

РЫНОК «ВЫЕХАЛ» НА «ТОЙОТЕ»

В 2015 ГОДУ В ПЕТЕРБУРГЕ БЫЛО ПОСТРОЕНО И РЕКОНСТРУИРОВАНО 448,6 ТЫС. КВ. М ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ, ЧТО НА 3,6% МЕНЬШЕ, ЧЕМ ГОДОМ РАНЕЕ. ПРИ ЭТОМ ПОЧТИ ТРЕТЬ ПЛОЩАДЕЙ, ВВЕДЕННЫХ В ПРОШЛОМ ГОДУ, ПРИХОДИТСЯ НА ЗАВОД «ТОЙОТА МОТОР». ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

По данным компании STEP, в прошлом году в Петербурге было построено 33 производственных объекта общей площадью 196,1 тыс. кв. м, реконструировано еще десять предприятий (252,5 тыс. кв. м).

Лидерами ввода промышленных площадей стали Пушкинский (180,3 тыс. кв. м), Красногвардейский (81,6 тыс.) и Приморский (58,3 тыс.) районы. Ни одного предприятия за минувший год не было построено и реконструировано в пяти районах Петербурга — Адмиралтейском, Василеостровском, Калининском, Кронштадтском и Центральном.

При этом львиную долю годового результата обеспечил всего один объект — реконструкция действующего автомобильного завода «Тойота Мотор» площадью 136,7 тыс. кв. м в Шушарах.

Существенный объем ввода по итогам 2015 года обеспечили предприятия по производству мебели и сопутствующих товаров, а также фармацевтическая отрасль. Так, в Красногвардейском районе достроен производственный комплекс мебельной и деревообрабатывающей промышленности (застройщик — «Мебельный технопарк», площадь объекта — 55 тыс. кв. м), в Приморском — мебельное производство компании «Салотти» площадью 5,5 тыс. кв. м. Предприятие «Новартис Нева» завершило возведение научно-производственного комплекса по разработке и производству лекарственных препаратов (27,7 тыс. кв. м), а медико-биологическая НПК «Цитомед» ввела в строй первую очередь комплекса по исследованию и производству активных фармацевтических субсидий (1,9 тыс. кв. м) на территории ОЭЗ «Новоорловская» в Приморском районе.

«Компания STEP в настоящее время работает в Петербурге над тремя промышленными объектами, ввод которых намечен на 2016 год. В промзоне Шушары продолжается строительство производственно-складского комплекса для петербургской «дочки» немецкого концерна Wurth, в формирующемся фармацевтическом кластере «Пушкинский» — высокотехнологичного производственного комплекса для фармацевтической компании «Герофарм». В Металлострое завершается возведение депо

для выполнения капремонта скоростных электропоездов «Сапсан» и «Ласточка» по заказу концерна «Сименс», — рассказали в компании.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик группы компаний «Финам», отмечает, что, согласно данным официальной статистики, индекс промышленного производства Санкт-Петербурга в 2015 году сократился на 7,3% год к году, а инвестиции в основной капитал сократились на 10,9%. Но на рынке это пока заметно не сказалось. Эксперты отмечают, что после кризиса 2008 года реальное уменьшение объемов ввода промышленных объектов рынок увидел только спустя три года, в 2012 году, когда количество новых площадей упало практически на 100 тыс. кв. м. Такая задержка объяснима тем, что основная масса проектов находилась в момент начала экономической нестабильности в фазе реализации.

«При нынешнем же сценарии временной лаг может быть сокращен, так как производители более не рассчитывают на быстрое восстановление экономики, и некоторые из них могут даже предпочесть заморозить свои проекты», — отмечает Дмитрий Крутов, директор по развитию ГК «Доверие».

Наталья Киреева, руководитель отдела исследований рынка недвижимости компании Maris в ассоциации с CBRE, говорит, что сегодня на рынке отмечается стабильный спрос на помещения производственного назначения в черте города. «Запрашиваемые площади в 2015 году были двух категорий: до 2 тыс. кв. м и 5–10 тыс. кв. м. Средние запрашиваемые арендные ставки — до 350 рублей за квадратный метр в месяц (без НДС и операционных расходов), средние запрашиваемые цены — 30–40 тыс. рублей за квадратный метр», — говорит госпожа Киреева. Она обращает внимание, что преобладают запросы аренды с последующим выкупом. Также появляется много запросов по автобазам и автомобильным мастерским, мебельному, пищевому производству.

«В индустриальных парках наибольший спрос ориентирован на покупку участков до 1 га. При этом спрос упал на 40% по сравнению с 2014 годом», — рассказала госпожа Киреева.



СУЩЕСТВЕННЫЙ ОБЪЕМ ВВОДА ПО ИТОГАМ 2015 ГОДА ОБЕСПЕЧИЛИ ПРЕДПРИЯТИЯ ПО ПРОИЗВОДСТВУ МЕБЕЛИ И СОПУТСТВУЮЩИХ ТОВАРОВ, А ТАКЖЕ ФАРМАЦЕВТИЧЕСКАЯ ОТРАСЛЬ

В 2015 году рынок производственной недвижимости стал полностью рублевым. Актуальные арендные ставки в сегменте производственно-складских помещений в черте Петербурга находятся в достаточно широком диапазоне — от 250 до 400 рублей за квадратный метр в месяц.

Александр Матеша, управляющий партнер, директор по развитию и реализации проектов «Еврострой-Развитие», при этом говорит, что стоимость аренды за прошедший год существенно не изменилась, собственники заинтересованы в заполнении площадей в условиях нестабильности. «Качество транспортной инфраструктуры и логистические издержки отходят на второй план. Стоимость аренды в рублях практически не изменилась по отношению к прошлому году, но с учетом двузначной инфляции в реальном выражении она значительно подешевела. Также отмечу резкий рост вакантных площадей», — сообщает Тимур Нигматуллин.

«Арендные ставки по небольшим помещениям в районах с хорошей транспортной доступностью практически не изменились за прошедший год ввиду стабильного спроса. Более того, некоторые бизнес-парки, расположенные в городской черте и имеющие качественное управление, даже повысили рублевую выручку от аренды за счет привлечения арендаторов на более выгодных условиях. Ставки в местах «ухудшающейся» доступности и высокой конкуренции, например, в области, вдоль узких загруженных шоссе, снизились на 10–20%. Также существенного дисконта следует ожидать при аренде большой площади — от 3 тыс. кв. м. Средняя ставка за отопляемые помещения среднего качества — 350–400 рублей за квадратный метр в месяц», — говорит гендиректор UK Rocket Group Борис Латкин.

Он также добавляет: «Сейчас для зданий от 5 тыс. кв. м наиболее востребована схема built-to-suit. Однако в последнее

время следует отметить в целом снижение интереса к новому строительству ввиду неопределенной ситуации и невозможности (или нецелесообразности) привлечения инвестиционных кредитов. В настоящий момент слабую активность проявляют только компании, подыскивающие небольшие помещения для покупки «на свои». Объективная цена нового производственного помещения в городе, на наш взгляд, составляет 35–40 тыс. рублей за квадратный метр. Собственники, как правило, просят 50–70 тыс. рублей с учетом курса. Покупатели надеются, выждав время, купить дешевле на фоне стагнации в экономике и снижения спроса на недвижимость в целом».

Цена продажи промышленной недвижимости варьируется в еще больших диапазонах. В черте города — от 20 до 75 тыс. рублей за квадратный метр (с учетом НДС). «Однако спрос ориентирован в большинстве случаев на производственные помещения стоимостью до 40 тыс. рублей за квадратный метр», — добавляет госпожа Киреева.

По данным Петростата, индекс промышленного производства в Петербурге в январе — декабре 2015 года составил 92,7% по сравнению с соответствующим периодом 2014-го. Несмотря на снижение показателей в целом по промышленности, по ряду видов деятельности выпуск продукции увеличился, в том числе в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности (+5,3%), в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий (+4,8%) и в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+4,6%). Наибольшее отставание продемонстрировали производство кокса и нефтепродуктов (–52,6%), добыча полезных ископаемых (–17,9%), а также производство транспортных средств и оборудования (–6,4%). ■

ДИНАМИКА ВВОДА ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ В ПЕТЕРБУРГЕ, КВ. М

2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
271 859	306 968	473 666	460 856	334 611	318 112	465 559	448 605

ИСТОЧНИК: КОМПАНИЯ STEP