

ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ ЖДУТ ИНВЕСТОРОВ

В ПРОШЛОМ ГОДУ АДМИНИСТРАЦИЯ ПЕТЕРБУРГА ОБЪЯВИЛА О НАМЕРЕНИИ ПРИОБРЕСТИ У ВТБ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК «МАРЬИНО» И ПРИСОЕДИНИТЬ ЕГО К СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ОСОБОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЕ. ЭКСПЕРТЫ УКАЗЫВАЮТ НА ВОСТРЕБОВАННОСТЬ ФОРМАТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ПАРКОВ, ОДНАКО ЗАМЕЧАЮТ, ЧТО ПОКА ДЕВЕЛОПЕРАМ РАЗВИВАТЬ ТАКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ НЕ ОЧЕНЬ ВЫГОДНО. ПОЭТОМУ НОВЫХ ПРОЕКТОВ В ГОРОДЕ ПОКА НЕ АНОНСИРОВАНО. МАКСИМ КАВЕРИН

Александр Шевелев, директор департамента складской и индустриальной недвижимости компании Maris в ассоциации с CBRE, считает, что в Петербурге представлено достаточно большое количество индустриальных и промышленных парков. «Наиболее качественные из представленных проектов зарекомендовали себя как востребованный тип предложения. При этом, помимо очевидно релевантного промышленного сегмента, формат все чаще находит применение в складских и логистических проектах. Вместе с этим далеко не все из представленных в регионе проектов имеют юридический статус индустриального парка. То есть, с одной стороны, пользователь может не получить сопутствующих преференций для резидентов ИП, с другой же, встает вопрос, корректно ли учитывать данные проекты в общем списке и, соответственно, оценке категории», — говорит он.

При этом господин Шевелев считает, что на сегодняшний день индустриальные парки — это неотъемлемая часть рынка коммерческой недвижимости, стабильно проявляющаяся анонсами новых успешных проектов. При сохранении положительных тенденций рынка можно ожидать дальнейшего развития сегмента и появления новых проектов.

Филипп Чайка, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости, партнер IPG.Estate, подтверждает рост интереса к такому формату. «Одна из ключевых тенденций, которую мы наблюдаем в сегменте индустриальных парков с 2020 года, — выросшие темпы заполнения площадей. Если до пандемии на один индустриальный парк в

лучшем случае приходилась одна-две сделки, то сегодня совершается до пяти-шести сделок в год. Причины тому — дефицит предложения на рынке складов и промышленных объектов и желание инвесторов свести к минимуму инфляционные потери за счет вложений в земельные участки», — говорит он.

Наиболее востребованный формат нарезки сегодня составляет 0,5–1,5 га. «Девелоперы должны учитывать эту тенденцию спроса», — замечает господин Чайка.

При этом эксперты указывают на то, что целесообразность новых проектов зависит от локации. «В экосистеме индустриального парка задействовано множество человеческих ресурсов, а значит, проект должен быть обеспечен дорожно-транспортной инфраструктурой. Не менее важно полностью обеспечить проект инженерной составляющей, что также влияет на инвестиционную привлекательность парка», — говорит господин Чайка.

Илья Князев, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости Knight Frank St. Petersburg, подтверждает, что формат индустриальных парков всегда был востребован игроками рынка. Многие клиенты не хотят заниматься подведением дорог, подключением сетей, проходить дополнительные согласования. Индустриальный парк решает все эти вопросы за клиента и предлагает готовый к использованию продукт. Господин Князев также считает, что успех парка зависит от таких факторов, как локация, готовность всей инфраструктуры и конечная цена для покупателя. «В последние годы мы не наблюдаем появления новых индустриальных парков. По-прежнему в полной мере

готовыми парками в Санкт-Петербурге являются два: „ЮИТ Гринстейт“ и „ВТБ Марьино“. Но первый распродан на 95%, а второй, скорее всего, станет ОЭЗ, поэтому сейчас не на рынке. Можно сказать, что рынок открыт для новых участников», — говорит он.

СЛОЖНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ Однако желающих развивать новые проекты в городе нет. Евгений Титаренко, партнер Bright Rich I CORFAC International, отмечает: «Новых проектов индустриальных парков в Петербурге в последнее время заявлено не было. Это связано и с высокой стоимостью земли, и с ростом стоимости строительства, и с тем, что получение статуса индустриального парка — достаточно трудоемкий и времязатратный процесс. Привилегии, которые дает статус индустриального парка, интересны части потенциальных резидентов, однако для большинства все-таки, в условиях дефицита вакантных площадей и недостаточном уровне ввода, ключевыми факторами в принятии решения выступают локация и наличие свободных лотов в этой локации, а также арендная ставка».

«Проблема в том, что большинство индустриальных парков у нас конкурирует с „серым“ рынком аренды площадок у бывших или существующих промышленных предприятий. При всех недостатках последних (например, они могут сгореть, как „Невская мануфактура“) они обладают главным конкурентным преимуществом — низкой арендной платой. Хотя в последнее время появляется все больше компаний, готовых платить за качественные площади», — рассказывает Виталий

Коробов, генеральный директор Element Development.

Господин Титаренко обращает внимание, что летом прошлого года активно обсуждалось постановление премьера Михаила Мишустина о предоставлении компенсаций частным инвесторам в индустриальные парки и технопарки, однако на сегодняшний день не определен объем финансирования и сложен сам процесс отбора тех проектов, которые могут рассчитывать на возмещение затрат. «Если эта инициатива будет реализована и девелоперы получат реальную поддержку от государства, это может послужить стимулом для некоторых игроков посмотреть в сторону инвестиций в ИП или получения статуса ИП», — замечает господин Титаренко.

ВАКАНСИЯ СОКРАЩАЕТСЯ За 2021 год рынок складской и индустриальной недвижимости Петербурга, по данным Bright Rich I CORFAC International, пополнился 235 580 кв. м новых площадей. При этом только 41% из них предназначен для спекулятивной сдачи в аренду. Наиболее крупными из таких объектов стали «Арм-да Парк Север» (50 028 кв. м), «Октавиан», корпус V (16 207 кв. м), «СВМ-Терминал» (8588 кв. м), «Кинмарк» (7921 кв. м).

Основной объем нового предложения пришелся на южное и северное направления Петербурга. При этом на общий уровень вакансии на рынке новый ввод существенно не повлиял, как не повлияет и выход на рынок объектов, заявленных на 2022 год. Причина здесь в том, что договоры на аренду площадей в спекулятивных объектах заключаются еще на этапе строительства и к моменту ввода в эксплуатацию складские комплексы оказываются заполненными резидентами на 98%.

Общий объем свободных площадей за 2021 год снизился на 71,5%, до 46 220 кв. м. При этом вакансия в классе А составляет 0,4%, в классе В — 2,2%. 25% от общего объема введенных в 2021 году площадей пришлось на объекты, построенные по схеме built-to-suit, их площадь составила 58 940 кв. м. Крупнейшими складскими комплексами этого типа стали распределительный центр сети магазинов Fix Price (35 581 кв. м) на территории «PNK Парк Шушары — 3» и складской комплекс для компании CDEK (17 403 кв. м) на территории «PNK Парк Софийская КАД».

Объем сделок по аренде, продаже, расширению, субаренде и продлению договоров аренды составил 834 430 кв. м, что на 79,5% превышает аналогичный показатель прошлого года. Объем сделок по аренде и продаже в 2021 году составил 672 310 кв. м. Оба показателя являются рекордно высокими для складского рынка Петербурга. ■



ЕСЛИ ДО ПАНДЕМИИ НА ОДИН ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК В ЛУЧШЕМ СЛУЧАЕ ПРИХОДИЛАСЬ ОДНА-ДВЕ СДЕЛКИ, ТО СЕГОДНЯ СОВЕРШАЕТСЯ ДО ПЯТИ-ШЕСТИ СДЕЛОК В ГОД