

ИНВЕСТОРЫ ЖДУТ ЗАПОЛНЕНИЯ

ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ — ЭТО ДОЛГОСРОЧНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ВЛОЖЕНИЯ. ИНВЕСТОРОВ, ГОТОВЫХ ВЛОЖИТЬ НЕСКОЛЬКО МИЛЛИАРДОВ РУБЛЕЙ В ИНЖЕНЕРНУЮ ПОДГОТОВКУ ПРОМЫШЛЕННОЙ ЗЕМЛИ, МОЖНО ПЕРЕСЧИТАТЬ ПО ПАЛЬЦАМ. НЕКОТОРЫЕ ЭКСПЕРТЫ ПОЛАГАЮТ, ЧТО ИЗ НАСЫЩЕННЫХ ТАКИМИ ПРОЕКТАМИ ЮЖНЫХ РАЙОНОВ ГОРОДА ИНВЕСТОРЫ МОГУТ СМЕСТИТЬ СВОЙ ИНТЕРЕС НА СЕВЕР. РОМАН РУСАКОВ

По данным IPG.Estate, усредненный показатель заполняемости индустриальных парков в Петербурге на текущий момент составляет 40%. Максимальный показатель достигается в парках, площадь которых не превышает 100 га, и он составляет 61%. Как говорят в IPG.Estate, сейчас в Санкт-Петербурге есть лишь один проект с заполняемостью, близкой к 100%: это парк от компании A Plus Development — «А Плюс Парк Шушары» площадью 72 га.

Высокие показатели заполняемости можно отметить в таких проектах, как Greenstate, «Марьино» и «Федоровское». Объединяющими данные проекты чертами являются обеспеченность всей необходимой инфраструктурой, удачное местоположение и наличие профессиональной управляющей компании. 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.

Коммерческие условия на покупку земли в индустриальном парке складываются из двух основных составляющих: стоимость непосредственно земельного участка и стоимость приобретения необходимых инженерных мощностей. Стоимость квадратного метра земли в парке, реализованном по схеме гринфилд (без коммуникаций), по подсчетам аналитиков IPG.Estate, находится в диапазоне 800–1900 рублей. Стоимость квадратного метра земли в парке, реализованном по схеме браунфилд (с подведенными коммуникациями), находится в диапазоне 2,5–3,5 тыс. рублей.

Алла Сидоренко, руководитель направления индустриальной недвижимости компании «Бестъ. Коммерческая недвижимость», подсчитала, что в среднем стоимость строительства промышленных зданий в индустриальных парках, включая стоимость инженерной инфраструктуры и земельного участка, составляет 38–43 тыс. рублей за квадратный метр.

НЕДОСТАТОК СПРОСА Александр Паршуков, директор по инвестициям АО «ВТБ Девелопмент», говорит, что все, кто готов вкладывать миллиарды рублей в индустриальные парки, такие вложения уже осуществили. «Пока в действующих индустриальных парках есть свободные площади, новых инвесторов на этом рынке ожидать не стоит, их вложения не окупятся. В настоящий момент спрос на промышленные участки в Петербурге высок, однако даже если он сохранится в среднесрочной перспективе, на заполнение действующих парков все равно потребуются три-пять лет», — полагает он.

Борис Мошенский, генеральный директор компании Maris в ассоциации с CBRE,



ВСЕ, КТО ГОТОВ ВКЛАДЫВАТЬ МИЛЛИАРДЫ РУБЛЕЙ В ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ, ТАКИЕ ВЛОЖЕНИЯ УЖЕ ОСУЩЕСТВИЛИ. ПОКА В ДЕЙСТВУЮЩИХ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКАХ ЕСТЬ СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ, НОВЫХ ИНВЕСТОРОВ НА ЭТОМ РЫНКЕ ОЖИДАТЬ НЕ СТОИТ

с коллегой согласен: «Индустриальных парков в Петербурге и Ленобласти заявлено много, существенно меньше из них реально действующих, а еще меньше тех, кто действительно является индустриальным парком и вкладывает в нужную инфраструктуру и в развитие деньги». Он указывает на то, что многие площадки сейчас пытаются получить статус индустриального парка, чтобы появились преференции, в том числе и налоговые. «Со статусом индустриального парка льготы может получить как девелопер или собственник индустриального парка, так и арендатор этой площадки. Но профессиональных девелоперов, которые вкладывают деньги в инфраструктуру и развивают индустриальный парк, на рынке Петербурга мало», — признает эксперт.

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. На бумаге наличие такого сертификата дает возможность на получение преференций из бюджета. На данный момент в Санкт-Петербурге и Ленинградской области действуют три индустриальных парка, сертифицированных в соответствии с требованиями Министерства промышленности и торговли РФ и занесенных в реестр Ассоциации индустриальных парков. Это индустриальные парки «Марьино», «Левобережный», Greenstate.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, говорит, что сегодня основная сложность в развитии индустриальных парков связана с недостатком спроса со стороны крупных предприятий, так как, несмотря на наличие рынка труда,

таким предприятиям необходимо предоставление налоговых льгот, административной поддержки, а с этой точки зрения Петербург проигрывает другим регионам. «В результате реализация крупных проектов индустриальных парков сдерживается рисками, связанными с заполнением парков резидентами. Для небольших предприятий критичной является цена входа, поэтому любой проект индустриального парка испытывает конкуренцию со стороны „серого“ пояса, тех предприятий, которые сдают производственную недвижимость в аренду», — поясняет он.

Вячеслав Зелепуга, коммерческий директор ГК A Plus Development, говорит, что при подготовке территорий для строительства индустриальных объектов основные сложности связаны с получением разрешительной документации, подведением инженерных коммуникаций. Поэтому реализация таких проектов по силам лишь крупным игрокам. «Для профессиональных девелоперов федерального уровня данные процедуры являются не сложностями, а повседневной рутинной работой, которую они просто выполняют», — отмечает он.

ГЕОГРАФИЧЕСКИЙ ФАКТОР Значительная часть девелоперов предпочитает развивать свои проекты в южной части города — это обусловлено более удобной транспортной инфраструктурой. Но сейчас с появлением ЗСД и с насыщением предложения на юге некоторые девелоперы постепенно перемещают свое внимание на другие части города.

Для резидентов география расположения площадки имеет важное значение. Юг города — это близость к трассам, связывающим Петербург с Москвой, являющейся основным транспортно-распределительным узлом России. В южной части города высока концентрация железно-

рочной сети, обеспечивающей грузовой оборот: здесь же располагается аэропорт Пулково; связь с портом через КАД также максимально удобно обеспечить с юга. Близость к кольцевой также является важным фактором привлекательности индустриального парка для резидентов. Более половины всех действующих проектов сосредоточено на расстоянии менее 10 км от кольцевой автодороги.

Александр Дубровин, директор по маркетингу PNK Group, считает, что особенностью Петербурга и области, в отличие, например, от Московского региона, является то, что здесь очень важно, чтобы даже индустриальный парк располагался либо в черте города, либо в непосредственной близости, за счет чего достигается максимальная транспортная доступность. «Направление к югу от Петербурга, рядом с аэропортом и трассой М10 прогнозируемо выгодное и для производственных компаний, и для логистов, и для ритейлеров», — рассуждает он.

Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Весаг, говорит: «Большое количество инвестиций в направлении юго-запада привлечено в последнее время и в промышленную, и в складскую, и в логистическую нишу. Там все не так просто с точки зрения транспортных потоков, но над этим работают власти — расширяют полосы, ремонтируют трассы и развязки, вводят в эксплуатацию новые автодороги. На втором месте — север, Парнас, где идет сочетание проектов КОТ жилья и промышленных территорий, которые уже были там расположены вместе с коммуникациями, что положительно сказывается на развитии новых мощностей. Хуже всего в этом контексте чувствуют себя запад (побережье залива) и восток — последний самый большой с точки зрения перспектив, но пока туда смотрят в основном жилые девелоперы».

РАЙОНЫ С ПОТЕНЦИАЛОМ Директор департамента складской и индустриальной недвижимости East Real Маргарита Чугаева обращает внимание на то, что сейчас все активнее идет застройка промзон жилыми объектами и часто получается так, что жилой дом соседствует с производственными и складскими объектами. «Земельные ресурсы для развития промышленности в основном расположены за КАД: активно застраивается и развивается Уткина Заводь, есть примеры индустриальных парков во Всеволожском районе, промзона Горелово вдоль Волхонского шоссе, развиваются территории вдоль Московского шоссе. Хуже обстоят дела с территориями на севере города. Там меньше инфраструктуры и подготовленных участков», — говорит она. → 20