21 → Мы сейчас подготовили две из трех очередей проекта, и когда у нас будут заканчиваться участки во второй очереди, мы подготовим третью. Все внешние сети уже построены, остается сделать только межквартальную. С другой стороны, мы специально сейчас не нарезаем участки третьей очереди, резервируя эту территорию под крупного резидента. Что касается инвестиций в строительство предприятий наших резидентов, то эта сумма уже превысила 5 млрд рублей.

**BG:** Повлияло ли на «Марьино» открытие порта Бронка?

**А. П.:** Порт открылся относительно недавно, и, судя по динамике его развития, он не сможет быстро заполнить свои огромные мощности, но для целого ряда компаний наличие порта поблизости это очень важное преимущество. К тому же нас с портом Бронка соединяет КАД, по которой до парка примерно 15 минут. К слову, Большой порт Санкт-Петербург расположен от нас в получасе езды. И для доставки сырья, и для отправки грузов морем это очень удобно. Сейчас мы ведем переговоры с одной из компаний, которая рассматривает возможность развития в России и выбирает между несколькими регионами. В сочетании с близостью к порту и уровнем подготовки территории «Марьино» является одной из наиболее вероятных площадок для размещения производства этой компании. Определенности пока нет, потому что Петербург в масштабах России город достаточно дорогой, и у любой компании, которая имеет возможность строительства завода в другом регионе, всегда есть сомнения, ведь в этих регионах можно и построить значительно дешевле, и землю получить на льготных условиях, и заработная плата персонала будет ниже, чем в Петербурге. С другой стороны, вопросы логистики, вопросы, связанные с квалификацией кадров, тоже исключительно важны, особенно для международной компании. ■



# НЕИСТРЕБИМЫЙ КЛАСС С

## ПОКА ДЕВЕЛОПЕРЫ ЛИШЬ РАССМАТРИВАЮТ ПЛАНЫ ПО СОЗДАНИЮ НОВЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ СДАЧИ В АРЕНДУ МЕЛКИМИ ПЛОЩАДЯМИ, ЭТУ НИШУ ЗАНИМАЕТ НЕДВИЖИМОСТЬ КЛАССА С.

РОМАН РУСАКОВ

Помещения класса С по-прежнему составляют большую долю рынка производственной недвижимости. Вместе с тем продолжается тенденция по редевелопменту промышленных территорий в черте города под жилые и коммерческие нужды. Это приводит к тому, что арендаторам таких объектов приходится искать новые помещения. «Как правило, эти арендаторы „привязаны“ к определенной локации в черте города»,— говорит директор департамента складской и индустриальной недвижимости East Real Маргарита Чугаева.

Стоимость аренды производственных помещений варьируется от 300 до 550 рублей за квадратный метр в месяц в зависимости от местоположения и состояния помещения. Иногда можно найти помещения дешевле 300 рублей, но их состояние будет оставлять желать лучшего, отмечает госпожа Чугаева.

Борис Мошенский, генеральный директор компании Maris в ассоциации с CBRE, согласен с оценкой: «Средняя арендная ставка на такие объекты составляет 250–400 рублей за квадратный метр в месяц. Плюс таких площадей в том, что нет необходимости инвестировать большие средства в строительство, но, помимо арендной ставки, арендатор может понести расходы на отделку или ремонт помещения, а также на коммунальные и эксплуатационные расходы».

Александра Пугасеева, руководитель департамента стратегического консалтинга ООО «АФК-Аудит», полагает, что можно найти помещения и по цене от 80 до 250 рублей за квадратный метр в месяц. «Продажа зданий и помещений проходит по цене от 4 до 16 тыс. рублей за квадратный метр. Однако если продажа здания проходит для целей не продолжающегося использования, а редевелопмента с полным сносом существующих строений, то речь идет об инвестиционной оценке, где удельные показатели уже относятся к квадратным метрам будущих улучшений: здесь диапазон стоимости может быть от 10 до 40 тыс. за квадратный метр будущих площадей»,— делится госпожа Пугасеева.

«Стоимость квадратного метра при продаже таких площадей составляет 20–28 тыс. рублей»,— полагает господин Мошенский.

«Среди запросов на такие помещения можно отметить производства, связанные с автомобильной отраслью, автозапчасти, небольшие торговые компании, швейные предприятия. Как правило это метраж от 300 до 1000 кв. м: отапливаемое помещение под производство, небольшой офис, электрическая мощность и возможность добраться до помещения на общественном транспорте»,— рассказывает госпожа Чугаева.

Цена аренды или покупки промышленных помещений, помимо класса, зависит также от местоположения и площади. «Помещения классов А и В не продаются небольшими блоками, поэтому сравнивать цену продажи крайне сложно. Промышленные предприятия иногда размещают свои мощности на территории складских комплексов класса А, но это площади не менее 1500 кв. м. Арендная ставка на помещения класса А составляет 550–450 рублей за квадратный метр в месяц с НДС и операционными расходами»,— отмечает госпожа Чугаева.

Александра Пугасеева говорит, что наиболее высокий спрос на аренду такой недвижимости наблюдается со стороны FMCG-сетей, логистики, небольших баз, невредных производств, а также под размещение развлекательных и игровых пространств (пейнтбол, квесты, ночные клубы, картинги). С точки зрения продажи, несмотря на практически отсутствие сделок в последнее время, наблюдается высокий интерес к целым площадкам — бывшим заводам — с целью редевелопмента. При этом редевелепмент подразумевает скорее строительство не жилых зданий, а административных помещений или лофт-пространств. ■

# СКЛАДЫ УВЕЛИЧИЛИ СПЕКУЛЯТИВНУЮ СОСТАВЛЯЮЩУЮ

## В ТЕЧЕНИЕ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2017 ГОДА В ПЕТЕРБУРГЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ БЫЛО ВВЕДЕНО 44 ТЫС. КВ. М СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ. ОБЪЕМ СДЕЛОК АРЕНДЫ И ПРОДАЖИ СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2017 ГОДА СОСТАВИЛ 36 ТЫС. КВ. М.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

По подсчетам компании Knight Frank St. Petersburg, по итогам третьего квартала 2017 года суммарный объем качественных складских площадей Санкт-Петербурга и Ленинградской области составил около 3,2 млн кв. м. В течение третьего квартала в эксплуатацию было введено 44 тыс. кв. м, при этом стоит отметить существенное увеличение нового спекулятивного предложения по сравнению с итогами первого полугодия 2017 года — на рынок поступило 26 тыс. кв. м, отмечают в Knight Frank St. Petersburg. «Среди новых объектов можно выделить многофункциональный комплекс „Куба“ на Кубинской улице, в составе которого открылся четырехэтажный склад общей складской площадью 12 тыс. кв. м, а также 4 тыс. кв. м качественной складской площади для собственных нужд СТД „Петрович“ в одноименном торгово-складском комплексе на Таллинском шоссе»,— говорят специалисты Knight Frank St. Petersburg. Совокупный объем сделок аренды за период с первого по третий квартал 2017 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составил 120 тыс. кв. м, что на 28% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Объем сделок аренды и продажи складской и индустриальной недвижимости, заключенных в третьем квартале 2017 года, составил 36 тыс. кв. м.

«В структуре запросов на помещения производственного назначения, поступивших в Knight Frank St. Petersburg в течение третьего квартала 2017 года, среди видов деятельности предприятий лидировала сфера оптовой торговли, при этом потенциальные арендаторы преимущественно запрашивали помещения площадью в диапазоне от 1 до 2 тыс. кв. м и были ориентированы на долгосрочный период аренды»,— отмечает Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg.

К ключевым на рынке за третий квартал 2017 года эксперты относят несколько событий. «В рамках торгов на электронной торговой площадке РАД компания „Южный гриб“ приобрела шампиньонный комплекс в Тихвине, включающий два земельных участка общей площадью 12 га и комплекс зданий площадью 5 тыс. кв. м общей стоимостью 25,1 млн рублей. Компания является профильным инвестором и известна в Южном и Северо-Кавказском федеральных округах»,— рассказали в Knight Frank St. Petersburg.

Другим важным событием стало сообщение о том, что ГК «Норд-Овощ» проектирует новый продовольственный оптово-распределительный центр во Всеволожском районе. Возведение комплекса общей площадью 100 тыс. кв. м будет реализовано в три очереди на земельном участке 30 га. К строительству первой очереди «Норд-Овощ» планирует приступить в конце лета 2018 года, а ввести ее в эксплуатацию в 2019-м и в начале 2020-го. Первый этап проекта предполагает строительство 30 тыс. кв. м качественной складской недвижимости, включая 15 тыс. кв. м холодильных, 8 тыс. кв. м низкотемпературных и 7 тыс. кв. м сухоклиматизированных складских площадей для хранения, складирования, обработки, поставки и сбыта сельскохозяйственной продукции с применением высокотехнологичных решений.

«Согласно заявленным планам, до конца 2017 года прирост складской недвижимости составит около 46 тыс. кв. м качественных складских площадей, в большинстве своем предназначенных для рынка аренды»,— отмечают в компании Knight Frank St. Petersburg. ■