

няемость — 66%. «Самая высокая — в „А плюс Парк Шушары“ (95%, площадь 72 га), более 70% также в Greenstate, „Марьино“ и „Федоровском“. Все эти объекты объединяет удачная локация, наличие необходимой инфраструктуры и профессиональной управляющей компании», — говорит господин Усачев. Он отмечает, что в 2019 году трендом развития стало строительство складских помещений на территории индустриальных парков в общей сложности на 125 тыс. кв. м, тогда как в 2018 году в структуре резидентов около 80% площадей занимали производственные площадки (подробнее о рынке складской недвижимости читайте на стр. 49).

Филипп Чайка приводит в пример проект, предполагающий, что в индустриальном парке «PNK парк Софийская КАД» появится складской комплекс площадью 51 тыс. кв. м для компании «Марвел-Логистика», а также 22,5 тыс. кв. м для компании Maersk.

Алексей Калачев, эксперт-аналитик АО «Финам», напоминает, что, хотя «индустриальным парком» называют себя много проектов, официально этот статус, позволяющий надеяться на определенные преференции со стороны властей, признается не за всеми из них. В 2015 году вышло постановление правительства РФ об индустриальных парках, в котором обозначены параметры, по которым промышленную зону можно отнести к индустриальному парку. Для получения статуса парка необходимо пройти сертификацию.

Процесс сертификации постепенно продвигается. Еще пару лет назад в реестр Ассоциации индустриальных парков было занесено только три площадки из этого региона: индустриальные парки «Марьино», «Левобережный», «Greenstate». «На сегодняшний день в специально созданной Минпромторгом геоинформационной системе (www.gisip.ru) значатся три индустриальных парка на территории Санкт-Петербурга в статусе „действующий“: „Марьино“, „А Плюс Парк Колпино“ и „А Плюс Парк Пушкин“. На территории Ленинградской области — пять парков в статусе „действующий“: „Левобережный“, М10 „Красный Бор“, М10 „Никольское“, „Пикалево“ и Greenstate, — и два в статусе „создается“: „Северо-Западный нанотехнологический центр“ и „Кола“, — перечисляет господин Калачев.

В Каталоге индустриальных парков России, который публикует Ассоциация индустриальных парков России на своем сайте (www.indparks.ru), перечень действующих парков Санкт-Петербурга тот же, что и выше. В Ленобласти Ассоциация насчитывает десять индустриальных парков: пять действующих («Greenstate», «Левобережный», «М10», «Пикалево» и «Федоровское») и пять создающихся («Гатчина», «Дони-Верево», «Кола», «Подпорожье» и «Угра»).

«Впрочем, и не входящие пока в федеральные реестры индустриальные парки региона могут рассчитывать на региональные преференции и льготы. С 2014 года в Ленинградской области действует региональный закон о мерах государственной поддержки индустриальных парков, согласно которому управляющим компаниям предоставляются налоговые льготы: по налогу на прибыль ставка снижена до 13,5%, по налогу на имущество — до 0%, а также дополнительно предоставляется льготная ставка аренды земельных участков», — заключает господин Калачев. ■

# КОНГРЕССНЫЕ ПРИЧИНЫ И СЛЕДСТВИЯ

## ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ЧИСЛО КОНГРЕССНО-ВЫСТАВОЧНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ В ПЕТЕРБУРГЕ ВЫРОСЛО В ТРИ-ЧЕТЫРЕ РАЗА. КАК ПОЛАГАЮТ ЭКСПЕРТЫ, СУЩЕСТВУЮЩЕГО КОЛИЧЕСТВА ПЛОЩАДОК ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТАКОГО ЧИСЛА ВЫСТАВОК И КОНГРЕССОВ В ГОРОДЕ ХВАТАЕТ. ВПРОЧЕМ, ПОЯВЛЕНИЕ НОВЫХ КОНГРЕССНЫХ ЦЕНТРОВ, КАК ОТМЕЧАЮТ ЭКСПЕРТЫ, СПОСОБСТВУЕТ РОСТУ ЧИСЛА МЕРОПРИЯТИЙ В ГОРОДЕ И СТИМУЛИРУЕТ ДЕЛОВОЙ ТУРИЗМ. КИРИЛЛ ОРЛОВ

По данным Colliers International, на сегодня в Петербурге представлено пять специализированных конгрессно-выставочных комплексов общей вместимостью около 50 тыс. человек. Доля таких отдельно стоящих комплексов в общем объеме предложения конгрессно-выставочных услуг составляет 45%.

За последние четыре года число проводимых конгрессно-выставочных мероприятий в Петербурге существенно увеличилось. Если в 2015 и 2016 годах проводилось по 80–100 мероприятий в год, то в 2018–2019 годах число различных выставок, форумов и конференций достигло 250–300. Открытие крупнейшего в городе выставочного комплекса «Экспофорум» в конце 2015 года дало мощный толчок для развития петербургской MICE-индустрии. На рынке MICE-услуг можно выделить формат конгресс-отелей, которые специализируются на проведении крупномасштабных мероприятий и обладают большим номерным фондом. Среди таких гостиниц — «Park Inn by Radisson Пулковская», «Park Inn by Radisson Прибалтийская», «Holiday Inn Московские ворота».

По данным viart-tm.ru, в Санкт-Петербурге 20 выставочных центров, в Москве — девять, но средняя площадь московских центров составляет 90 тыс. кв. м, в то время как площадь крупнейших площадок Петербурга — «Ленэкспо», «Экспофорума», СКК — всего 50 тыс. кв. м, то есть в 2–3 раза меньше. При этом, исходя из данных PwC, объем выставочных площадей в Москве по сравнению с мировыми мегаполисами достаточно обширен: 0,45 млн кв. м против 0,15 млн кв. м в Лондоне, 0,53 млн кв. м в Париже и 0,08 млн кв. м в Мехико. «Исходя из данного сравнительного анализа, Санкт-Петербург близок к насыщению на данном сегменте и не испытывает значимой потребности в новых конгрессно-выставочных центрах», — считает Александр Осин, аналитик управления операций на российском фондовом рынке ИК «Фридом Финанс».

«Ситуация с выставочными площадями парадоксальна: их нужно больше, но их пока крайне тяжело загрузить новыми мероприятиями. А новых мероприятий нет потому, что не хватает площадей. Петербург — город привлекательный для событийного, конгрессного туризма. При этом, как показал опыт чемпионата мира, отельный рынок, в том числе за счет развития рынка апартаментов, может обеспечить всех прибывающих качественными

местами для проживания. А вот различных современных мест для проведения этих мероприятий явно не хватает. Один „Экспофорум“ всех удовлетворить не может», — считает Екатерина Запорожченко, коммерческий директор ГК Docklands Development. С ней согласен Павел Бережной, исполнительный директор ГК «С.Э.Р.»: «Мест должно быть больше, и они должны быть разнообразнее и по расположению, и по масштабу. Но рисковать и вкладывать в эту недвижимость мало кто готов без гарантий наличия мероприятий. А новые мероприятия не придут без новых мест. Поэтому городские власти должны поддержать и проведение мероприятий, и создание новых выставочных центров. Ведь это позволит развивать туризм вне сезона белых ночей», — уверен он.

Валерий Трушин, руководитель отдела исследований и консалтинга IPG.Estate, уверен, что конгрессная и выставочная недвижимость города не может существовать в отрыве от стратегической деловой программы города. «На текущий момент Северная столица принимает всего два масштабных мероприятия: ПМЭФ и ПМЮФ, которые собирают на несколько дней бизнес-элиты страны. Мероприятия проводятся в рамках „Экспофорума“. На мой взгляд, площадки имеют невысокую загрузку. Например, если мы говорим про конгрессные залы при гостиницах, то они имеют хорошую загрузку, до 70–80%, в период делового сезона. Такие залы арендуют для проведения мероприятий, обучения, деловых переговоров и так далее. Но данная ситуация находится совершенно в рамках рынка: Северная столица по объемам пока не может сравниться со столичным рынком. При этом у нас есть высокий потенциал для развития делового туризма в рамках уже функционирующих комплексов», — уверен господин Трушин.

Илья Хлоповских, консультант отдела стратегического консалтинга CBRE, полагает, что, несмотря на значительно меньший объем по сравнению с рынком Москвы, рынок Петербурга с учетом объема проводимых мероприятий и уровня деловой активности можно считать насыщенным. «Ожидается рост рынка за счет строительства второй очереди КВЦ „Экспофорум“ для размещения крупнейших мероприятий — Газовый форум, ПМЭФ, которые, по словам представителей ООО „ЭкспоФорум-Интернэшнл“, не помещаются на существующих площадях КВЦ „Экспофорум“. Ожидаемый срок окупае-

мости объектов — от 20 лет», — приводит данные господин Хлоповских. По его мнению, за последние четыре-пять лет рынок демонстрировал рост показателей, что косвенно обусловлено эффектом низкой базы. В то же время в 2018 году не был зарегистрирован высокий рост спроса. Он замечает, что на развитых европейских рынках проявляется тренд замедления роста выставочной деятельности, ожидается сокращение объема спроса.

«Сегодня в мире общая площадь выставочных площадок составляет 35 млн кв. м, увеличившись за последние шесть лет на 7,7%. Глобальный спрос растет приблизительно в рамках динамики роста численности населения в наиболее богатых странах. Это актив „защитный“, низкодоходный, но с большим оборотом операций, что создает риски для инвестора. Актив по цене „привязан“ к инфляции, но с точки зрения долгосрочного периода. В среднесрочном периоде рост инфляции и ставок может привести к падению стоимости таких инвестиций. Это актив для очень консервативных, долгосрочных инвесторов, вложение на десятилетия. Эти тенденции развития и существования сегмента представляются базовыми, не меняются в историческом периоде», — полагает господин Осин.

По данным PwC, средняя ставка аренды 1 кв. м площади для операторов (в зависимости от размера арендуемой площади и сезонности) составляет 170–450 рублей в день без учета НДС. Новая площадка в Петербурге, по мнению господина Осина, сможет закрепиться у верхней границы диапазона, только если предложит высококачественный сервис и новые технологии. «Коммунальные и прочие постоянные расходы составят от 130 рублей за квадратный метр, долю расходов на зарплату в выручке на основе отраслевых опросов можно оценить в 10–15%. Таким образом, операционную и чистую рентабельность проекта можно оценить в 8–12% и порядка 3–5%», — приводит расчеты господин Осин. По его мнению, при такой рентабельности можно рассчитывать на сравнительно быструю окупаемость проекта в номинальном выражении (за 8–10 лет) только ввиду потенциально высокой инфляции в РФ. «Она составляет, как показывают оценки на основе макроэкономической статистики денежных агрегатов и ВВП, 10% в год. И это несмотря на текущий инфляционный спад ценой восьмилетнего экономического застоя», — говорит эксперт. ■