

ЗДЕСЬ БУДЕТ ГОРОД-ПАРК

ТЕМА РАЗВИТИЯ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ, ВКЛЮЧАЯ ПАРКИ ФОРМАТА LIGHT INDUSTRIAL, С ГОДАМИ СТАНОВИТСЯ ВСЕ БОЛЕЕ АКТУАЛЬНОЙ: РАСТЕТ ИНТЕРЕС К ОРГАНИЗОВАННЫМ ПРОМЫШЛЕННЫМ ПЛОЩАДКАМ, ИМЕЮЩИМ ПРОФЕССИОНАЛЬНУЮ УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ. ЭКСПЕРТЫ ПРОГНОЗИРУЮТ УВЕЛИЧЕНИЕ ЧИСЛА ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ В РЕГИОНЕ.

КИРИЛЛ ОРЛОВ

По данным Nikoliers, на данный момент на территории Петербурга и Ленобласти действуют следующие парки: ИП «Марьино», ИП компании «А плюс Девелопмент» в Колпино, ИП «Звезда», промпарк «Софийский», ИП Greenstate, ИП «Левобережный», ИП «Федоровское», ИП «Пикалево», ИП «Уткина Заводь Девелопмент», «М10-Красный Бор», «М10-Тельмана», «М10-Пионер», «М10-Ям Ижора», «М10-Никольское», ИП «Приневский», ИП «СЗНЦ» (Гатчина). По данным Nikoliers, самые активные парки — «М10», «Марьино», Greenstate, «Федоровское» и «Софийский». В последнее время статус индустриального парка получили еще несколько: ИП «Кола», ИП «Raum Бугры», ИП «Пушное» и ИП «Бокситогорский».

Алла Сидоренко, партнер и руководитель направления индустриальной и складской недвижимости компании «Бестъ. Коммерческая недвижимость», подсчитала, что в Санкт-Петербурге и Ленинградской области заявлено 24 индустриальных парка общей площадью 2,2 тыс. га. Доступно к промышленному строительству — 1,2 тыс. га. Количество резидентов там превысило 260. «Распределение инвестиций по источникам финансирования в парках следующее: 82% — резиденты, 16% — девелоперы и 2% — бюджетные средства», — говорит она. Развитием парков занимаются исключительно частные девелоперы. «Поэтому при выборе парка предприятиям необходимо внимательно оценить перспективы локации, степень готовности и объемы инженерной инфраструктуры, наличие комфортной „дорожной карты“, а также возможностей по решению кадрового вопроса, так как эти вопросы остаются наиболее острыми», — отмечает госпожа Сидоренко.

СВОИ ПЛЮСЫ «Размещение в индустриальном парке дает резидентам ряд преимуществ. Это доступ к транспортной инфраструктуре и инженерным сетям, экономия времени на запуск проекта. Кроме того, резиденты индустриальных парков могут пользоваться услугами по ремонту и эксплуатации инженерных сетей, а также логистическими, охранными, юридическими, консалтинговыми и многим другим. Для владельцев такого парка „официальный статус ИП“ означает получение налоговых и других льгот от государства», — говорит Кирилл Вечер, старший консультант департамента складской и индустриальной недвижимости Nikoliers.

По его словам, чаще всего в существующих индустриальных парках располагаются производственные компании, связанные с металлопрокатом, химической промышленностью или высокотехнологичным производством (электроника, фармацевтика). Кроме того, если позволяют нормы и установленные санитарные зоны, в парки «заходят» пищевые производства. Эти компании очень заинтересованы в размещении своего производства в границах индустриального парка, поскольку из-за редевелопмента «серого пояса Петербурга» и требований к санитарным зонам пищевой промышленности в городской черте почти не осталось подходящих территорий. Например, новая зона пищевых производств уже сформирована на Парнасе. На данный момент там предлагают разместиться крупным компаниям.

«Традиционно наибольшая часть предложения индустриальных парков сконцентрирована в южном и юго-восточном направлениях Петербурга. При этом ощущается острая нехватка подобных проектов в северной части города и в ближайших к ней периферийных районах. В настоящее время на севере Петербурга суще-



РАЗМЕЩЕНИЕ В ИНДУСТРИАЛЬНОМ ПАРКЕ ДАЕТ РЕЗИДЕНТАМ РЯД ПРЕИМУЩЕСТВ. ЭТО ДОСТУП К ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ИНЖЕНЕРНЫМ СЕТЯМ, ЭКОНОМИЯ ВРЕМЕНИ НА ЗАПУСК ПРОЕКТА

ствует только ОЭЗ „Новоорловская“ и так называемый гринфилд (greenfield), то есть пустые промышленные участки частных инвесторов, выставленные на продажу. Даже созданный парк для пищевых производств на Парнасе с большой долей вероятности займет один крупный производитель, а у более мелких компаний, рассчитывающих на льготы, которые даются при размещении в индустриальном парке, просто не будет шансов разместиться в границах парка», — рассуждает господин Вечер.

Он также обращает внимание, что в настоящее время в Шушарах на месте бывшего завода Toyota создается третья в Петербурге ОЭЗ (имеющиеся две — это «Новоорловская» и «Нойддорф»).

Андрей Косарев, генеральный директор Nikoliers в Петербурге, полагает, что на данный момент реализацию подобных парков тормозят несколько моментов. Во-первых, неустойчивый и неоднородный спрос (не все производства могут соседствовать друг с другом под одной крышей). «Поэтому строительство корпуса для нескольких компаний возможно лишь в случае их предварительного поиска. На данный момент заполняемость индустриальных парков составляет около 60%, в городских объектах показатель выше и может достигать 90–100% (в определенных парках). В структуре резидентов лидируют производственные компании — более 80% от всех занимаемых площадок. Также резидентами индустриальных парков являются логистические компании и распределительные центры крупных торговых компаний», — делится данными эксперт.

Во-вторых, на фоне динамичного роста стоимости строительства и оборудования для подобных проектов, инвестиционная привлекательность подобных проектов туманна. «К тому же земли для подобных проектов мало, и она требует больших финансовых вложений. Все чаще коммерческим девелоперам приходится кон-

курировать с жилыми за участки, расположенные на периферии и обладающие удобной транспортной доступностью», — поясняет господин Косарев.

В-третьих, подобные объекты предлагаются покупателям и арендаторам по достаточно высокой ставке, что напрямую влияет на скорость заполняемости и, как следствие, на срок окупаемости объекта. «Здесь дополнительным риском является снижение платежеспособности арендаторов и приостановка многих проектов на фоне нестабильной экономической ситуации», — считает господин Косарев.

СПРОС ЕСТЬ Евгений Титаренко, партнер Bright Rich I CORFAC International, добавляет: «В последнее время снова стал активно обсуждаться формат light industrial. В связи с этим отмечу, что мы видим спрос на блоки площадью до 3000 кв. м, и на фоне движения в векторе развития производства в России формат выглядит привлекательным. Однако девелоперов здесь поддерживает опыт готовых проектов, которые были реализованы на фоне высокой стоимости строительства и сейчас предлагаются в аренду по достаточно высокой ставке, что тормозит их заполнение».

Алексей Николаев, генеральный директор АО «Ханса Строй», говорит: «Спрос на подобные объекты есть, и он довольно высок. Особенно востребованы готовые площадки, так как в новых экономических условиях компании стремятся быстро развернуть производства в тех нишах, которые заметно опустели с уходом зарубежных корпораций. Активно способствует этому и льготная промышленная ипотека, действующая на покупку недвижимости для производства. Поэтому вполне ожидаемо, что в ближайшем будущем мы увидим определенный скачок в строительстве промышленных парков».

Илья Князев, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости консалтинговой компании

NF Group в Санкт-Петербурге, полагает, что индустриальные парки имеют как свои преимущества, так и некоторые недостатки. Одно из главных преимуществ индустриальных парков — правильное назначение земельных участков для строительства складов и производств.

«Наличие всех необходимых коммуникаций, таких как газ, электричество, вода и канализация, — еще одно преимущество, которое предлагают индустриальные парки. Это значительно упрощает процесс строительства и эксплуатации объектов, так как нет необходимости заниматься подключением и обеспечением этих коммуникаций», — рассуждает господин Князев.

Также, по его мнению, стоит отметить, что совокупность этих факторов способствует сокращению сроков строительства. За счет уже готовой инфраструктуры и подготовленных участков, предприятия могут начинать свою деятельность намного быстрее, чем если бы они искали участки с нуля. «Однако при всей своей привлекательности данный формат имеет и существенный минус: стоимость участков в границах индустриального парка», — указывает он.

Филипп Чайка, партнер, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости IPG.Estate, подсчитал, что на сегодняшний день заполняемость наиболее успешных индустриальных парков Петербурга и Ленобласти близка к 80–90%. Такая позитивная динамика, по его словам, продолжается с 2020 года, когда спекулятивный рынок индустриальной недвижимости значительно снизил темпы развития из-за внешних факторов. Все больше компаний готово инвестировать в покупку земли под самостоятельное строительство. «На этом фоне выгодно выделяются индустриальные парки, главное преимущество которых заключается в инженерно подготовленных и юридически чистых участках. Основная часть качественного предложения расположена на юге Санкт-Петербурга и области, что ограничивает ряд компаний, заинтересованных в северном направлении», — говорит он.

ЦЕНА ВОПРОСА Господин Чайка подсчитал, что стоимость земельных участков в индустриальных парках находится в диапазоне от 2500 рублей за квадратный метр (без учета подведения коммуникаций) до 3700 рублей. Более дешевые участки расположены в менее достигаемых или более удаленных локациях.

Он говорит, что сегодня на рынке наблюдается дефицит производственных помещений в аренду. Это связано с реализацией программы по выводу промышленных предприятий из «серых» зон с последующим редевелопментом. «Соответственно, все ликвидное и неликвидное предложение оказалось моментально поглощено рынком спроса, который до сих пор не удовлетворен ввиду отсутствия промышленного спекулятивного девелопмента», — подчеркивает эксперт.

Александр Моторин, коммерческий директор компании «Сателлит Девелопмент», говорит: «Сейчас у отрасли надежда на то, что продолжится локализация производств, начавшаяся в 2014 году. И хотя производственные компании аккуратно подходят к любым планам, поскольку доля неопределенности велика, мы отмечаем сдержанный тренд на развитие. Если сравнивать с предыдущим годом, то сейчас потенциальные резиденты индустриальных парков рассматривают меньшие площади и более скрупулезно подходят к предоставляемой парком инфраструктуре». ■