

# АРЕНДНАЯ ПОЛОВИНА

**ПРОМЫШЛЕННОСТЬ ПЕТЕРБУРГА ПЕРЕЖИВАЕТ НЕ ЛУЧШИЕ ВРЕМЕНА, И МНОГИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ ОЗАБОТИЛИСЬ ПОИСКОМ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДОХОДОВ. САМЫМ ЧАСТО ИСПОЛЬЗУЕМЫМ ИЗ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДОХОДА ЯВЛЯЕТСЯ СДАЧА ПОМЕЩЕНИЙ В АРЕНДУ. АНАЛИТИКИ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО В НЕКОТОРЫХ СЛУЧАЯХ ВЫРУЧКА ОТ ЭТОГО ВИДА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ МОЖЕТ ПРЕВЫШАТЬ 50% ОТ ВСЕГО ОБОРОТА ПРЕДПРИЯТИЯ.** РОМАН РУСАКОВ

В Петербурге недостатка в промышленных площадках в аренду нет. Около 15% от всей площади города занимают именно земли промышленного назначения и находящиеся на них предприятия.

Как правило, промышленные предприятия в качестве получения дополнительных непрофильных доходов зарабатывают на сдаче в аренду свободных производственных помещений. Доля доходов от сдачи в аренду неиспользуемых площадей составляет примерно 20–50%. Многое зависит от загруженности предприятия заказами и текущего финансово-экономического положения компании.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик группы компаний «Финам», считает, что удачное расположение промзоны позволяет владельцам площадей получать доходы в объеме, сопоставимом с выручкой от основного вида деятельности. «Как бы то ни было, эта ситуация обычно нестабильна и наблюдается тренд по выделению таких активов собственниками в отдельные юрлица и выход из их капитала в пользу профильных инвесторов», — отмечает он.

Вера Горбачева, руководитель филиала центра сертификации продукции и оборудования «Серконс-Санкт-Петербург», также говорит о том, что сдача площадей в аренду может превышать 50% от общего оборота предприятия.

Павел Сигал, первый вице президент организации «Опора России», оценивает долю арендных доходов гораздо скромнее. Он признает, что в старых предприятиях, которым площади достались еще со времен СССР, эти дополнительные доходы могут даже превышать доход от основной деятельности. «Но обычно этот показатель не превышает 10–20%», — говорит эксперт.

Некоторые предприятия прибегают к продаже части своих объектов или земельных участков. Подобные действия могут быть направлены на развитие пред-



**ПРИ НАЛИЧИИ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ИХ ГОРАЗДО ПРОЩЕ И ВЫГОДНЕЕ ПРОДАТЬ ИЛИ ПРОСТО СДАТЬ В АРЕНДУ, ЧЕМ ПЫТАТЬСЯ НА НИХ РАЗВИВАТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ПРОИЗВОДСТВО**

приятия, чтобы получить дополнительное финансирование на закупку нового оборудования, разработку технологий и другое. Также избавление от излишков, продаваемых площадей может служить и для оптимизации текущей деятельности. В некоторых случаях продажа активов может вывести компанию из тяжелого положения, когда средства будут направлены на «латание дыр» в бюджете.

Алла Сидоренко, руководитель направления индустриальной недвижимости «Бестъ. Коммерческая недвижимость», говорит: «Что касается коммерческого использования незадействованных в производстве и морально устаревших площадей в городе, то на них есть устойчивый спрос со стороны небольших компаний. Обычно это предоставление в аренду производственно-складских площадей от 50 до 700 кв. м. Качество таких площадей довольно низкое, так как доведение по-

добных площадей даже до класса С абсолютно невыгодно собственнику».

Еще один вид непрофильной деятельности промышленных предприятий — создание на территории завода собственной автомойки, СТО, которые ориентированы как на внутреннего, так и на внешнего клиента. «Бывают случаи, когда промышленные предприятия создают мини-гостиницы на территории — собственник задействует неликвидные административно-бытовые помещения. Конечно, подобные гостиницы относятся к низкому ценовому сегменту и в большей степени похожи на хостелы, но данный сопутствующий бизнес приносит определенный доход», — рассказал Филипп Чайка, директор отдела индустриальной и складской недвижимости компании IPG.Estate.

Господин Нигматуллин при этом отмечает, что использование производственных мощностей для изготовления

нетипичной для предприятия продукции обычно не считается непрофильной деятельностью, так как по сути является диверсификацией с целью дозагрузки линий.

«Обычно компании стараются побочный бизнес развивать в синергии с основным. Так, например, на различных лесопилках и деревообрабатывающих предприятиях часто встречается дополнительная деятельность в виде производства топливных брикетов. Также достаточно популярным направлением в некоторых случаях является производство пластиковой тары. Но сейчас побочный бизнес встречается все реже, так как собственники понимают, что концентрация на основном виде деятельности дает больший эффект. При наличии свободных площадей их гораздо проще и выгоднее продать или просто сдать в аренду, чем пытаться на них развивать дополнительное производство», — резюмирует господин Сигал.

Мария Парфененко, генеральный директор инвестиционно-управляющей компании STEIT, приводит пример: «По сути, ФГУП „РНЦ Прикладная химия“ уже давно превратило свою производственную площадку в Кузьмолово (Всеволожский район) в медицинский кластер. На сегодняшний день там базируется целый ряд предприятий фармацевтического профиля. Российский научный центр идет на это осознанно, стремясь обеспечить загрузку своих площадей. Конечно, немало ему в этом помог тот факт, что центр сотрудничает с ведущими химическими фирмами России и Европы. Резидентам выгодно брать в аренду площади, полностью подготовленные для потребностей их производства. Фактически стихийно образовавшийся в Кузьмолово фармкластер — это хороший пример промышленного парка типа brownfield, то есть парка на базе действующей производственной площадки, обеспеченного как сооружениями, так и инфраструктурой». ■

## ЛенТранслизинг

УНИВЕРСАЛЬНАЯ ЛИЗИНГОВАЯ КОМПАНИЯ

10 лет на рынке

### Искусство правильного лизинга

ЛенТранслизинг  
ЛИЗИНГОВАЯ КОМПАНИЯ

Адрес: 195112, Санкт-Петербург,  
площадь Карла Фаберже, д. 8, лит. В, офис 517

Наши контакты:  
Телефон отдела продаж:  
(812) 329-44-33, (812) 363-09-19  
e-mail: Info@lts-spb.ru  
www.lts-spb.ru



Автомобили



Спецтехника



Оборудование



Вагоны

РЕКЛАМА. ООО «ЛенТранслизинг»