

успех их во многом связан с их уникальным положением на рынке», — говорит господин Щербаков.

ТРЕВОЖНЫЕ ЗВОНКИ Тем не менее в среде экспертов есть и пессимисты. Антон Быков, главный аналитик ООО «ЦАФТ» (Центр аналитики и финансовых технологий), говорит, что в промышленном секторе Санкт-Петербурга в сравнении с предыдущим годом наблюдается общее замедление темпов роста. Если в 2017 году по индексу промышленного производства Санкт-Петербурга фиксировался рост на 5,5%, то, по имеющимся данным еще незавершенного 2018 года, ИПП меньше, обращает внимание аналитик.

«Из представленных данных становится понятно, что восстановительный импульс роста после кризиса 2014–2016 годов постепенно иссякает. При этом улучшение потребительских настроений россиян благодаря росту доходов и буму кредитования в первой половине 2018 года способствовало активным покупкам граждан России, простимулировав производство потребительских товаров», — считает господин Быков.

По его мнению, будущее петербургской и российской промышленности представляется очень тесно связанным с глобальными трендами. Наиболее важными в перспективе ближайших пяти-десяти лет видятся национальный протекционизм и быстрые технологические преобразования, которые с высокой вероятностью произойдут в этот период.

Первый тренд в ближайшие годы будет лишь усиливать свое влияние, и страны все чаще будут прибегать к «несправедливым» с рыночной точки зрения действиям, предоставляя своим производителям все более выгодные условия. «Так что большой интерес для бизнеса может представлять импортозамещение потребительских товаров. Что касается производства более сложной продукции, то здесь в первую очередь необходимо заручиться поддержкой государства», — полагает господин Быков.

Второй тренд сейчас кажется чем-то отдаленным и не столь важным, однако в какой-то момент ближайших десяти лет он станет главным конкурентным преимуществом. Речь идет об полностью автоматизированных производственных линиях, рассуждает господин Быков. Одновременно с организацией предприятий по разработке и строительству таких линий необходимо вводить на уровне среднего специального образования направления, связанные с основами предпринимательской производственной деятельности.

«Молодых людей необходимо учить обращаться с производственным инструментом будущего — роботами, а также обучать основам организации коммерчески выгодного производства. В будущем именно они могут стать основой не экспортно-сырьевой части российской экономики. Крайне важным уже сейчас представляется развитие соответствующей инфраструктуры. Например, создание многоуровневых производственных центров или аналога офисных центров, где за небольшие деньги можно снять площадку с готовыми коммуникациями и быстро запустить производство. В Петербурге сейчас как раз идет активное обсуждение того, как нужно использовать старые промышленные зоны», — резюмирует эксперт. ■

ПРОМЫШЛЕННИКАМ МАЛО МЕСТА

ЗА ТРИ КВАРТАЛА 2018 ГОДА В ПЕТЕРБУРГЕ БЫЛО ВВЕДЕНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 29 ТЫС. КВ. М КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДОВ, ЧТО НА 63% МЕНЬШЕ, ЧЕМ ЗА СООТВЕТСТВУЮЩИЙ ПЕРИОД 2017 ГОДА. В ТРЕТЬЕМ КВАРТАЛЕ 2018 ГОДА ВВЕДЕН В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОДИН ОБЪЕКТ КЛАССА В, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЙ ДЛЯ СОБСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. ДЕФИЦИТ НА РЫНКЕ СКЛАДОВ НА ЭТОМ ФОНЕ РАСТЕТ, ОСОБЕННО ВОСТРЕБОВАНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ. РОМАН РУСАКОВ

Как отмечают специалисты Knight Frank St. Petersburg, на фоне низкого уровня вакантных площадей с первого по третий квартал 2018 года объем сделок аренды и продажи складов классов А и В на 5% превысил показатель аналогичного периода 2017 года и составил 140 тыс. кв. м. Значение суммарного объема сделок на всем рынке, включая некачественные объекты, к концу третьего квартала 2018 года соответствовало уровню аналогичного периода 2017 года, но на 5% превысило итоговый результат 2016 года.

СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РАСТЕТ Михаил Тюнин, заместитель генерального директора Knight Frank St. Petersburg, отмечает, что в структуре запросов, поступивших в компанию в течение первых трех кварталов 2018 года, лидировали отопляемые производственно-складские помещения сроком аренды на три-пять лет. Южное направление остается наиболее приоритетным для арендаторов, однако по сравнению с итогами 2017 года зафиксировано увеличение заявок на размещение в северных районах Санкт-Петербурга. Средняя площадь арендованного помещения в качественных складских комплексах увеличилась на 21% по сравнению с итоговым значением 2017 года и составила 4,1 тыс. кв. м.

Средние ставки аренды на качественные складские помещения в третьем квартале находились в диапазоне от 450 до 500 рублей за квадратный метр в месяц, включая НДС и операционные расходы. В связи с минимальным объемом нового ввода и низким уровнем вакантных площадей прогнозируется увеличение ставок аренды в ближайшей перспективе. Согласно умеренно оптимистичному прогнозу, до конца 2018 года девелоперами заявлено к вводу в эксплуатацию 14 качественных объектов складской площадью 146 тыс. кв. м. «По нашим оценкам, на 60% новых площадей, предназначенных для рынка аренды, найдены арендаторы, в связи с чем дефицит складских площадей классов А и В сохранится», — полагают в Knight Frank St. Petersburg.

Филипп Чайка, руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости компании IPG.Estate, говорит: «Текущий уровень вакансии на рынке Петербурга не превышает 5%. Наблюдается дефицит качественного предложения». По его словам, сегодня в стадии активной реализации находится четыре спекулятивных качественных объекта общей площадью 113 тыс. кв. м: «Осиновая Роцца» (38 тыс. кв. м), «Логопарк М 10» (30 тыс. кв. м), «Логопарк Троицкий» (12,6 тыс. кв. м), «Реформа» (33 тыс. кв. м), которые планиру-



ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И ЛОГИСТИЧЕСКИЕ КОМПАНИИ, УСПЕХ БИЗНЕСА КОТОРЫХ ВО МНОГОМ ЗАВИСИТ ОТ НАЛИЧИЯ КРУПНЫХ КАЧЕСТВЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ, УДОВЛЕТВОРЯЮЩИХ ИХ СПЕЦИФИЧЕСКИМ ТРЕБОВАНИЯМ ПО ЛОКАЦИИ И ИНЖЕНЕРНОМУ ОСНАЩЕНИЮ, ВЫБИРАЮТ ФОРМАТ СТРОИТЕЛЬСТВА «ПОД КЛЮЧ»

ется ввести в эксплуатацию до конца 2018 года-начала 2019. «Ставка предложения по аренде на склады класса А находится в диапазоне 450–550 рублей за «квадрат», включая НДС и ОПЕХ, коммунальные расходы оплачиваются отдельно. Наибольшей популярностью пользуются запросы 1000–1500 кв. м: такие помещения проблематично найти из-за отсутствия подобной нарезки», — отмечает господин Чайка.

По данным IPG.Estate, наиболее востребованы склады на востоке Санкт-Петербурга в Красногвардейском районе, но исторически данный район не обеспечен складами, исключение составляет территория, ограниченная проспектами Маршала Блюхера, Индустриальным и Лапинским.

В качестве арендаторов активны дистрибуторы товаров народного потребления, отделочных материалов. Особая активность наблюдается со стороны представителей e-commerce. Данные компании увеличивают свои региональные склады в Петербурге площадью 500–700 кв. м до 2–5 тыс. кв. м, отмечает господин Чайка. «Многие арендаторы складов класса А прорабатывают вопрос (например, подбирают участки) строительства либо собственных складов, либо build-to-suit с последующей долгосрочной арендой, особенно чувствуется данная тенденция от логистических и транспортных компаний», — указывает он.

ВСЕГО ЧЕТВЕРТЬ НА ПРОИЗВОДСТВО Алексей Калачев, эксперт-аналитик ГК «Финам», говорит, что наибольшим дефицитом пользуются помещения производственного назначения высокого качества,

доля которых в общей структуре предложения не превышает 25%. При этом, обращает внимание он, за первое полугодие 2018 года увеличилось количество запросов на размещение производства в черте города.

Алексей Лазутин, директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International, отмечает, что за последние три года производственные компании существенно увеличили свою активность в Петербурге и Ленинградской области, причем именно 2018 год пока остается рекордным с точки зрения объема арендованных и купленных ими площадей. «Если в период 2015–2017 годов средняя доля компаний-производителей в общем объеме сделок занимала от 15 до 20%, что в абсолютных цифрах составляло 28–35 тыс. кв. м арендованных и купленных площадей, то только за первое полугодие 2018 года объем сделок компаний этого профиля достиг 50% от общего объема спроса, или более 50 тыс. кв. м», — говорит он.

«Спрос на производственные помещения стабилен. Основной момент — это отсутствие качественных производственных помещений на первом этаже с ровным полом и 100–150 кВт электроэнергии. Особо ликвидны первые этажи производственных зданий с высотой потолка от 7 м. Традиционно преобладают запросы на помещения с кран-балками грузоподъемностью от 5 тонн и выше. Ставка предложения по аренде на такие качественные объекты доходит до 430–470 рублей за квадратный метр с НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно. Ставки на вторые этажи и выше находятся на уровне 380–400 рублей с НДС», — приводит данные господин Чайка.

Алексей Лазутин отмечает: «Производственные и логистические компании, успех бизнеса которых во многом зависит от наличия крупных качественных площадей, удовлетворяющих их специфическим требованиям по локации и инженерному оснащению, выбирают формат строительства „под ключ“. Анонсированный спекулятивный ввод новых площадей не способен удовлетворить возросший спрос, и мы ожидаем, что тренд build-to-suit закрепится на индустриальном рынке Петербурга и Ленинградской области на ближайшие несколько лет. Целесообразно строить „под ключ“ объекты площадью от 10 тыс. кв. м, так как постоянные затраты, в частности затраты на проектирование, подведение коммуникаций, составляют значительную долю в расходах. Проекты build-to-suit производственного и логистического назначения на сегодня формируют практически треть спроса». → 16