

ОТДЫХ ПОСЛЕ РОСТА

ПЕРЕЖИВ БУРНОЕ РАЗВИТИЕ В ДОКРИЗИСНЫЕ ГОДЫ, НА ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ СЕГМЕНТ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, СТАГНИРУЕТ. БОЛЬШОЕ КОЛИЧЕСТВО РИСКОВ, СВЯЗАННЫХ С ЗАПОЛНЯЕМОСТЬЮ, ВОЗРОСШИЕ ПОТРЕБНОСТИ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ РЕЗИДЕНТОВ, ОБЪЕМ НЕОБХОДИМОГО КАПИТАЛА, В ТОМ ЧИСЛЕ ДЛЯ СОЗДАНИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ — ВСЕ ЭТО НАКЛАДЫВАЕТ ОГРАНИЧЕНИЯ НА РАЗВИТИЕ ДАННОГО ВИДА НЕДВИЖИМОСТИ. РОМАН РУСАКОВ

Высокая конкуренция промышленных площадок на рынке и низкая активность со стороны резидентов, связанная с общими тенденциями в экономике, остаются ключевыми причинами низкой заполняемости индустриальных парков.

Девелоперы индустриальных парков не заявляют о новых крупных проектах, сосредоточившись на заполнении имеющихся площадей. «Безусловно, по мере стабилизации экономической ситуации спрос будет возрастать, если мы говорим об уже реализованных, полностью подготовленных парках. Однако конкуренцию смогут выдержать лишь те проекты, которые максимально отвечают потребностям рынка и отличаются высоким качеством инженерных коммуникаций и хорошей инфраструктурой», — считает Евгений Титаренко, партнер Bright Rich I CORFAC International. Он полагает, что последние крупные сделки подтверждают, что клиенты выбирают обособленные земельные участки под строительство индустриально-складской недвижимости, поскольку для конечного заказчика реализация проекта в составе индустриального парка предполагает ряд определенных ограничений. Если будущий объект обладает специфическими требованиями, связанными со сложной конфигурацией или высокими необходимыми мощностями, размещение в парке может быть достаточно непросто.

Еще одним фактором, тормозящим развитие сегмента, по мнению господина Титаренко, является то, что в Петербурге собственниками большого количества земельных участков являются муниципальные структуры, поэтому возможность получения дополнительных льгот стимулирует крупных клиентов обращаться напрямую к ним, минуя парки.

Илья Князев, руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости Knight Frank St Petersburg, добавляет: «Основные конкуренты индустриальных парков — это неподготовленные земельные участки, поскольку их цена существенно ниже. В данном случае компании готовы самостоятельно перевести участок и подключить ко всем коммуникациям. Однако это крайне редко обходится дешевле, чем если бы они купили подготовленную землю в индустриальном парке. Также своеобразная альтернатива индустриальным паркам — площадки в сером поясе, где компании находят недорогие решения по аренде бывших производственных площадок».

ОТЫГРАННЫЙ ТРЕНД Инвестиционный стратег «БКС Премьер» Александр Бахтин полагает, что заполняемость индустриальных парков идет медленно, так как на фоне общей слабости российской экономики нет предпосылок для актив-



СВОЕОБРАЗНАЯ АЛЬТЕРНАТИВА ИНДУСТРИАЛЬНЫМ ПАРКАМ — ПЛОЩАДКИ В СЕРОМ ПОЯСЕ, ГДЕ КОМПАНИИ НАХОДЯТ НЕДОРОГИЕ РЕШЕНИЯ ПО АРЕНДЕ БЫВШИХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПЛОЩАДОК

ного появления новых промышленных производств. «Отчасти активизации нового строительства способствует тренд на импортозамещение. Однако на текущий момент этот фактор уже частично отыгран. В основном мы видим начало реализации уже заявленных ранее проектов резидентов индустриальных парков», — говорит он. Так, в частности, в июле в индустриальном парке «Марьино» началось строительство завода по производству медицинской техники немецкой компании Sarstedt, договоренности о котором были достигнуты в 2018 году. Начало производства запланировано на 2020 год, строительство будет вестись на площадке 4 га. Объем инвестиций резидента оценивается в 1,5 млрд рублей. «Также в конце августа сервис доставки готовой еды Grow Food запустил собственное производство мощностью 12 тонн продукции в сутки в индустриальном парке в Колпино. Объем инвестиций резидента в проект завода на площадке в Колпино 0,22 га составил 200 млн рублей», — рассказывает господин Бахтин.

Филипп Чайка также напоминает, что в индустриальном парке «Левобережный» появится завод по переработке резиновых шин компании «Эко Карбо», а «Никольский завод регенерации масел» станет заниматься переработкой отработанных машинных и других видов масел. Он также говорит, что на территории осо-

бой экономической зоны «Новоорловская» планируется строительство завода по производству дженериков и лекарств фармацевтической компании «Вертекс». «В индустриальном парке «М10» планируется к 2020 году построить завод площадью 10 тыс. кв. м по производству упаковки из гофрокартона компании «Транспак». На территории индустриального парка YIT Greenstate разместит производство электротехнического оборудования площадью 11 тыс. кв. м компания «Хакель». В Тосненском районе Ленинградской области в индустриальном парке «Федоровское» появится завод кабеленесущих систем компании «Нидакс», — перечисляет господин Чайка.

КОНКУРИРОВАТЬ ЗА РЕЗИДЕНТОВ

На текущий момент в Санкт-Петербурге и Ленинградской области реализуется более 30 проектов индустриальных парков в разной степени готовности. И всем этим площадкам приходится конкурировать за резидентов с производственными площадками, которые регулярно выводятся на рынок недвижимости Петербурга. Часть производственной недвижимости выставляется на продажу в результате банкротства предприятий. «Около 90% действующих индустриальных парков реализованы по схеме brownfield, то есть обеспечены готовой инфраструктурой, но на рынке появляются активы с готовой

инфраструктурой, порой по демпинговой цене. Что касается цен на промышленные земельные участки, то здесь также наблюдается снижение стоимости. По нашим оценкам, стоимость участков промышленного назначения составляет порядка 1,5–3,5 тыс. рублей за квадратный метр в зависимости от локации», — рассказывает господин Бахтин.

«В Петербурге одновременно и мало индустриальных парков, и спрос на них не самый большой. Основная причина — в наличии дешевых, хоть и не очень качественных площадей в сером поясе. С сокращением старых промплощадок и развитием современной промышленной индустрии спрос на подобные парки, особенно основанные на принципах технопарков с опытным производством, научными разработками и так далее, будет расти», — подтверждает слова коллеги Екатерина Запорожченко, коммерческий директор ГК Docklands Development.

По данным Colliers International, в настоящий момент в Санкт-Петербурге и Ленинградской области функционируют 14 индустриальных парков (десять — в Ленинградской области, остальные четыре расположены в черте города). Совокупный размер этих парков составляет 1750 га. Крупнейшие проекты в Ленинградской области — «Уткина Заводь», «Красный Бор», «Ям-Ижора», «Тельмана». В числе крупнейших городских — «Марьино», а также проекты на территории первого и второго парков «А Плюс Парк Санкт-Петербург».

На стадии строительства находится около десяти новых проектов в разных районах ЛО общей площадью 3У 5200 га. Крупнейшим из них является «Усть-Лужский индустриальный парк».

Филипп Чайка, руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости IPG.Estate, напоминает, что в этом году группа компаний «Терра» заявила о намерении построить индустриальный парк площадью 20 га для представительей малого и среднего бизнеса на севере Санкт-Петербурга — в Бугровском сельском поселении Всеволожского района. Уже ведется проектирование. Парк будет рассчитан на 30–50 резидентов.

ТЯГА К ЮГУ Александр Усачев, руководитель проекта BN.ru, говорит, что практически все парки находятся к югу и востоку от Петербурга — здесь очень важна близость к магистралям московского направления. 56% парков расположены не далее чем в 10 км от КАД, еще 25% — в пределах 20 км, рассказал господин Усачев. По его подсчетам, заполняемость индустриальных парков в среднем составляет 40%, но при этом чем больше площадь парка, тем выше заполняемость. В тех, площадь которых менее 100 га, средняя запол-