коммерческая недвижимость

Индустриальный дефицит

Под производства переоборудуются склады

перепрофилирование

В Петербурге, несмотря на выход в последнее время многих международных компаний на рынок, практически отсутствуют современные производственные площадки и индустриальные парки, способные удовлетворить спрос производственников. По некоторым оценкам, в ближайшие несколько лет рынком будет востребовано до 400 га земли, пригодной под индустриальную застройку.

Если крупные промышленные компании решают проблему фундаментально, возводя за пределами города новые заводы, то более легкие сборочные производства все чаще прибегают к перепрофилированию складских комплексов, тем самым существенно экономя и избегая рисков по согласованию проектов с властями. Около 12% качественных складских площадей в городе сегодня используется под размещение сборочных производств.

Неспешный сегмент

По словам Николая Казанского, генерального директора «Colliers International Санкт-Петербург», темпы строительства индустриальных парков и других объектов промышленной недвижимости сегодня крайне низки. «Причина — в неочевидности спроса на такие помещения для девелопера. Строить спекулятивные технопарки для привлечения производственных компаний подчас неинтересно ввиду большого объема инвестиций, а также того, что параметры объекта в конечном итоге могут не соответствовать требованиям конечного пользователя», — говорит он. С ним согласен Александр Волошин, руководитель отдела инвестиционного консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate: «Дефицит инфраструктурно подготовленных участков для строительства производственных комплексов связан с долгосрочностью проектов, успех которых зависит от рыночной конъюнктуры, и требует активного сотрудничества с администрацией города. На Западе регионы конкурируют между собой за инвесторов и стремятся предложить крупным производственным компаниям, заинтересованным в размещении мощностей, подготовленный земельный участок, своими силами обеспечивая его инфраструктуру. Содействие города необходимо в вопросах выделения мощностей, выдачи разрешительной документации на строительство инфраструктурных объектов. Без этого проект обречен на провал».

По мнению Андрея Назарова, генерального директора ООО «УК „Старт Девелопмент“» (строит в Ленобласти индустриальный парк «Дони-Верево»), стабильный дефицит цивилизованным образом организованных промышленных территорий в России существует уже более 20 лет — с момента распада Советского Союза, когда страна решила перейти на рыночные рельсы и стала ждать иностранных инвесторов. «Иностранным инвесторам нужны привычные для них форматы промышленных зон — выбрал регион, выбрал площадку, заключил договор с владельцем индустриального парка, стал производить продукцию, — рассказывает он. — У нас таких площадок до сих пор считаные единицы по стране. Регионы должны понимать, что если мы хотим привлечь производства, то нужно оборудовать площадки».

По оценкам генерального директора складского комплекса «АКМ-Логистикс» (поселок Шушары) Петра Гавырина, рынок современной индустриальной недвижимости готов поглощать около 150 тыс. кв. м площадей ежегодно. «В связи с отсутствием предложения таких площадей в аренду основные сценарии создания объектов операционным бизнесом следующие: первое — реконструкция объектов браунфилд (многочисленные производственные площадки советского наследия, в основном 70-х годов постройки, находящиеся в неудовлетворительном состоянии). Второй сценарий — реконструкция современных складских комплексов. И третье — самостоятельное строительство индустриального объекта операционным бизнесом», — делится наблюдениями Петр Гавырин.

Сменить профиль

Наиболее яркой из этих тенденций на рынке индустриальной недвижимости в последнее время можно считать перепрофилирование складских площадей под производство некоторых видов продукции. Предприятиям тяжелого машиностроения требуется фундаментальное решение проблемы площадей — им нужны новые, современные, большие по площади территории, расположенные за городской чертой. Как, например, строительство ОАО «Силовые машины» собственного нового завода по выпуску продукции энергомашиностроения в Колпино, куда будут перенесены производства с трех площадок компании в Петербурге, или строительство в городе автомобильных заводов иностранными концернами. В случае с более легкими сборочными производствами, ориентированными на потребительский рынок, возможно использование индустриальных парков или спекулятивных складских комплексов, которые активно строились до кризиса и оказались в кризис невостребованными. В таких комплексах Петербурга охотно размещаются высокотехнологичные производства электроники.

Генеральный директор ООО «Фоксконн РУС» (компания открыла производство компьютеров HP в логопарке «Колпино») Андрей Коржаков отмечает, что для производителей в сфере электронной промышленности в Петербурге существует колоссальный дефицит подходящих индустриальных площадей. «У разных отраслей различные требования к производственным площадям, — поясняет он, — Поэтому у „электронщиков“, пищевиков или машиностроителей уровень дефицита в площадях разный. Например, производителям электроники в Петербурге крайне сложно найти подходящие площади. У нас, кроме складских площадей, альтернативы не было». По его словам, при перепрофилировании склада арендодатели идут на расходы, связанные с инфраструктурой. В целом этот процесс занимает от двух месяцев до полугода и стоит несколько миллионов долларов, что намного менее затратно, чем переоснащение старых производственных площадей.

Генеральный директор TPV CIS Ltd (владеет в Петербурге заводом по производству ЖК-телевизоров) Блажей Бернард Райсс отмечает, что у компании было сразу несколько причин, чтобы открыть завод в складском комплексе: «Во-первых, нет понимания того, что будет происходить с российским рынком телевизоров в ближайшие пять лет. Во-вторых, прозрачность процедур получения документов для строительства завода в России не очевидна. Получение разрешения на строительство здесь занимает 14–18 месяцев, в то время как в Польше, где мы построили два индустриальных парка, получение всех документов заняло три месяца. В-третьих, доступность электроэнергии не очевидна. Нас „Ленэнерго“ обещало подключить в мае, но до сих пор не подключило. Мы теряем десятки тысяч долларов в день (упущенная прибыль, затраты на персонал и поддержку производства). Все это привело к тому, что мы решили запуститься на складских площадях», — делится господин Райсс. Сложности, о которых говорит господин Райсс, подтверждаются на реальных проектах. Так, сроки ввода индустриального парка компании Sestra River Development (SRD) в промзоне «Конная Лахта» перенесены с 2012 года на 2016 год из-за отсутствия электроэнергии.

Знаковой на этом рынке стала заключенная в конце 2009 года сделка — шведский автомобильный концерн Scania арендовал в терминале АКМ Logistics около 10 тыс. кв. м для сборочного производства траков. В этом году по 10 тыс. кв. м арендовали в комплексе «МЛП — Уткина Заводь» производитель автокомпонентов компания Grupo Antolin и производитель упаковки компания «Элопак». Во второй очереди логопарка «Нева» для размещения производства автокомпонентов 15 тыс. кв. м арендовала компания Johnson Controls International и 5 тыс. кв. м — фармацевтический производитель B. Braun Medical.

По оценке Николая Казанского, на сегодняшний день около 12% качественных складских площадей в Петербурге используется под размещение сборочных производств. «Конструктивно здание складского комплекса приближено к зданию, предназначенному для легкого производственного процесса, — говорит Петр Гавырин. — Посткризисная ситуация стимулировала процесс реконструкции складов: ставки аренды снизились и достигли уровней, приемлемых для производственников, арендодатели стали лояльнее относиться к необходимости реконструкции как таковой. Но реконструкция современных складов под производственные нужды — скорее временное явление, чем новый тренд. В будущем будет более четкое концептуальное разделение индустриальных и складских помещений».

Складские комплексы используются промышленниками от безвыходности, согласен с ним Андрей Назаров. «В индустриальном парке должны быть серьезные энергомощности, очистные сооружения, отличные подъезды для организации логистики. Складские помещения могут быть лишь временным прибежищем, да и то не нескольких, а единичных предприятий». По его мнению, при сохранении положительной динамики экономического развития Ленобласти и страны в целом спрос на индустриальную недвижимость будет только расти. «В настоящий момент на территорию региона планируют прийти несколько крупных промышленных предприятий, по прогнозам аналитиков нашей компании, объем спроса на подготовленные промышленные земли в ближайшие несколько лет составит порядка 300–400 га в год», — оценивает он.

По словам Андрея Власенко, генерального директора Renaissance Construction (реализует проект строительства в Ленобласти индустриального парка), в Петербурге дефицит площадей для размещения производственных предприятий составляет сотни гектаров. «Речь идет о территориях площадью от 0,5 до 3 га, в которых нуждается малый и средний бизнес. Для этого сегмента самостоятельная разработка таких площадей становится делом слишком сложным и нерентабельным. В результате предприятия вынуждены устраиваться в старых промышленных зонах в черте города и даже в непосредственной близости к историческому центру. Вспомним хотя бы Уральскую улицу или пояс Обводного канала. Это всегда сопровождается проблемами: ограниченная территория, ветхие постройки, устаревшие инженерные сети». По его мнению, индустриальные парки смогли бы восполнить дефицит площадей и избавить город от целого ряда проблем.

Если говорить о подготовленных территориях для крупных индустриальных парков в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, то их заявлено около десяти. Среди них индустриальные парки «Марьино» (ВТБ), «Горелово» (ЮИТ), «Мариенбург», «Дони-Верево» (УК «Старт-Девелопмент»), промышленный парк «Тосно» (Trigon Capital), индустриальный парк «Приневский» (Tellus Group). Их размер варьируется от 20 до 150 га. Подготовленная территория предполагает зарезервированные мощности и возможность подведения коммуникаций по требованиям арендатора или покупателя участка, а также возможность выделения отдельного кадастрового плана для участка в случае его покупки. Преимущество таких проектов, по мнению Николая Казанского, в единой управляющей компании, которая предлагает единое концептуальное решение и инженерное обеспечение участков. «В зависимости от масштаба проектов лоты могут предлагаться площадями от 1 до 50 га. Нюансы, которые могут возникать при размещении таких производств, — это разные факторы вредности: например, химическое производство — нежелательный сосед для пищевой промышленности. В целом специализация производств может быть самая разная — от автомобильных сборочных производств до фармацевтов», — говорит он. Перечисленные проекты, по мнению господина Волошина, смогут удовлетворить спрос на промышленные площадки на ближайшие 5–7 лет.

ИРИНА БЫЧИНА

Нестабильный рост на европейских рынках

зарубежный опыт

(Окончание. Начало на стр. 19)

Несмотря на растущую активность девелоперов, в первом полугодии уровень вакантных площадей снизился с 12% на начало года до 10%. Кроме того, объем незавершенного строительства все еще остается ниже среднегодового показателя последних пяти лет на всех рынках, за исключением Бельгии. Растущая нестабильность на рынке, скорее всего, будет сдерживать рост показателей в сегменте.

В настоящее время арендные ставки продолжают оставаться низкими на большинстве европейских рынков. Поскольку разрыв между спросом и предложением во многих странах углубляется, это сказывается на ускорении роста арендных ставок. Вероятнее всего, во втором полугодии 2011 года ставки в большинстве стран уже не будут так расти в связи с усилением экономической нестабильности.

Александра Торнау, руководитель отдела аналитики промышленных и складских площадей региона EMEA компании Jones Lang LaSalle, прокомментировала: «Начало 2011 года давало много причин для оптимизма: активные инвесторы, устойчивый спрос со стороны арендаторов и сильный рынок строительства объектов под заказчика. Однако по мере продвижения в 2011 год затяжные экономические проблемы приводили к замедлению активности. Хотя основным девизом является осторожность, мы можем ожидать, что арендаторы по-прежнему будут стремиться к сетевой оптимизации, чем будут поддерживать рынок. Все же пока не видно конца экономической нестабильности, многие арендаторы будут думать дважды, прежде чем заключать новые договоры аренды».

Петр Зарицкий, директор по России и СНГ отдела складских и индустриальных помещений компании Jones Lang LaSalle, отметил: «В России ставки аренды на рынке складской и индустриальной недвижимости за первое полугодие 2011 года выросли на 20 процентов. Российский рынок на сегодня отличается значительным превышением спроса над предложением. За первое полугодие объем спроса составил 762 тыс. кв. м, а объем нового предложения — всего 165 тыс. кв. м. Активность арендаторов на рынке продолжает оставаться значительной, и на сегодняшний момент средний уровень вакантных площадей в классе А на первичном рынке составляет чуть более 1,5 процента. Окно возможностей для арендаторов постепенно закрывается — основной объем нового предложения в сегменте приходится на 2013 год».

РОМАН РУСАКОВ

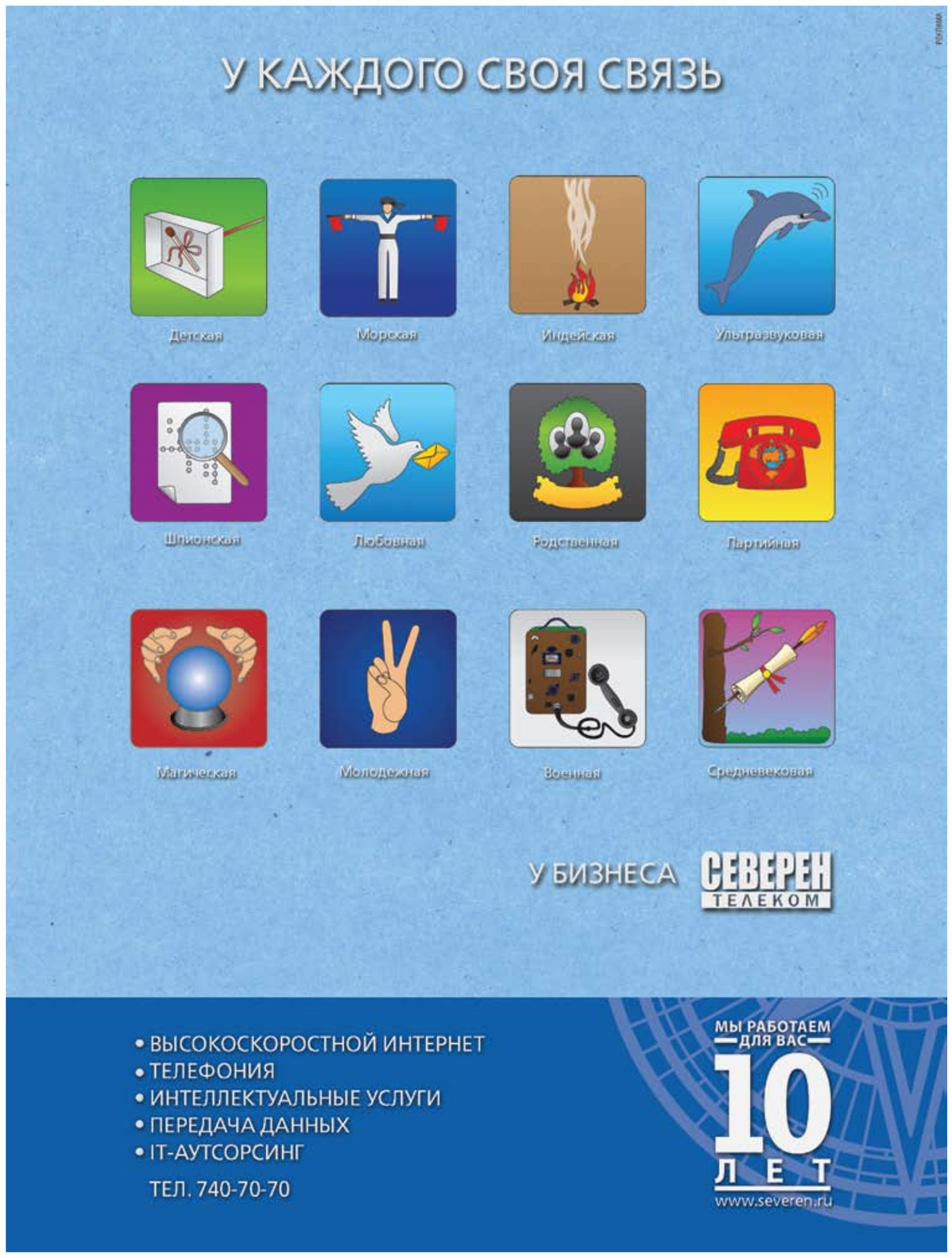
Искусство находить решения

Интеграция связи для Вашего бизнеса

(812) 329 4444
www.smart.spb.ru

smart telecom

РЕКЛАМА



Бизнес с отличной перспективой

Конференции
Съезды
Семинары

с панорамным видом на Санкт-Петербург

- Просторные залы, вместимостью от 20 до 300 чел.
- Двухуровневый зал АЗИМУТ Советский (до 1000 чел.)
- Персональный координатор Вашего мероприятия
- Фуршеты, кофе-брейки

Санкт-Петербург,
Лермонтовский пр-т, 43/1
+7 (812) 740 26 40
www.azimuthotels.com

Реклама

Тематическая страница отпечатана в типографии ООО «ЛД-ПРИНТ» 196244, Санкт-Петербург, Колпинский р-н, пос. Саперный, территория предприятия «Балтика», д. 0/п, лит. Ф. Заказ № 2855