

МЕЛКИХ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ ОТПРАВЛЯЮТ В ПАРК

ПО РАЗНЫМ ОЦЕНКАМ, В ПЕРВЫЕ МЕСЯЦЫ 2015 ГОДА СПРОС НА ПРОМЫШЛЕННУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ УПАЛ НА 30–50%. ХОТЯ СЕЙЧАС, ПО СРАВНЕНИЮ С ЗИМНИМИ МЕСЯЦАМИ, СПРОС НА ПОМЕЩЕНИЯ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПОСТЕПЕННО РАСТЕТ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами (Asset Management) NAI Bescar, подсчитала, что спрос на промышленную недвижимость упал примерно на 50%, а предложение увеличилось на 30%.

Алла Сидоренко, руководитель направления индустриальной недвижимости компании «Бестъ. Коммерческая недвижимость», не так категорична. «Спрос скорее скорректировался: часть арендаторов и покупателей ушли с рынка, закрыв производство, часть увеличивают площади, часть — уменьшают. Многие компании ускорили принятие решений о покупке или аренде недвижимости», — рассуждает она.

Эксперты полагают, что основной конфликт интересов арендодателя и арендатора промышленных площадок заключается в том, что действующие технологически устаревшие производственные площади в городе не отвечают современным требованиям производителей, а необходимость размещения производств в городе обусловлена возможностью найма квалифицированных кадров и наличием инфраструктуры. «Арендодатель старается минимизировать свои затраты на неотделимые улучшения помещений. Нынешние экономические условия значительно увеличили стоимость строительства новых спекулятивных объектов», — считает госпожа Шарыгина.

Генеральный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк с ней согласен: «Для среднего производителя аренда — это возможность для развития своего дела, а большие площади ему ни к чему. Не секрет, что на заводах пустуют многие помещения. Но кроме ценовых несоответствий находится еще множество обстоятельств, которые мешают успешному заключению договора между арен-

датором и арендодателем. Например, нередко можно встретить предложения цехов-гигантов, которые пытаются реализовать предприятия-банкроты. Чаще всего такие производственные помещения в плохом состоянии, с ветхими инженерными коммуникациями и не вполне понятным юридическим статусом», — рассуждает господин Вовк.

Аналитики при этом отмечают, что в городе остро востребованы небольшие производственные помещения, площадью 500–1500 кв. м. Также, отмечает госпожа Шарыгина, остается спрос и на приобретение земельных участков площадью до 1,5 га в промышленных зонах города для размещения небольших производств.

Директор по коммерческой недвижимости компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Максим Соболев считает, что количество обращений по приобретению территорий под застройку снизилось вдвое по сравнению с предыдущим годом. «Однако следует отметить, что по сравнению с январем-февралем сейчас наблюдается относительный рост числа обращений. В целом же по итогам года мы ожидаем спад на 30–40%», — говорит он. Цены на продажу земли снизились на 15–20 %. По словам господина Соболева, наибольшее снижение произошло в сегменте неподготовленных участков, тогда как цены на подготовленные участки изменились не сильно.

Однако, как отмечают участники рынка, небольших помещений для сдачи в аренду в Петербурге не так много. «Ожидания производственных компаний по ставке аренды находятся на очень низком уровне, поэтому такие проекты нецелесообразны для девелоперов с точки зрения окупаемости. Инвестиции в строительство одного квадратного метра производственных помещений могут составить 40–45 тыс. рублей. Чтобы девелоперам

интересно было вкладывать эти средства, ставка аренды для резидентов должна составлять 800 рублей за квадратный метр в месяц», — говорит Дмитрий Кузнецов, директор департамента продаж и приобретений компании East Real.

Надежда Солдаткина, генеральный директор ООО «Н+Н», объясняет, почему инвесторы неохотно строят промышленные объекты для субъектов малого бизнеса: «Перспективы строительства промышленных объектов с небольшой нарезкой нам видятся неоднозначными. Девелоперы не решаются строить такие объекты по нескольким причинам. Во-первых, существует риск потери управления таким объектом при большом количестве арендаторов, а в текущей рыночной ситуации — это и еще большой риск неплатежей. Во-вторых, могут возникнуть сложности с „выходом“ из такого проекта, другими словами, такой проект в дальнейшем будет сложно продать».

Поэтому, как отмечает госпожа Шарыгина, трендом этого года и конца прошлого являются проекты строительства объектов недвижимости под конкретного заказчика, так называемые built-to-suit.

Между тем в регионе постепенно развиваются и индустриальные парки, хотя кризис это развитие и затормозил. Сегодня, как говорят участники рынка в Петербурге и Ленобласти насчитывается около полутора десятков индустриальных парков. Наиболее крупные среди них: Greenstate, Trigon Capital Tosno, «Дони-Верево», «Приневский», «Кола», «Марьино».

«На территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области сегодня имеется 15 индустриальных парков. Развитие этих площадок происходит неравномерно. Есть территории, которые развиваются и пополняются резидентами уже на протяжении нескольких лет. Их количество не велико, это пять-шесть парков. Другие

площадки находятся в стадии освоения земель, планирования или начального строительства. В последнее время активно развиваются территории недавно созданных индустриальных парков во Всеволожском и Гатчинском районах. Правительство Ленинградской области прилагает большие усилия для развития промышленных территорий в удаленных районах области. Однако следует отметить, что в ситуации экономического кризиса остро встает вопрос финансирования инфраструктурного строительства, что, естественно, отражается на темпах развития вновь созданных индустриальных парков», — говорит Максим Соболев.

Михаил Тюнин, руководитель отдела складской, индустриальной недвижимости и земли Knight Frank St. Petersburg, говорит, что индустриальный парк сегодня в среднем занимает территорию 80–100 га. Потенциально на 100 га может разместиться до 300–500 тыс. кв. м индустриальной недвижимости.

«Индустриальные парки заполнены процентов на 65, какие-то на все 100. Такая заполняемость характеризуется якобы высокой стоимостью входа. При этом есть реальные факторы, которые могли бы улучшить показатели по заполняемости, — например, льготное налогообложение на первый установочный период. Это связано с тем, что земля, обеспеченная коммуникациями, стоит дороже. И всегда находится клиент, который выбирает тупиковый путь — найти участок земли подешевле и самостоятельно заняться подключением инженерных коммуникаций, считая, что так будет выгоднее. Однако, как показывает практика, такая тактика занимает гораздо больше времени и требует больших финансовых затрат. По нашим подсчетам, самостоятельная покупка и подготовка участка выходит в 1,7 раза дороже, чем при покупке у девелопера», — рассуждает господин Тюнин.

Госпожа Шарыгина добавляет: «Сейчас в Ленинградской области заявляются единичные проекты. Отмечу, что в общей сложности в конце лета прошлого года на территории России находилось около ста действующих и проектируемых индустриальных парков. За прошедшие полгода их объем вырос не сильно — всего на несколько единиц. На площадях парков размещено 1150–1200 компаний. В период с середины 2013 года по середину 2014 года прирост резидентов составил 18%. С 2014 года по 2015 год такого прироста, конечно, не будет: в лучшем случае мы ожидаем увеличения на 5%», — полагает она.

Валентин Заставленко, вице-президент группы компаний Springald, инвестиции в промышленные парки оценивает в размере 10 тыс. рублей на квадратный метр территории. «Окупаемость напрямую зависит от формата технопарка и якорных арендаторов, но в любом случае окупаемость составит не менее семи-десяти лет», — говорит он. ■



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

В ГОРОДЕ ОСТРО ВОСТРЕБОВАНЫ НЕБОЛЬШИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПЛОЩАДЬЮ 500–1500 КВ. М

ПРОМЫШЛЕННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ