

15 → В отдельных гостиницах стоимость номеров в дни проведения чемпионата мира по футболу могла повышаться в четыре раза. Наибольший прирост средних тарифов наблюдался в гостиницах категории «четыре звезды» (+70%). Пятизвездные и трехзвездные отели повысили цены на 50% и 40% соответственно. По прогнозам Colliers International, чемпионат увеличит операционные показатели петербургских отелей уже в этом году: среднегодовая их загрузка вырастет на 3%, достигнув в итоге 71%, а рост сред-

негодовой цены за номер (ADR) составит 22–26% к среднегодовому тарифу 4345 рублей в сутки.

Анастасия Заболотная, операционный директор департамента апартаментов NAI Besar, смотрит на ситуацию с отельным сектором несколько иначе: «Большинство отелей переоценили спрос и фатально подняли тарифы — соответственно, периоды между матчами оказались не заняты, что повлекло за собой общее снижение показателей загрузки по рынку. Рекордно большое количество номеров оказалось

свободным на момент входа в период высокого сезона».

Следует отметить, что ряд ожиданий, связанных с чемпионатом, не оправдался. Господин Исаков отмечает, что в теории приезд большого количества иностранных гостей должен был поддержать рубль, однако на практике влияние этого фактора на валютный курс несущественно. «Вообще ретроспективный анализ показывает, что футбольные чемпионаты мира практически не оказывали влияния на валюту страны-хозяйки.

В случае с рублем базовыми факторами динамики были и остаются стоимость нефти и геополитика», — полагает эксперт.

«Главный итог чемпионата мира — в том, что Россия и Петербург раскрылись миру. Это означает, что мы сможем создавать более прорывные проекты в кооперации с международными компаниями. Нам будет проще привлекать, в первую очередь, интеллектуальный капитал», — резюмирует Борис Латкин, генеральный директор Rocket Group. ■

ПРОМЫШЛЕННИКИ ЖДУТ НОВЫХ ПРОЕКТОВ

ЗА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2018 ГОДА В РЕГИОНЕ НЕ БЫЛО ВВЕДЕНО НОВЫХ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ, ОДНАКО ПРОЗВУЧАЛИ АНОНСЫ НАЧАЛА РЕАЛИЗАЦИИ НЕКОТОРЫХ КРУПНЫХ ПРОЕКТОВ.

РОМАН РУСАКОВ

В первом полугодии 2018 года основной спрос на производственную недвижимость был сформирован сектором промышленности строительных материалов (40%) и машиностроения (44%).

Алексей Лазутин, директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International, подсчитал, что объем рынка индустриальных парков сегодня в Санкт-Петербурге составляет около 2100 га, из них 1700 га существующих либо находящихся в разработке, а 400 га — запланированных проектов.

В этом году были анонсированы планы строительства двух индустриальных парков. Один из них — площадью 240 га — на территории города-спутника Евроград в Буграх. Компания «Инвест-Бугры» планирует строительство индустриального парка формата built-to-suit «RAUM Бугры». Общая площадь комплекса должна составить 45 тыс. кв. м.

Управляющий партнер East Real Альберт Харченко говорит, что цены на продажу участков в индустриальных парках остались на прежнем уровне.

Елена Тищенко, заместитель руководителя отдела исследований рынка Magis в ассоциации с CBRE, подтверждает, что диапазон запрашиваемых цен продаж производственных помещений, как и арендные ставки, значительно не менялись в течение полугодия. «Коммерческие условия находятся в довольно широком диапазоне и напрямую зависят от технических характеристик помещений, наличия и состояния инженерных сетей, выделенных мощностей, местоположения», — говорит она.

При этом господин Харченко отмечает, что в существующих индустриальных парках можно отметить оживление спроса среди российских компаний в сфере машиностроения и пищевой промышленности.

«В целом прослеживается тенденция к тому, что производственные компании ищут площадки для строительства собственных производств. Это связано с отсутствием качественного арендного предложения объектов с достаточными инженерными ресурсами. В большинстве случаев требуются значительные вложения в арендуемые помещения, и в итоге для средних и крупных компаний владение собственным объектом оказывается



ХОТЯ ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ ОБЛАДАЮТ РЯДОМ ПРЕИМУЩЕСТВ, УРОВЕНЬ ЗАГРУЗКИ В ДАННОМ СЕКТОРЕ СОСТАВЛЯЕТ В СРЕДНЕМ 40%

более выгодным. Кроме того, это позволяет производить необходимые изменения с учетом всех аспектов производственного цикла компании — в отличие от арендуемых площадей, где чаще всего приходится адаптироваться под имеющиеся конфигурации».

Филипп Чайка, руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости компании IPG.Estate, придерживается иной точки зрения. Он говорит, что число заявок от потенциальных покупателей на самый ходовой размер участка (1–1,5 га) в этом году заметно снизилось. «Цена земельных участков в индустриальных парках колеблется от 1200 до 3000 рублей за „квадрат“ в зависимости от локации, обеспеченности инженерной инфраструктурой, развитости внутренней дорожной сети и прочего. Подведение инженерных коммуникаций оплачивается отдельно», — поясняет эксперт.

Господин Лазутин отмечает, что проекты индустриальных парков характеризуются длительным сроком реализации и окупаемости. «В частности, крупнейшие индустриальные парки Санкт-Петербурга и Ленинградской области — „Гринстейт“, „Марьино“, „Уткина заводь“ — были запущены еще в 2007 году, однако пока до конца не заполнены. Длинный цикл продаж в них обусловлен еще и тем, что потребности разнятся от резидента к резиденту», — полагает эксперт.

Филипп Чайка подтверждает слова коллеги: «В целом индустриальные парки заполняются резидентами достаточно медленно. Несмотря на проявление эпизодической активности потенциальных покупателей, спрос в этом году в индустриальных парках достаточно низкий. Это связано в первую очередь с текущим состоянием российской экономики. Много площадок в рамках банкротств реализуются на торгах, и можно приобрести достаточно привлекательный актив с готовой инфраструктурой по низкой стоимости».

Евгений Афанасьев, ведущий оценщик по направлению «Финансовый консалтинг» группы компаний SRG, поясняет: «Несмотря на то, что индустриальные парки обладают рядом преимуществ, уровень загрузки в данном сегменте составляет в среднем 40%».

Впрочем, новые контракты появляются: в рамках ПМЭФ был подписан меморандум с компанией Sarstedt AG & Co. KG о строительстве немецкого завода на территории парка «Марьино». Компания Sarstedt приобрела участок площадью 4 га, где намерена построить предприятие по производству медицинской техники. Начало строительства запланировано на 2018 год, ввод в эксплуатацию — на конец 2019 года. В индустриальном парке YIT Greenstate в этом году «Тиккурила» взяла в аренду участок площадью 6,5 га с последующим выкупом. На участке планируется строи-

тельство завода лакокрасочной продукции. Производство будет запущено в 2020 году. Также совершена сделка по продаже 1,3 га под строительство спекулятивного производственно-складского здания.

Ведущий специалист по аналитике и консалтингу «Первого ипотечного агентства» Мария Таранова среди других важных событий рынка отмечает, что в мае компания «А Плюс Девелопмент» завершила строительство склада холодного хранения площадью около 5000 кв. м в Шушарах на территории индустриального парка «А Плюс Парк Санкт-Петербург-1». Склад арендует оператор логистических услуг. Он предназначен для хранения молочной продукции.

Евгений Афанасьев говорит, что в регионе работает 12 крупных индустриальных парков, при этом общий объем рынка составляет 2,7 млн кв. м.

«В первой половине 2018 года новые объекты в эксплуатацию не вводились, однако несколько комплексов находятся в стадии строительства, их сдача планируется до конца 2018 года», — говорит он.

Госпожа Таранова также выделяет три крупных качественных производственно-складских комплекса, все они запланированы к вводу до конца нынешнего года: «Осиновая Роща» (Парголово, площадь объекта — 38 тыс. кв. м), «Нордвэй» (Шушары, площадью 34 тыс. кв. м), «Восков Технопарк» (Сестрорецк).

«Логистические компании — ключевые арендаторы индустриальных парков; большой объем спроса идет со стороны фармацевтических компаний. Наибольшим спросом пользуются небольшие объекты — от 5 тыс. до 10 тыс. „квадратов“», — говорит госпожа Таранова.

Господин Афанасьев перечисляет также менее крупные производственно-складские комплексы, строительство которых планируется завершить до конца 2018 года: новые очереди «Логопарка Троицкий» общей площадью 10 тыс. кв. м, вторая и третья очереди индустриального парка «Ладоса» общей площадью 12,6 тыс. кв. м каждая. Всего к концу 2018 года в Ленинградской области планируется ввести 151 тыс. кв. м качественных производственно-складских площадей, что существенно превышает показатель 2017 года — 87 тыс. кв. м, ставший наименьшим за последние несколько лет, говорит господин Афанасьев. ■