

ОБЛЕГЧИТЬ ЖИЗНЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ

В ПЕТЕРБУРГЕ РАСТЕТ СПРОС НА ОФИСНО-СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ ФОРМАТА LIGHT INDUSTRIAL. СЕГОДНЯ СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ САМ ПО СЕБЕ НЕ ИЗОБИЛУЕТ ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ, ПРОЕКТОВ ЖЕ, ГДЕ СОВМЕЩЕНЫ СРАЗУ НЕСКОЛЬКО ФУНКЦИЙ, В ГОРОДЕ ВООБЩЕ ЕДИНИЦЫ. НО В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ ЧИСЛО ТАКИХ ПРОЕКТОВ БУДЕТ РАСТИ. КИРИЛЛ ОРЛОВ

В промышленном секторе по-прежнему не освоенным остается весьма востребованный сегмент. Речь идет о так называемом light industrial, когда сдаются небольшие помещения площадью 200–2500 кв. м.

Отличительными чертами light industrial стали производственно-складской профиль и мультифункциональность. Подобные помещения имеют модульную структуру, площадь каждого модуля — от 200 до 600 кв. м. Наиболее эффективно преимущества формата light industrial могут проявляться, когда в рамках одного модуля совмещены производственные, складские, торговые и офисные помещения. В Германии, Великобритании и других развитых странах доля таких проектов на рынке производственно-складских помещений приближается к 70%. В России же ниша фактически пуста.

Как уверяют эксперты, спрос на такие помещения огромен. Но в современных промышленных объектах подобной нарезки практически нет. Отчасти это происходит оттого, что инвестору проще построить помещение, которое он сдаст в аренду одному арендатору, чем десяти — каждому со своим набором требований, условий и представлений. Другая причина заключается в том, что арендаторами таких помещений являются небольшие фирмы, которые выезжать за пределы города не готовы, а современный промышленный объект в пределах КАД построить сегодня весьма проблематично. Наконец, серьезную конкуренцию современным промышленным зданиям составляет так называемый серый пояс, где можно найти самый разнообразный набор небольших помещений промышленного назначения для сдачи в аренду.

Ольга Уревич, старший консультант департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers, также говорит о том, что подобные объекты в Петербурге единичны и, как правило, разделены на достаточно небольшие блоки. «Для них характерен различный функционал — от торговли до производства. Примеры таких офисно-складских комплексов — Qubisot компании „Первый Базис“ на Парашютной, объект на Таллинском шоссе от компании „Кин-Марк“, логопарк „Волхонка“, также подобный проект был анонсирован в индустриальном парке Greenstate», — рассказала она.

ТОЧКА РОСТА Недавно об амбициозном многофункциональном проекте заявила компания «Мегалайн», которая претендует на развитие 150 га территории в районе станции «Горская». Комитет по инвестициям Петербурга и компания «Мегалайн» 4 июня в рамках ПМЭФ-21 подписали соглашение о сотрудничестве в реализации данного проекта.

В «Мегалайне» амбициозно заявляют, что намерены преобразовать участок в новую точку экономического роста города.



АЛЕКСАНДР КОРЮПЯНИК

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНО ПРЕИМУЩЕСТВА ФОРМАТА LIGHT INDUSTRIAL МОГУТ ПРОЯВЛЯТЬСЯ, КОГДА В РАМКАХ ОДНОГО МОДУЛЯ СОВМЕЩЕНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ, СКЛАДСКИЕ, ТОРГОВЫЕ И ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

«Ядром проекта выступит современная компактная промышленность (light industrial) с офисами и складами. Планируется „изюминка“ в виде масштабного IT-пространства. Будет создан кластер для малого и среднего бизнеса, где разместятся промышленные и складские помещения, инженеринговый и испытательный центры, научные лаборатории, общественные пространства, набережная с кафе и ресторанами, где будут проводиться фестивали и массовые мероприятия», — объясняет генеральный директор ООО «Мегалайн» Геннадий Корупятник.

Как говорят в компании, подобных комплексных проектов на территории Петербурга пока не было.

«По нашему заказу был разработан мастер-план развития территории. Проведен градостроительный анализ, ведется работа по разработке вариантов архитектурных концепций, одна из которых будет презентована», — рассказывает господин Корупятник.

Компания планирует начать работать с территорией уже в первом квартале 2022 года.

«По нашей дорожной карте срок реализации первого этапа займет порядка трех лет, включая проведение проектно-исследовательских работ. На реализацию первого этапа потребуется порядка 10 млрд рублей. Данные параметры будут уточняться на ста-

дии проектирования», — продолжил Геннадий Корупятник. Общий срок реализации проекта — 2030 год. Общий объем инвестиций составит порядка 50 млрд рублей.

УДОБНЫЙ ДОСТУП Сегодня компании, которым важен оперативный доступ от офиса к складу, как правило, либо арендуют офисные помещения в дополнение к складским площадям в складском комплексе, либо выбирают офис в бизнес-центре, локация которого обеспечивает удобный доступ к складу.

«Для складского объекта класса А площадью около 10 тыс. кв. м объем офисных и вспомогательных помещений редко превышает 1000 кв. м. При этом для удобства арендаторов девелоперы сейчас предлагают АБК в каждой складской секции. Например, такая возможность есть в СК „Армада Парк Север“ от холдинга „Адамант“, — рассказывает Виктор Заглумин, партнер Bright Rich I CORFAC International.

Если компании необходим большой объем офисных площадей в складском комплексе, выходом в таком случае будет являться формат built-to-suit, который позволяет построить здание, полностью соответствующее запросам арендатора, полагает эксперт.

«Если мы говорим об офисных центрах, где к аренде предлагаются также складские помещения, нужно понимать, что

обычно эти помещения являются складскими только условно. По факту это неликвидные офисы, часто без окон. Они могут быть очень удобны для небольших компаний, например ритейлеров, которым необходим склад в дополнение к шоуруму и офису. Такие предложения, как правило, имеются в объектах классов В и С — технопарках, бывших производственных зданиях, которые были реконструированы под деловые центры», — рассуждает господин Заглумин.

По его словам, отдельно нужно отметить такие проекты, как Left & Right на Парашютной улице, к аренде в которых предлагаются модули, которые можно зонировать по своему запросу, например разместить в одной части офис, а в другой — производство, или в одной — шоурум, в другой — склад. «Таких проектов довольно мало, однако то, что есть, по нашим оценкам, покрывает запросы рынка», — считает он.

Руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Наталья Киреева рассказывает, что среди качественной офисной недвижимости классы А и В здания со складскими помещениями, скорее, редкость. Среди примеров — «Каскад» и «Мельник» на улице Профессора Качалова, бизнес-центр на Кушелевской дороге, 13, и другие. Они, как правило, расположены в промзонах, а складская часть находится в пристроенных корпусах.

«Большая часть текущего предложения офисно-складских объектов — это класс С и ниже, наследие советского прошлого. Однако, несмотря на уровень помещений, склады в таких объектах в черте города рядом с удобными подъездными путями пользуются спросом, в том числе со стороны онлайн-ритейлеров, для которых важны скорость доставки и расположение склада рядом с потребителем», — уверена она.

Новый девелопмент таких проектов связан с большими рисками и, как правило, проигрывает другим, более доходным вариантам использования земельных участков, полагает госпожа Киреева.

Алена Бердиган, руководитель отдела офисной недвижимости компании Maris в ассоциации с CBRE, считает, что в Петербурге как такового рынка офисно-складских комплексов нет. «В офисных центрах очень редко бывают склады в качестве довески, или это, скорее, те площади, которые невозможно использовать под офис, поэтому их предлагают под склад. При этом здесь не имеется в виду склад, как его понимают специалисты по складам — с погрузкой, доступом для грузового транспорта. Это, скорее, бытовки для хранения излишков мебели, компьютерной техники, зимних колес. В общей площади бизнес-центра такие склады могут составить не более 5–10%», — подчитала она. ■