

# ЗАСТОЙНЫЙ СЕГМЕНТ

В ТЕЧЕНИЕ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗАВЕРШИЛОСЬ СТРОИТЕЛЬСТВО СЕМИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ. ВВЕДЕНО 35 ТЫС. КВ. М ПРОМЫШЛЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. СТАВКИ АРЕНДЫ ДЛЯ ПОМЕЩЕНИЙ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПРОДОЛЖАЮТ ОСТАВАТЬСЯ НА ОДНОЙ ИЗ САМЫХ НИЗКИХ ОТМЕТОК, СОСТАВЛЯЯ В СРЕДНЕМ 400–450 РУБЛЕЙ ЗА КВАДРАТНЫЙ МЕТР В МЕСЯЦ. РОМАН МАСЛЕННИКОВ

По информации Петростата, за восемь месяцев 2017 года в Санкт-Петербурге для обрабатывающей промышленности были введены в эксплуатацию производственные здания общей площадью 46,8 тыс. кв. м.

Александр Пугасев, руководитель департамента стратегического консалтинга ООО «АФК-Аудит», считает, что рынок промышленной недвижимости Петербурга продолжает стагнировать, сделки купли-продажи проходят по небольшим объектам около 1000 кв. м в среднем промышленном поясе города в инженерно обеспеченных промышленных зонах или в составе бывших предприятий. «Кроме того, в течение трех кварталов проходят сделки по промышленным объектам с целью редевелопмента (например, бывшее предприятие „Самсон“ на Московском проспекте, 13). В целом отмечена активность по аренде и покупке со стороны фармацевтических компаний и компаний, занимающихся производством точного оборудования», — говорит он.

Коммерческий директор A Plus Development Вячеслав Зелепуга с ним согласен: «Рынок промышленной недвижимости, как и другие сегменты строительной отрасли, сейчас переживает не лучшие времена. Конкуренция в сфере строительства промышленных зданий обостряется. С рынка уходят мелкие игроки, не сумевшие выполнить высокие требования заказчиков на фоне стабильных цен, которые в этом году остаются на прежнем уровне. Арендные ставки на помещения для нужд промышленной недвижимости аналогично в этом году не повышались».

Александр Паршуков, директор по инвестициям АО «ВТБ Девелопмент», имеет отличное от коллег мнение. По его словам, спрос на промышленные земельные участки в 2017 году превышает все ожидания. «К нам в индустриальный парк „Марьино“ еженедельно приезжает несколько компаний посмотреть площадку и поговорить о возможностях размещения производств. Даже в летние месяцы мы не наблюдали затишья. Разумеется, большая часть компаний лишь приценивается, но есть предприятия, с которыми мы находимся в продвинутой стадии переговоров о размещении нового производства», — радуется эксперт.

Алексей Калачев, эксперт-аналитик ГК «Финам», говорит: «Доля свободных качественных складских площадей на конец полугодия составляла 6–7%, свободное предложение в сегменте составило около 200 тыс. кв. м». По его словам, в производственном сегменте отмечалась активность иностранных инвесторов: крупнейшими сделками стали покупка корейской компанией CJ Cheil Jedang завода «Рави-оли» на Петергофском шоссе за 1,7 млрд



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

**КРУПНЫЕ КОМПАНИИ, КОТОРЫЕ, КАК ПРАВИЛО, ПРЕДЪЯВЛЯЮТ РЯД СПЕЦИФИЧЕСКИХ ТРЕБОВАНИЙ К ПОМЕЩЕНИЮ, ПРЕДПОЧИТАЮТ СТРОИТЕЛЬСТВО ЗДАНИЯ ПОД СОБСТВЕННЫЕ НУЖДЫ**

рублей, а также покупка финской компанией Tikurila участка площадью 70 тыс. кв. м за 330 млн рублей в индустриальном парке Greenstate для строительства лакокрасочного завода.

По данным Knight Frank St. Petersburg, наиболее востребованы помещения под средние производства, площадью около 2–3 тыс. кв. м, есть ряд запросов и от крупных предприятий — на 6–8 тыс. кв. м. «Запросов от крупнейших производств (от 10 тыс. кв. м) не было очень давно, зато запросов от малых и средних производств больше, чем в 2015–2016 годах», — рассказывает Михаил Тюнин, заместитель генерального директора Knight Frank St. Petersburg.

Наиболее популярный сейчас формат — продажа объектов built-to-suit, это более 50% сделок, и тенденция увеличива-

ется. «Сейчас самое время строить объекты для своих нужд. В среднесрочной перспективе это дешевле, чем арендовать, к тому же на рынке есть профессиональные девелоперы с большим опытом в решении этого вопроса. Положительную динамику показывают и сделки по покупке земельных участков в индустриальных парках», — полагает господин Тюнин.

Руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости East Real Маргарита Чугаева добавляет: «Наиболее востребованный метраж для организации производства — от 500 до 1500 кв. м. Ставки аренды за последние девять месяцев практически не изменились и находятся на уровне 400–500 рублей за квадратный метр в месяц. Более крупные компании, которые, как правило, предъявляют ряд специфических требований к помеще-

нию, предпочитают строительство здания под собственные нужды. В некоторых случаях есть возможность организации производства в складском комплексе, но далеко не все площадки готовы разместить у себя производственное оборудование и предоставить необходимые электрические мощности».

«Если говорить о профилях развивающихся производств, то в основном это дерево и металлообработка, пищевая промышленность, фармацевтика, химия и стройматериалы», — рассказывает Михаил Тюнин.

Господин Зелепуга полагает, что сейчас наиболее востребованы помещения для предприятий по выпуску металлоконструкций. «Спрос на продукцию этой отрасли поддерживает активное строительство спортивных объектов к чемпионату мира по футболу и реализация других инфраструктурных проектов в городе на Неве. В настоящее время в промышленной сфере наиболее востребованы метraje в 2 тыс. кв. м», — говорит он.

Господин Паршуков считает, что важной особенностью этого года стало то, что производственники снова стали обращать внимание на полностью готовые территории. Постепенно желающих купить что угодно, только дешево, становится все меньше и меньше. «На первый план снова, как и в докризисные годы, выходит стремление в кратчайшие сроки построить новый завод и начать производство продукции раньше конкурентов, чтобы занять пустующую рыночную нишу или увеличить свою долю на рынке. При этом спрос генерируют компании совершенно разных отраслей: это машиностроение, производство различного оборудования, химическая, пищевая отрасли, одну или несколько отраслей-лидеров выделить не представляется возможным», — рассуждает эксперт.

По его словам, цены на земельные участки стабильны. В период кризиса землевладельцы вынуждены были снизить свои аппетиты, цены упали на 20–30%. «Дальнейшего падения ожидать, конечно, не стоит, но и вероятность роста цен в краткосрочной перспективе низка», — прогнозирует господин Паршуков.

Он уверен, что стабильность цен на землю и общий промышленный рост в ближайшие пару лет приведут к росту заполняемости индустриальных парков. «В индустриальном парке „Марьино“ в сентябре появился новый резидент — старейший в стране завод по производству кабельной продукции — „Севкабель“. Он переедет в „Марьино“ с Васильевского острова, заняв около 8 га земли. В настоящий момент мы готовим еще одну сделку, которая должна быть заключена до конца года», — рассказал господин Паршуков. ■