

19 → Михаил Тюнин, заместитель генерального директора Knight Frank St. Petersburg, напротив, полагает, что сейчас потенциал развития промышленных парков больше у севера, в первую очередь за счет насыщенности рынка на юге. «Предложений земельных участков достаточно в разных локациях, проблема в отсутствии нормальных дорог и способов добраться до индустриальной зоны, поскольку транспортная доступность является существенно важным фактором

для потенциальных резидентов», — указывает он.

Алла Сидоренко обращает внимание также на то, что немаловажным фактором при выборе места под создание производства является наличие трудовых ресурсов, особенно когда речь идет о предприятиях, которые переносят свои производства. «При кардинальной смене локации предприятия могут терять более 30% сотрудников», — предостерегает она.

Вячеслав Зелепуга, сравнивая юг и север города, отмечает, что юг более перспективен с точки зрения наличия подходящих земель за разумные деньги, обеспечения их инженерной инфраструктурой. «Объекты строятся и на севере, но стоимость земли здесь выше и прокладывать коммуникации приходится на большие расстояния», — поясняет он.

Виталий Никифоровский, вице-президент группы компаний Springald, добавляет: «Учитывая, что основные логисти-

ческие потоки так или иначе привязаны к портам, логичным видится возникновение индустриальных парков в непосредственной близости от транспортных магистралей, соединяющихся с портами. Отдельно стоит выделить те районы, которые примкнут к новой трассе М11: не стоит сомневаться, что она будет достаточно загружена, а непосредственная близость к ней станет конкурентным преимуществом для индустриального парка». ■

ОСОБЫЙ ПУТЬ ПРОМЫШЛЕННОГО ЛИЗИНГА

РЫНОК ПРОМЫШЛЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОСТАЕТСЯ ОДНИМ ИЗ САМЫХ СЛАБОРАЗВИТЫХ СЕГМЕНТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, В ТОМ ЧИСЛЕ И ПОТОМУ, ЧТО КОМПАНИИ, НУЖДАЮЩИЕСЯ В НОВЫХ ПЛОЩАДЯХ, НЕ ВСЕГДА РАСПОЛАГАЮТ ДЕНЕЖНЫМИ РЕСУРСАМИ ДЛЯ ПОКУПКИ. ПОЛУЧИТЬ КРЕДИТ В БАНКЕ ТОЖЕ МОГУТ ДАЛЕКО НЕ ВСЕ КОМПАНИИ. ОДНОЙ ИЗ АЛЬТЕРНАТИВ В ЭТОЙ СИТУАЦИИ ЯВЛЯЕТСЯ ЛИЗИНГ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ОДНАКО ТАКАЯ СХЕМА ИМЕЕТ ОПРЕДЕЛЕННЫЕ НЮАНСЫ, ОТЛИЧАЮЩИЕ ЕЕ ОТ ПРИОБРЕТЕНИЯ В ЛИЗИНГ, ДОПУСТИМ, ОБОРУДОВАНИЯ ИЛИ ТРАНСПОРТА.

ЕВГЕНИЯ ПРОСИНА, ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Лизинг недвижимости является одним из видов классического лизингового финансирования. Данная форма приобретения недвижимости (в лизинг) широко распространена в западной практике и, по оценкам, экспертов составляет более 50% портфелей европейских лизинговых компаний и более 80% от всех покупок недвижимости. В российской практике лизинг недвижимости по-прежнему не вышел в лидеры отрасли ни по количеству сделок, ни по стоимостным показателям. Хотя такие сделки однозначно интересны для промышленников, предпринимателей, которые видят точку роста своего бизнеса в переходе от арендованных производственных, складских площадей к собственным.

Для банков, финансирующих данные проекты, также очевидны преимущества таких сделок: твердый регистрируемый залог в виде недвижимости, отсутствие необходимости отвлечения средств в резервы, удобство мониторинга объекта, прозрачный рынок, понятные механизмы реализации в случае дефолта лизингополучателя. Все эти моменты формируют и относительно невысокую ставку фондирования таких проектов по сравнению с лизингом транспорта, спецтехники и оборудования.

ЕЩЕ НЕ ОЦЕНИЛИ «Тем не менее в масштабах страны таких сделок очень мало, в Петербурге они единичны. Основная проблема — непрозрачное ценообразование в процессе заключения сделки купли-продажи объекта, возникновение налоговых последствий для продавца. Поэтому вероятнее всего сделки по лизингу производственной, складской недвижимости будут возникать в сегменте новых объектов, возможно, в форме возвратного лизинга», — полагает Дмитрий Виноградов, генеральный директор ООО «Лентранслизинг».

Промышленные помещения (недвижимость) могут становиться таким же предметом лизинга, как и любой другой вид имущества. «На мой взгляд, этот лизинговый сегмент пока не в полной мере оценен со стороны потенциальных пользователей ус-



СПРОС НА ЛИЗИНГ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ДАННЫЙ МОМЕНТ НЕВЕЛИК ИЗ-ЗА СЛОЖНОСТИ ОЦЕНКИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ. ПРОДАВЕЦ, КАК ПРАВИЛО, ОЦЕНИВАЕТ СВОЕ ИМУЩЕСТВО ЗНАЧИТЕЛЬНО ДОРОЖЕ

лугой. Не секрет, что существует ряд особенностей в этом секторе. Коротко опишу основные моменты, которые стоит осветить по этому вопросу. Первое: здание должно быть достроено на момент заключения договора лизинга, а точнее — введено в эксплуатацию как объект недвижимости. Стройка не может являться предметом лизинга. Второе: стоимость объекта должна быть рыночной, и все налоговые затраты, связанные с разницей между балансовой и рыночной стоимостью, берет на себя продавец. Третье: если объектом является отдельно стоящее здание, то договор лизинга сопровождается договором аренды земли, на которой расположен объект недвижимости, так как земля по закону не может быть объектом лизинга», — говорит Андрей Бугров, руководитель петербургского дивизиона компании «Балтийский лизинг».

Он отмечает, что сейчас количество запросов со стороны лизингополучателей постоянно увеличивается. Интерес вызывают такие объекты, как складские комплексы, производственные и офисные помещения.

ДОЛЯ ПАДАЕТ Алексей Никитин, управляющий партнер юридической компании «Право и практика», напротив, полагает, что лизинг промышленных помещений в России практически отсутствует, да и лизинг недвижимости в целом носит, по его мнению, исчезающий характер. «За последние десять лет доля недвижимости в новом бизнесе лизинговых компаний снизилась в разы (с 3,5% по итогам 2008 года до 0,6% по итогам третьего квартала 2017 года). Причины — недвижимость утратила характер суперобеспечения, ведь если до кризиса 2008 года стоимость зданий постоянно росла и лизингодатель спокойно финансировал такие объекты без дополнительного обеспечения, то сейчас цены скорее стагнируют и ликвидность большинства объектов (особенно промышленных) крайне низка. Кроме того, не разрешены чисто юридические недостатки отечественной конструкции недвижимости, такие как разделение зданий и земли, невозможность передачи земли в лизинг. С другой стороны, например в Китае, вообще нет частной собственности на землю, но лизинг недвижимости, в том числе промышленной, развивается семимильными шагами и является одним из основных драйверов рынка лизинга в целом. Но там основную роль как раз играет тот же фактор, что и у нас десять лет назад, — постоянный рост стоимости недвижимости», — рассуждает юрист.

По данным агентства «Эксперт РА», объем рынка лизинга РФ по новым сделкам за девять месяцев 2017 года составил 710 млрд рублей, размер рынка лизинга недвижимости составляет 4,46 млрд рублей, что чуть более 0,6% от общего объема. К примеру, объем рынка лизинга легковых автомобилей в РФ за тот же период составил 107 млрд рублей. Объем рынка лизинга Петербурга, по данным того же агентства «Эксперт РА»,

за девять месяцев 2017 года составляет 41,1 млрд. Если экстраполировать данные объема лизинга недвижимости на Петербург, с учетом корректировки на более развитый рынок лизинга относительно в целом по России, то получается 350–400 млн рублей, что позволяет пока говорить о недостаточном развитии подобного вида лизинга ни в РФ, ни в Санкт-Петербурге.

Андрей Доминов, начальник отдела по работе с корпоративными клиентами ГК «Альфа-Лизинг», отмечает, что в России пока больше развит лизинг промышленных комплексов, где недвижимость оформляется вместе с оборудованием. «В Европе доля лизинговых сделок недвижимости существенно выше: она составляет около 30% всего рынка лизинга (промышленная недвижимость — 40%, торговая недвижимость — 30%, офисная — 20%, прочее — 10%). Такой вид лизинга интересен торговым сетям, клиентам, владеющим доходной недвижимостью для развития бизнеса и производственным предприятиям. Отдельно стоит отметить выгоду для публичных компаний, которые обязаны публиковать свою финансовую отчетность. Объекты, приобретенные по договору лизинга, отражаются в забалансовых обязательствах и, соответственно, не увеличивает долговую нагрузку компании согласно требованиям МСФО», — говорит господин Доминов.

НЕСКОЛЬКО ПРИЧИН СЛАБОГО ИНТЕРЕСА Сергей Жарков, коммерческий директор компании «Интерлизинг», считает, что причин столь небольших объемов рынка лизинга промнедвижимости несколько. Во-первых, главная альтернатива лизингу при приобретении недвижимости — это банковский кредит. Самый востребованный и понятный для банков залог выдаваемого кредита — недвижимость и земля. Поэтому под такой залог получить кредит относительно легко.

Во-вторых, говорит господин Жарков, лизинг недвижимости — один из самых сложных видов лизинга со специфическими нюансами. Это особое требование к регистрации