коммерческая недвижимость

Инвесторов зовут в парки

Количество индустриальных парков в России растет с каждым годом. Эксперты отмечают, что технопарки являются действенным механизмом привлечения в регион инвестиций и современных производственных компаний. В Самарской области такой площадкой может стать индустриальный парк «Преображенка», расположенный в Волжском районе. Его основным резидентом уже стала немецкая группа компаний Bosch, которая в первом квартале намерена запустить на территории парка производство автокомпонентов.

SV-BOB.LIVEJOURNAL.COM

Индустриальный парк «Преображенка» создается в Волжском районе вблизи южной границы Самары на территории общей площадью около 100 га

— технопарки —

Индустриальные парки в России начали появляться около 10 лет назад. «В начале 2013 года в стране было представлено около 250 индустриальных парков в разной степени готовности, при этом резидентами заполнены 60% из них, 64 промышленных парка находятся в Московской области. Эффективно развиваются только 10–15% от общего объема», — рассказывает аналитик «Инвесткафе» Игорь Арнаутов.

Эксперты отмечают, что технопарки являются действенным механизмом привлечения в регион инвестиций и современных производственных компаний. «Для малого и среднего бизнеса индустриальные парки интересны своим удобным расположением, развитой внутренней инженерной и транспортной инфраструктурой, а также возможностью быстро начать производство. Кроме этого для развития индустриальных парков местными властями могут быть предусмотрены налоговые льготы и сниженные ставки по кредитам», — рассуждает Игорь Арнаутов.

По его словам, чаще всего в индустриальные парки идут компании из отрасли машиностроения, приборостроения, информационных технологий и производства стройматериалов. «Наиболее востребованы технопарки у промышленных компаний среднего бизнеса, которые четко понимают, что они будут производить и каким будет рынок сбыта, то есть когда весь бизнес-план уже тщательно проработан, причем неважно, российская компания или иностранная», — добавляет генеральный директор компании GKFX Дмитрий Раннев.

Создание индустриального парка не под силу небольшим девелоперам, так как требует серьезных инвестиций в инфраструктуру. По оценкам Игоря Арнаутова, инвестиции для создания технопарка на начальном этапе могут составлять от 200 млн до 2 млрд рублей в зависимости от его площади. Довольно длительными являются и сроки окупаемости подобных проектов — 5–10 лет. Зависят они от местоположения индустриального парка и удобства инфраструктуры. «Окупаемость таких проектов может быть и больше десяти лет, так как главная цель — привлечение инвесторов, а не окупаемость. Частному бизнесу это не под силу, да у него и такой задачи нет», — считает Дмитрий Раннев.

Чаще всего технопарки появляются при поддержке государства. «Индустриальные парки рассчитаны на очень длительный срок окупаемости и создаются при поддержке региональных властей, потому что основной смысл таких структур — это предоставление налоговых льгот и всей необходимой инфраструктуры, чтобы инвестор мог сразу сосредоточиться на своей основной деятельности. Также считается, что технопарки дают бизнесу прямой выход на власти через управляющую технопарком компанию, то есть резко снижается время на преодоление административных барьеров. В таком виде создавать парки может только государство, по такому пути идут, например, в Китае, где инвестор сразу получает участок с инфраструктурой и коммуникациями», — рассуждает господин Раннев.

По словам Игоря Арнаутова, реально и создание частного индустриального парка, однако для этого необходима его правильная организация. «Частные компании вкладывают средства для развития подобных проектов, так как фирмы, работающие на данной территории, платят арендную плату за производственные помещения. При правильном управлении частный технопарк окупается быстрее торгового центра и бизнес-центра», — отмечает господин Арнаутов.

В Самарской области при поддержке региональных властей реализуется проект индустриального парка «Преображенка» на территории Волжского района вблизи южной границы Самары общей площадью около 100 га. Организацией всей необходимой инфраструктуры на площадке занимается правительство Самарской области. В частности, региональные власти берут на себя строительство внутренних проездов, ливневой канализации, подведение электрических и газовых сетей и водоводов также является зоной ответственности облправительства. По словам заместителя министра экономического развития, инвестиций и торговли Самарской области Олега Майорова, благодаря этому будущие резиденты смогут сэкономить до 30% средств, инвестируемых в строительство своего предприятия на территории индустриального парка.

Кроме того, по словам господина Майорова, компании, готовые разместить производства в «Преображенке», получат и ряд других преференций. «Мы предоставляем льготы по налогам на прибыль и на имущество и курируем все проекты, которые реализует инвестор. Каждому потенциальному резиденту передается список самарских компаний, занятых в смежных отраслях. Это облегчит налаживание кооперационных связей», — считает замминистра.

Основным резидентом индустриального парка в Волжском районе стала немецкая группа компаний Bosch. В феврале этого года она приступила к строительству завода по производству автокомпонентов на площади 20,7 га. На новой производственной площадке холдинг планирует запустить три линии: компонентов для дизельных двигателей, электрооборудования и комплектующих для системы управления и подвески автомобилей. По информации минэкономразвития, общая площадь производственных корпусов составит 28,5 тыс. кв. м. Кроме того, будет создано около 750 новых рабочих мест. Инвестиции в новое производство Bosch оценивает в €50 млн. Производство по графику должно быть запущено в первом квартале 2015 года.

По мнению Игоря Арнаутова, «Преображенка» — перспективная площадка для развития сборки либо небольших машиностроительных производств. «Проект индустриального парка создан в непосредственной близости от Самары, в нем создана вся необходимая для производства инфраструктура, а также существует возможность полноценного использования всех видов транспорта», — добавляет господин Арнаутов.

Стоит также обратить внимание на комплексный характер развития не только самого индустриального парка, но и прилегающей к нему территории. «Южную часть Самары, где создается парк, ждет комплексное развитие. Здесь будет построен микрорайон Южный город с населением до 80 тыс. человек. Кроме того, в ближайшее время появится городская электричка, которая будет связывать южную часть областного центра с остальными районами. Мы будем активно развивать инфраструктуру и вести дорожное строительство в Волжском районе», — заявляет губернатор Самарской области Николай Меркушкин.

Пока Bosch является единственным резидентом «Преображенки». В настоящий момент облправительство ведет переговоры с несколькими потенциальными резидентами индустриального парка.

Марина Сергеева

Офисы становятся комплексными

с 9

территории завода имени Масленникова (площадью около 50 га), офисно-жилом комплексе около Центрального автовокзала, площадки бывшего ипподрома и застройке в поселке Лейтенанта Шмидта. Освоение этих территорий, считают эксперты, приведет как к увеличению жилого фонда, так и площадей коммерческих объектов различных масштабов и направленности. Наиболее успешным в перспективе, из-за совокупности всех удобств, аналитики считают строящийся на пересечении Московского шоссе и улицы Авроры многофункциональный офисный центра класса А «Бизнес-крепость „Башня”».

В офисном сегменте построен ряд офисных центров разных классов общей площадью около 42 тыс. кв. м. Офисный центр на ул. Аврора, 155, площадью 6 тыс.кв.м заявлен как класс А; Millennium Tower на Мичурина (9260 кв.м) и «Арбат» на Московском шоссе, 55 (10,5 тыс. кв. м) — класс В+; «Парфюм» на Мичурина, 21 (6 тыс. кв. м) и «Олимп» на Ново-Садовой, 311 (10 тыс. кв.м) — класс В. Анонсировано строительство еще ряда крупных офисных центров («Самара-сити», БЦ «Комби»), однако подробностей проектов пока нет.

«Самара еще сможет освоить несколько качественных проектов класса А и В, — рассуждает директор ООО „Территориальное агентство оценки” (ГК „Поволжский центр развития”) Валентин Лобанов. — Скорее всего, существует определенная нехватка качественного сегмента С. Потому что основная проблема для объектов офисной недвижимости в Самаре — это отсутствие достаточной инфраструктуры, к основным элементам которой относится наличие достаточного количества парковочных мест около объектов офисного назначения».

Сейчас в структуре рынка качественных площадей доминирует класс В — 50–60%. Появление новых бизнес-центров со знаком качества и усилит конкурентные позиции самих девелоперов, и в то же время удовлетворит рыночный спрос.

Ставки на формат

По итогам четвертого квартала 2013 года в среднем по городу ставка аренды офисных помещений составила 530 руб. за 1 кв. м в месяц, говорится в обзоре рынка коммерческой недвижимости города Самары ООО «ЭКСО-Самара». Максимальные ставки аренды зафиксированы в исторической и деловой части города. Сейчас средний ценник на приличную арендную площадь в бизнес-центрах, по словам Дмитрия Новикова, равен 500–700 руб., причем в любом районе города. Минимальный порог составляет 350 руб., максимальный может превышать 1000 руб. Продажная стоимость 1 кв. м офисных площадей в прошлом году составила в среднем по городу 52,8 тыс. руб. Примечательно, что в течение 2010–2012 годов ценовая ситуация на рынке стабилизировалась, а в 2013 году отмечался рост.

Изменения в стоимости на рынке коммерческой недвижимости отмечаются в сегменте торговых объектов. В частности, сетевые ритейлеры из-за колебаний курса валют опасаются делать крупные закупки, соответственно, склады простаивают. Офисная же недвижимость востребована по-прежнему, заполняемость бизнес-центров составляет 80–90%. В ближайшей перспективе, по мнению аналитиков, арендаторы будут более спокойно подходить даже к аренде дорогих офисов, поскольку замедление экономики из-за санкций и ее общего охлаждения может ударить по внутреннему рынку, и это уже происходит. «За примером далеко ходить не надо — достаточно посмотреть на снижение продаж АвтоВАЗа, от которого в Самаре зависит большое количество подрядчиков, малый и средний бизнес, покупательская активность», — говорит генеральный директор компании GKFX Дмитрий Раннев.

В одном из самых востребованных форматов street retail тоже происходят перемены, правда, не в ценовом, а в территориальном диапазоне. В частности, меняются предпочтения арендаторов в отношении местоположения. Если раньше помещения на улицах Гагарина, Победы площадью до 50–100 м сдавались за день-два, то сейчас на этой «золотой миле» подолгу висят объявления собственников о сдаче помещений в аренду.

«Некоторые старые зоны начинают перенасыщаться, — поясняет Дмитрий Новиков. — Но появляются новые, например, на улицах Мичурина, Масленникова, где очень высокая плотность населения, где пешеходная тропа пролегает от станции метро «Российская» к остановкам общественного транспорта. Именно ее оживленность повлекла за собой развитие этого коридора, который два-три года назад был вообще неинтересен. Малый и средний бизнес там чувствует себя комфортней, потому что там есть трафик».

Переформатирование ждет и другие районы города: с каждой новой удобной транспортной развязкой, с появлением крупного объекта, в том числе комплексной застройки.

В отличие от складского рынка и рынка торговой недвижимости, где можно довольно легко локализовать ключевых поставщиков спроса, в секторе БЦ сложнее систематизировать и описать источники спроса по отраслевой принадлежности. Он скорее более фрагментарный, особенно если рассматривать широкий рынок, учитывая старый, недорогой фонд. Максим Клягин выделяет как ключевых арендаторов игроков потребительского рынка финансовый сектор и сферу услуг.

Факторы роста

Спрос на офисную недвижимость в Самаре, по прогнозам экспертов, будет продолжать расти, как следствие, будет расти и предложение на рынке. «В глобальном масштабе драйвером для роста спроса на офисную недвижимость являются темпы роста экономики в стране, инвестиционный климат и деловая активность населения, — считает Роман Гринченко. — Увеличение этих показателей приводит к развитию бизнеса, который является основным потребителем услуг арендодателей. В Самаре же основным драйвером для роста станет предстоящий ЧМ по футболу, что может привлечь в город новый бизнес». Впрочем, отмечает аналитик, в связи с проблемами российской экономики, возникшими на фоне кризиса на Украине, рост может замедлиться, так как снизится объем иностранных инвестиций.

Наибольшим спросом, как и сейчас, будут пользоваться офисы класса В, в которых аренда занимает не слишком большую часть общего cash flow, то есть ее роль в общих издержках невелика. Это компании, для которых общение с клиентом не играет первостепенного значения. Сохранится спрос и на небольшие помещения, особенно в центральной части города.

«В 2014 году конъюнктура рынка коммерческой недвижимости Самары и области в целом, несмотря на серьезное замедление темпов роста экономики, будет оставаться достаточно позитивной, — резюмирует Максим Клягин. — Вполне вероятно, будет наблюдаться сужение спроса, но фундаментальный дефицит качественных объектов позволит удержать рынок от значительного снижения».

Елена Андреева