11 ➔ По данным Maris, после кризиса 2014 года до начала пандемии спрос крупных международных и российских производственных компаний на помещения в индустриальных парках характеризовался стабильной положительной динамикой. «Специфика отрасли, как правило, ограничивала активное спекулятивное строительство. В основном новые объекты реализуются по схеме built-to-suit, то есть под нужды конкретного клиента. В 2019 году наблюдался активный рост спроса со стороны производственных компаний. Так, в общем объеме сделок по аренде производственно-складских мощностей доля промышленных предприятий достигла 34%, опередив логистических операторов (19%). В 2019 году собственными силами производственных предприятий или посредством привлечения профессиональных подрядных организаций в Санкт-Петербурге и Ленинградской области было возведено не менее 180 тыс. кв. м качественных производственных объектов»,— рассказала госпожа Волобуева.

Первое полугодие 2020 года отличалось менее активной позицией производственных компаний на рынке аренды качественных производственных площадей. Их доля в объеме сделок по аренде составила 22,5%. В первом полугодии на 30% сократился объем сделок по схеме built-to-suit. Однако уровень активности в сфере девелопмента не снизился. За период с января по июнь 2020 года производственными компаниями для собственных нужд введено в эксплуатацию около 70 тыс. кв. м. По числу выданных разрешений на строительство производственных объектов на территории Петербурга и Ленобласти первое полугодие 2020 года почти в два раза превышает аналогичный показатель первого полугодия 2019 года. Несомненно, планы по реализации данных проектов будут во многом зависеть от эпидемиологической и экономической ситуации в стране и в регионе.

СПАДА НЕТ Аналитиками компании Maris в ассоциации с CBRE не отмечен в первом полугодии 2020 года спад интереса к территориям индустриальных парков в регионе. В действующих индустриальных парках регистрировались новые резиденты. Производственные компании продолжили реализацию проектов по развитию новых производственных мощностей, модернизации существующих в различных отраслях: машиностроение, пищевое производство, фармацевтика, производство строительных материалов. Основная доля инвестиций в анализируемом периоде приходилась на российские предприятия, тогда как иностранные инвесторы большей частью занимали выжидательную позицию. Возможно, ощущение неопределенности на рынке сохранится до середины следующего года.

Существенные коррективы ввиду изменения экономических условий претерпели главным образом масштабные проекты с участием зарубежных партнеров. Так, итальянская компания Dr. Schaer S.P.A. приостановила реализацию проекта совместного пищевого производства с АО «Росинжиниринг».

«Явного влияния пандемии на ценовые индикаторы рынка в настоящий момент выявить не удается. Скорее всего, мы будем наблюдать отложенный эффект по итогам года. Однако в условиях замедления темпов роста предложения, практически отсутствия прироста спекулятивного предложения давление на ценовые параметры будет минимальным»,— считает госпожа Волобуева

Ольга Уревич, старший консультант департамента складской, индустриальной недвижимости и земли Colliers International в Санкт-Петербурге, слова коллеги в части того, что коронакризис не оказал влияния на развитие проектов в индустриальных парках, подтверждает.

Такого же мнения придерживается и Евгений Титаренко, партнер Bright Rich | CORFAC Int. «Хотя, конечно, показатели ввода и поглощения несколько изменились. В первом полугодии 2020 года участники рынка индустриально-складской недвижимости заключили 48 ключевых сделок, что на 6% меньше, чем в аналогичный период 2019 года. Объем поглощения уменьшился на 18%, до 241 332 кв. м. Арендная ставка по итогам первого полугодия на объекты класса А в Санкт-Петербурге составляет 336 рублей за квадратный метр в месяц, в классе В — 274 рубля»,— приводит данные он.

Максим Соболев добавляет: «На условия приобретения конкретно у нас в индустриальном парке Greenstate коронавирус не оказал влияния. У нас в парке сейчас строится пять предприятий. Стройки не прекращались и в нерабочие весенние дни». Он указывает, что после спада в апреле с начала мая наблюдается растущий спрос. Существенный спрос предъявляют предприятия интернет-торговли.

Филипп Чайка, руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости IPG.Estate, замечает, что по-прежнему активны фармацевтические компании, например, ООО «Балтфарма» заявило о планах возвести на территории особой экономической зоны «Санкт-Петербург» завод лекарственных средств и производственно-складской корпус площадью 11,4 тыс. кв. м.

«Не отстают по активности и предприятия пищевой направленности. Производитель пищевых ингредиентов ГК „Питерпром“ планирует запустить молочный завод площадью 20 тыс. кв. м в индустриальном парке М10 в Тосненском районе Ленинградской области. „НПО технологии“ разместит производство пищевых добавок площадью 6 тыс. кв. м на 2 га в ОЭЗ „Новоорловская“»,— рассказал господин Чайка.

В числе значимых сделок 2020 года госпожа Уревич называет строительство PNK Group распределительного центра для Fix Price площадью 35,5 тыс. кв. м в «PNK Парк Шушары-3», а также распределительного центра для «Вкусвилла» площадью 54 тыс. кв. м. «В 2020 году сохраняют силу ранее сформировавшиеся тенденции: спросом пользуются участки, расположенные максимально близко к городу. С точки зрения локации, как правило, предпочтение отдается южному направлению. Спрос на большие участки формируют компании, подбирающие площадку для строительства складов и распределительных центров»,— говорит госпожа Уревич. По ее подсчетам, в структуре резидентов действующих парков лидируют производственные компании: они занимают более 80% от всего объема площадок. Также резидентами индустриальных парков выступают логистические компании и распределительные центры крупных торговых компаний. В среднем заполняемость действующих индустриальных парков на текущий момент составляет 60–65%, тогда как в проектах, расположенных в городской черте, этот показатель может достигать 90–100%.

НЕОДНОРОДНЫЙ ХАРАКТЕР «Среди сложностей в развитии индустриальных парков можно назвать неоднородный характер спроса (не все производства могут соседствовать друг с другом под одной крышей), недостаточную обеспеченность инженерной инфраструктурой в некоторых проектах, а также длительный процесс реализации: не все резиденты готовы ждать этапы согласования и строительства промышленных объектов»,— перечисляет госпожа Уревич.

Аналитики говорят, что в целом сегмент индустриальных парков насыщен. По подсчетам Colliers International, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области располагается более 30 проектов индустриальных парков общей площадью 5 тыс. га. Функционирует из них почти половина — 14. «Однако в непосредственной близости к КАД в южном направлении, пользующемся большим спросом, в ближайшем будущем возможен дефицит качественного предложения — с хорошей инженерной подготовкой, удобным подъездом и комфортной для строительства современных складов высотой строительства»,— полагает госпожа Уревич.

Дмитрий Пилевин, управляющий инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», рассказывает: «В Санкт-Петербурге у PNK Group два индустриальных парка, в которых ведется строительство и есть земля под застройку,— „PNK Парк Софийская КАД“ и „PNK Парк Шушары-3“. Оба расположены на юге города. И к обоим паркам мы видим активный интерес. Так, в „PNK Парк Софийская КАД“ осталось 12 га готовой под застройку земли, а в „PNK Парк Шушары-3“ — чуть больше 13 га под строительство индустриального здания площадью 57 тыс. кв. м. В первом полугодии 2020 года PNK Group подписала соглашения на строительство в „PNK Парк Шушары-3“ двух объектов общей площадью почти 90 тыс. кв. м. То есть активность в регионе стабильно высокая. Если же говорить в общем про запросы от действующих и потенциальных клиентов по всей России, то их во втором квартале 2020 года больше, чем во втором квартале 2019 года».

При этом эксперты не видят большой необходимости в сосредоточении того или иного индустриального парка на какой-либо специализации. «Девелоперам целесообразно сохранять гибкость, так как тенденции могут меняться. Например, в 2019 году вектор закрываемых сделок сместился в сторону складской недвижимости, тогда как ранее на рынке доминировали сделки производственной направленности»,— поясняет Ольга Уревич.

Филипп Чайка согласен с коллегой: «На сегодняшний день нет парков с определенной узкой специализаций. С одной стороны это достаточно рискованно, так как снижает охват целевой группы потенциальных резидентов, с другой стороны, было бы очень полезно иметь индустриальный парк, например, со специализацией размещения пищевых производств или производств II–III класса опасности. Эти предприятия испытывают нехватку инженерно подготовленных площадок для размещения подобных производств вблизи Петербурга».

«По мере стабилизации ситуации с коронавирусом (купирование второй волны без закрытия целых отраслей экономики, разработка вакцины) мы ожидаем увеличения количества обращений потенциальных клиентов»,— говорит Максим Соболев. Эксперт уверен, что в следующем году экономика начнет восстанавливаться. «Для тех, кто планировал расширение производственных и складских мощностей, сейчас лучшее время для инвестиций. Благодаря смягчению денежно-кредитной политики ЦБ РФ кредиты сейчас дешевы как никогда прежде. При этом следует учитывать, что ЦБ может перейти к подъему ставок уже в конце следующего года»,— указывает господин Соболев. ■



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2020 ГОДА УЧАСТНИКИ РЫНКА ИНДУСТРИАЛЬНО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАКЛЮЧИЛИ 48 КЛЮЧЕВЫХ СДЕЛОК, ЧТО НА 6% МЕНЬШЕ, ЧЕМ В АНАЛОГИЧНЫЙ ПЕРИОД 2019 ГОДА