

коммерческая недвижимость

Промышленность на пятачке

Производителям не хватает подготовленных участков

ЗЕМЛЯ

Рынок земельных участков под промышленное и складское строительство после нескольких лет затишья постепенно оживает. В удачных местах в черте города стоимость одного квадратного метра может достигать \$250. Однако резкого роста стоимости земли ждать не стоит, считают аналитики.

Михаил Тонин, руководитель отдела индустриальной, складской недвижимости и земли Knight Frank St. Petersburg, рассказал, что масса участков, так называемых «под промышленность», либо вообще не обладает инженерной подготовкой, либо они предлагаются по завышенной цене. «Чем руководствуются их владельцы — остается только предполагать. Понятно, что и экспонироваться такие лоты будут достаточно долго: год и даже более», — недоумевает господин Тонин.

По данным Knight Frank St. Petersburg, цены за последние два года не претерпели существенных изменений и находятся практически на одном уровне. Это, скорее, следствие малого количества сделок на рынке. Аналитики компании говорят, что хороший участок в городе может стоить от \$250 за кв. м, сразу за КАД (юг, юго-восток) — уже \$150.

Но большинство аналитиков говорят, что цены гораздо ниже, а \$250 за кв. м — это практически единственный случай.

Инна Попова, директор по оценке УК «Магистр», считает, что средняя стоимость участков под промышленность по городу составляет 3–4 тыс. рублей за кв. м. «Один из самых дорогих объектов продает компания ЮИТ в Горелово; здесь стоимость квадратного метра достигает 7,5 тыс. рублей за кв. м (\$250), что обусловлено качественной инженерной подготовленностью



Объем предложения земли под индустриальные и складские функции в Санкт-Петербурге и прилегающих к городу районах Ленинградской области аналитики оценивают в 8 тыс. га. Из них около 10% приходится на инженерно подготовленные участки и еще примерно четверть — на участки с полученными техусловиями

объекта и востребованной локацией», — рассказывает она.

Лилия Соболева, руководитель отдела промышленной недвижимости и земельных участков Praktis (входит в Setl Group), говорит, что в последнее время наблюдается интерес к участкам с зданиями, которые затем можно было бы реконструировать. «Это, во-первых, своего рода компромисс между строительством с нуля и арендой, а во-вторых, гарантирует наличие если не полного, то частичного пакета коммуникаций. При приобретении участка под строительство отсутствие коммуникаций зачастую является проблемой. Сейчас только порядка 40–45 процентов земель, предлагаемых вблизи города, обеспечены инженерией. При ее отсутствии участок инвесторам практически неинтересен, разве что он будет крайне удачно расположен», — говорит госпожа Соболева.

Сергей Федоров, директор по развитию бизнеса

Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, оценивает объем предложения земли под индустриальные и складские функции в Санкт-Петербурге и прилегающих к городу районам Ленинградской области в 8 тыс. га. Из них, по его словам, порядка 10% приходится на инженерно подготовленные участки и еще порядка 25% — на участки с полученными техусловиями. «Срок экспозиции участков может составлять от года и более. Сама сделка также занимает порядка года», — соглашается он с данными господина Тюнина.

Сосед-конкурент

Активно с Петербургом в части предоставления земли конкурирует Ленобласть. По оценкам УК «Магистр», 50% от общего объема предложения земельных участков под промышленную недвижимость в Ленобласти составляют участки площадью 1–5 га. Данное предложение диктуется спросом, так как при таком

межевании есть хоть какой-то шанс продать землю.

«Стоит отметить, что многие крупные земельные участки, позиционирующиеся как земли для промышленного использования, на самом деле относятся к землям сельскохозяйственного назначения. Это связано с тем, что они располагаются в фактически сформированных или формирующихся промышленных зонах», — отмечает Инна Попова, директор по оценке УК «Магистр».

Большая часть предложения участков под промышленность расположена вблизи Санкт-Петербурга: на расстоянии до 30–35 км от КАД, внутри большого кольца (трасса А120). Наиболее высокая концентрация промышленных участков — в зоне «Восточный сегмент КАД — Янино — Мурманское шоссе», у внешней границы КАД на юге в районе Шушар, в районе пересечения КАД, Волховского и Таллинского шоссе, в северной части КАД в зоне «Парнас». Большин-

ство участков (65% от всего объема) являются нетронутыми или слабо разработанными полями.

«Цена предлагаемых земельных участков зависит от множества факторов, поэтому даже в одном районе может сильно различаться. Например, во Всеволожском районе стоимость квадратного метра земли, предназначенного под промышленную застройку, составляет от 88 до 5312 рублей за квадратный метр. Нижняя граница — это непереведенные сельскохозяйственные земли, позиционируемые под промышленную застройку, верхняя — инженерно подготовленные участки вблизи КАД с хорошими подъездами. В Ломоносовском районе наиболее высоко оценены участки у поселка Горелово и вблизи пересечения КАД, Волховского и Таллинского шоссе: до 9,5 тыс. рублей за квадратный метр. В удаленных районах Ленинградской области (40 км и далее от Санкт-Петербурга) стоимость земельных участков промышленного назначения варьируется в диапазоне от 40 до 2600 рублей за квадратный метр в зависимости от наличия коммуникаций и градостроительной документации», — рассказывает Инна Попова.

Индустриальные парки как решение

Хорошим решением проблемы нехватки подготовленных земельных участков должны стать технопарки или индустриальные парки, которые появляются уже сейчас. «Могу выделить проект ЮИТ недалеко от Красного Села — там предлагаются участки под застройку уже с полной инженерией. Еще есть интересные участки в Кудрово с функциональным назначением „производство“. Эту территорию выгодно отличает строящаяся в районе электроподстанция. Также не могу не

отметить масштабный проект производственно-складского комплекса в Уткиной заводи. Он достаточно удачно расположен и предоставляет возможность оперативной реконструкции складских помещений под промышленное производство, поэтому интересен не только логистам, но и производственным компаниям», — рассказывает Лилия Соболева.

Основная цель промышленных участков, и в частности индустриального парка, — достичь некоего эффекта синергии от размещения в одном месте схожих и/или вертикально интегрированных производств, а также связанных сервисов и научно-исследовательских центров. На практике же девелоперам приходится отказываться от этой идеи в силу того, что спрос все еще сильно ограничен. Потенциальные резиденты парков все еще осторожны, сделки на рынке единичны, поэтому девелоперам трудно сохранить единую отраслевую специализацию для всего парка, и резидентам парков зачастую становятся компании разных секторов производства. Иногда, чтобы сохранить отраслевую направленность парка, девелоперы стремятся привлечь «якорного» резидента, который бы вслед за собой привлек в парк своих партнеров по производственной цепочке, которые также «сядут» в индустриальный парк для сокращения транспортных издержек.

Изначально идея индустриального парка предполагает выделение определенного крупного участка промышленной земли, полную его инженерную и техническую подготовку, а затем продажу земельных участков требуемого размера или строительство универсальных производственных зданий для последующей сдачи в аренду. До кризиса эта прак-

тика была популярна среди девелоперов. Кроме того, многие из них готовы были привлекать инвестиции для строительства объекта для долгосрочной аренды под конкретного производителя. В последнем случае планировалась последующая продажа объекта с арендатором как бизнеса какому-либо инвестиционному фонду. «После кризиса эти риски участники рынка нести не готовы, поэтому сейчас в России практически все девелоперы индустриальных парков нацелены на продажу земельных участков», — рассказывает господин Тонин.

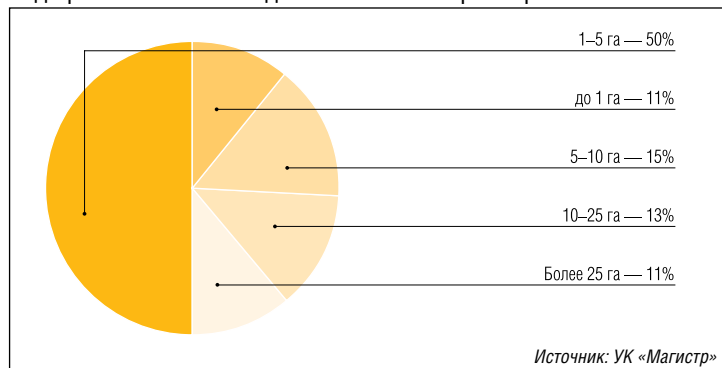
В то же время среди развивающихся в регионе производителей есть немало потенциальных резидентов индустриальных парков, которым невыгодно покупать землю и начинать строительство, но которые готовы арендовать подходящий объект и таким образом сохранить гибкость в планировании развития или сокращении производства. Но девелопер не хочет рисковать и строить за свой счет объект без гарантий со стороны конечного пользователя. «В результате на рынке создается все больше предпосылок для заключения сделок по схеме built-to-suit, когда возврат инвестиций гарантирован долгосрочным договором аренды. Строительство универсальных помещений в расчете на широкий круг потенциальных арендаторов — это тоже риско-

ванная схема, поэтому сейчас на рынке только один индустриальный парк — Greenstate — планирует строительство универсального спекулятивного производственного комплекса с отдельными блоками. Старт строительства запланирован на начало 2012 года, и компания уже начала заключать предварительные соглашения об аренде площадей в составе комплекса», — сообщил господин Тонин.

Денис Радзимовский, генеральный директор «S.A. Ricci — Санкт-Петербург», считает, что основная проблема создания индустриальных парков для размещения подобных производств заключается в том, что девелоперы не обладают таким объемом средств, чтобы вложить их и в приобретение крупного земельного участка, и в строительство инженерных коммуникаций. «Для реализации индустриального парка в первую очередь важна поддержка местных властей, в том числе и с точки зрения инвестиций и дополнительных льгот. Подобное партнерство девелоперов и государства поможет привлечь иностранных производителей и даст дополнительный толчок к развитию промышленности в регионах. Также развитие данного сегмента во многом зависит от стоимости подключения к внешним сетям и от цены земельного участка», — уверен господин Радзимовский.

ДЕНИС КОЖИН

Структура предложения участков в Ленобласти под промышленно-складские объекты по размерам



Перекраситься в зеленый

ЭКОЛОГИЯ

(Окончание. Начало на стр. 19)

С этой точки зрения, у «зеленых» сертификатов перспективы распространения довольно обнадорживающие — даже если девелопер не осознает всей необходимости получения такого сертификата, рынок сам продиктует ему такое решение. Правда, речь идет не о краткосрочной перспективе двух-трех лет», — отмечает госпожа Лежнева.

«Нам известен ряд примеров, когда банк может выдать девелоперу кредит под меньший процент, если проект сделан с «зелеными» технологиями», — рассказывает о преимуществах сертификации Василий Довбня, заместитель директора департамента консалтинга «Colliers International Санкт-Петербург».

Два лидера

Выдачей сертификатов BREEAM и LEED во всем мире занимаются только две компании: BRE (штаб-квартира в Лондоне) и U.S. Green Building Council, отвечающая за выдачу LEED (штаб-квартира в Вашингтоне).

В Петербурге есть несколько компаний, оказывающих консалтинговые услуги в области прохождения сертификации. По сути, такие компании проводят аудит объекта или проекта, изучают, может ли здание или проект претендовать на получение сертификата, какие улучшения необходимо произвести в здании, как можно доработать проект. Также они помогают составить отчет, который потом будет направлен в обозначенные выше организации, ответственные за выдачу сертификатов. Как у BRE, так и у U.S. Green Building Council существует система обучения специалистов знанию требований стандартов, позволяющая впоследствии стать сертифицированным оценщиком и предоставлять консалтинговые услуги. В Петербурге есть компании,



В мире присвоение объекту статуса «зеленого» обеспечивает ему конкурентное преимущество в своей нише на рынке и увеличивает вероятность привлечения международных компаний как в качестве инвестора, так и арендатора. В России все иначе

в штате которых есть такие специалисты (сертифицированные оценщики) — это преимущественно архитектурные мастерские, инженеринговые компании. Также в городе находятся офисы международных компаний, в штате которых есть подобные специалисты, проживающие в Москве и работающие в московских офисах.

В феврале 2010 года Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии была зарегистрирована первая российская национальная система добровольной сертификации объектов недвижимости «Зеленые стандарты», служащая для оценки экологической эффективности зданий. Эти стандарты применимы и к новым, и к существующим постройкам и актуальны для самых разных типов зданий: офисных, жилых, промышленных, торговых, общественных. Сертификация в данной системе осуществляется на добровольной основе на основании обращения отечественных и зарубежных заявителей. В свою очередь, добровольная сертификация в этой системе не исключает обязательную оценку соответствия объектов недвижимости, установленную законодательством

Российской Федерации. Объекты, сертифицированные по национальным «зеленым» строительным стандартам, обеспечивают минимальное загрязнение окружающей среды и высокий уровень экологической безопасности для людей.

С апреля 2011 года действует вторая, усовершенствованная версия системы добровольной сертификации объектов недвижимости «Зеленые стандарты». Однако иностранные девелоперы предпочитают ориентироваться на стандарты, которые, с одной стороны, знакомы им самим, а с другой — их клиентам (арендаторам, инвесторам, потенциальным покупателям). Такой же логикой руководствуется пока и большинство российских девелоперов.

Что почем

«В зависимости от получения желаемого сертификата, определяющего степень экологичности здания, затраты на строительство девелопера обойдутся увеличением себестоимости в среднем на 5–20 процентов. В свою очередь, эксплуатация таких зданий по сравнению с традиционной коммерческой недвижимостью экономически более выгодна. Оптимизация

расходов и экономия порядка 15–20 процентов достигаются уже при первичном подключении к сетям и сказываются на текущих расходах (электричество, вода, тепло). Высочайшее качество строительства и максимальный комфорт дают возможность назначить более высокие арендные ставки, привлечь покупателей и иностранных арендаторов высокого уровня, а следовательно, быстрее окупить проект. Необходимо отметить, что арендная ставка в таких объектах может быть выше среднерыночной на 3–4 процента», — говорит госпожа Лежнева.

Если говорить о стоимости самой сертификации, то она складывается из регистрационного взноса в организацию, которая выдает сертификат, из стоимости консалтинговых услуг, а также из стоимости инженерных решений, которые нужно реализовать в проекте. При этом третья составляющая цены будет тем ниже, чем раньше девелопер задумался о сертификации. Гораздо проще заложить в проект что-то на этапе проектирования, чем вносить изменения в проект уже строящегося объекта.

Сергей Канаев, коммерческий директор Nagatino i-Land, рассказал, что сертификация обходится в \$50–60 тыс. «Вторая очередь Nagatino i-Land и новый проект Millhouse Capital в Сколково будут спроектированы и построены с учетом стандартов BREEAM», — поделился он.

«Если подсчитать все затраты с консультациями, то в среднем сертификация по LEED строящегося здания обойдется от \$12 за квадратный метр. Регистрация на официальных сайтах международной сертификационной системы LEED обходится примерно в \$1200. Конечно, сумма немаленькая, но при грамотной эксплуатации объекта возможность покрытия расходов не заставит себя долго ждать», — говорит Владимир Масютин.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Знаем все подводные камни телекома

Кройм и подгоняем телеком под любого Клиента

Исполняем самые смелые желания любимых Клиентов

Работаем для Клиентов 24x7x365

Наша философия «Талантократия» гласит: «вся власть талантам»!

Сервис «Голосарий» принял на работу всех звезд Голливуда — от Бонды до Терминатора

В нашей службе сервиса овоцам не место

Реализовывать проекты быстрее конкурентов — наша добрая традиция

Телеком в ритме джаз — это мы

Ударно работаем, красиво отдыхаем

Раскрываем таланты на глазах изумленного рынка

Телеком-ателье нетривиального сервиса

Когда тебя и клиента связывают **более чем** просто деловые отношения, понимаешь, ради чего стоит быть лучшим оператором связи B2B рынка.

Хочется не теряя времени двигаться дальше, обнаруживая общие интересы, принципы и открывая **более чем** богатый внутренний мир друг друга. Не в этом ли главная цель сотрудничества?

Гарс Телеком. **Более чем.**

Федеральный оператор связи
garstelecom.ru

Санкт-Петербург, ул. Чапаева, 15 А
+7 812 635 8805

Москва, ул. Островная, вл.2
+7 495 748 0099