maris в ассоциации с CBRE Кайл Патчинг отмечает, что складские комплексы класса А и В занимают лишь 21% от общего объема складского рынка города, тогда как оставшиеся 79% приходятся на помещения класса С. По данным ГУИОН, общий объем складского рынка недвижимости Петербурга составляет 7,7 млн кв. м.

Стоимость аренды в прошлом году немного увеличилась. Арендная ставка в сегменте А составляла \$100–130 за «квадрат» в год, в сегменте В — \$90–110. Наиболее значимыми характеристиками, влияющими на стоимость

объекта, являются его месторасположение, класс, технические характеристики, транспортная доступность и объем площади.

При условии ввода новых качественных предложений господин Патчинг прогнозирует общее снижение арендных ставок на рынке.

Участники рынка отмечают, что если промышленной компании нужно арендовать помещение, в большинстве случаев это будет переоборудованный склад. Однако собственники складских комплексов в последнюю очередь заключают договоры аренды с промышленными предприятиями. «Практически все наши помещения арендованы под складские нужды. Мы можем предложить невысокую арендную ставку и высокую мощность. Но мы опасаемся пускать производителей. Если будет выбор, сдать помещение под склад и под производство, мы выберем склад. Во втором случае требуется больше вложений», — рассуждает директор по инвестициям компании «Холдинг-78» Михаил Косарем.

**НАКОРМИТЬ РЫНОК** В ответ на дефицит специального предложения для промышленных предприятий компания ЮИТ решила выйти на рынок с проектом промышленного бизнес-инкубатора. Как рассказала директор по продажам объектов недвижимости «ЮИТ Лентек» Мария Кравцова, компания рассматривает возможность построить на территории 10 га в принадлежащем ЮИТ индустриальном парке Greenstate в Горелово промышленный бизнес-инкубатор. Он будет представлять собой производственное строение общей площадью 60 тыс. кв. м, разделенное на секции от 1 тыс. до 10 тыс. кв. м, которые будут сдаваться в аренду под размещение промышленных предприятий IV-V классов опасности. По словам госпожи Кравцовой, все площадки будут приспособлены под размещение предприятий, использующих технологии металлообработки,

литья пластмасс. В первую очередь проект ориентирован на производителей автокомпонентов.

«Мы учтем требования, которые такие предприятия предъявляют к площадкам. В проект заложено 5 мВт электричества, требования по нагрузкам на пол, возможность монтажа грузоподъемных механизмов, размещения, помимо производственных помещений, офисных и складских», — подчеркнула госпожа Кравцова. Она сообщила, что от потенциальных арендаторов поступило довольно много заявок, 90% из них — заявки иностранных компаний.

По словам Марии Кравцовой, объем инвестиций в проект составит не менее €80 млн. В настоящее время ЮИТ ищет партнера, который впоследствии будет владеть и управлять объектом. Госпожа Кравцова не исключает, что ЮИТ построит объект за свой счет, однако наиболее вероятен сценарий, при котором финансировать проект будет компания-партнер.

Предполагаемая стоимость аренды производственных помещений в объекте ЮИТ составит €13,5 за квадратный метр.

Генеральный директор УК «Теорема» Игорь Водопьянов считает проект ЮИТ бесперспективным и экономически нецелесообразным. Даже при ставке €13,5 за «квадрат», весьма высокой для арендаторов, инвестиции будут возвращаться долго.

Руководитель отдела индустриальной, складской недвижимости и земли компании Knight Frank Михаил Тюнин подчеркивает, что до тех пор пока арендные ставки будут высокими, промышленность не сможет активно развиваться.

Впрочем, руководитель комитета по развитию малых и средних предприятий, выставочной деятельности НАПАК Майя Свиридова полагает, что проект ЮИТ будет востребован рынком. «В большинстве случаев производители автокомпонентов — малый и средний зарубежный бизнес. У них есть три варианта выхода на рынок: совместное производство, собственное предприятие и аренда производственного помещения. По нашему опыту, предприятия советского типа не рассматриваются. Помещение должно учитывать все необходимые требования, например, соответствующую нагрузку на пол, качественное покрытие, возможность дальнейшего расширения», — говорит госпожа Свиридова.

По ее словам, для производителей компонентов арендная ставка не принципиальна. Принципиальным как раз является качество помещения, которое далеко не всегда соответствующее в складах или производственных помещениях действующих заводов. С другой стороны, строить завод под небольшой объем производства невыгодно. Кроме того, многие иностранные компании сейчас не рассматривают инвестирование в активы на территории России, предпочитая выходить на рынок, не пуская глубоких корней. ■