



экспертиза Подготовила Наталья АНДРОПОВА andropova@np-inform.ru

Юрий ЗАРЕЦКИЙ: «Мы находимся в устойчивом нисходящем тренде»

Рынок земли промышленного назначения давно переживает спад. С началом кризиса платежеспособный спрос на участки в Петербурге и области еще сократился. Однако цены предложения опускаются медленнее, поэтому сделки с землей происходят в тех редких случаях, когда от продавца удастся добиться 30–40% дисконта. С подробностями — генеральный директор компании «ПЕТЕРЛЭНД» Юрий Зарецкий.

СИТУАЦИЯ на рынке земли под промышленную застройку отражает общую картину состояния нашей экономики. Применительно к рынку промышленных земель и объектов в Петербурге и Ленобласти кризис выражается в следующем. Спрос на участки заметно упал, так как сократилось число новых предприятий и тех, которые готовы развивать свои мощности. Стало больше малых и средних компаний, выставленных на продажу.

Мы видим, что в последние годы постоянно сокращалось число небольших фирм в металло- и деревообработке, в производстве стройматериалов и пластика, в пищевой, фармацевтике и т.д. У тех, кто остался, отчетливо снизился интерес к развитию, к расширению производственных мощностей. У среднего и малого бизнеса нет ни ресурсов, ни желания запускать новые производства. Перспективы нашей экономики они оценивают довольно пессимистично. Это не могло не привести к стагнации на рынке промышленной недвижимости.

Показательно, что, начиная с 2009 года, доля выставленных на продажу производственных комплексов по отношению к свободным участкам под застройку постоянно растет. И если в первом полугодии 2009-го эта пропорция была 20:80, то к концу 2014-го — уже 42:58.

У немногих еще оставшихся оптимистов, которые хотят что-то делать, чаще всего недостаточно собственных финансовых ресурсов, а банки кредитуют промышленный сектор крайне неохотно. Много сделок разваливается именно по этой причине.

МОРЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Количество выставленных на продажу участков огромно. Постоянно в экспозиции находится 1500–2000 предложений. Общая площадь реализуемой земли — более 10000 га.

В основном рынок территорий промышленного назначения — вторичный. В прежние времена спекулянты и лендлорды приобретали участки в надежде на экономический подъем, собираясь перепродать их дороже. Например, промышленная зона Шушары сегодня практически полностью частная, хотя современной промзоны, о которой некогда говорили городские власти, там так и не получилось. На половине земель до сих пор нет обещанных коммуникаций, дорог, нет даже проектов планировки территории. Похожая ситуация и в других промышленных зонах.

На рынке земель под промышленную застройку город никогда не был серьезным игроком. Торги, на которых выставлялись участки под индустриально-складские объекты, можно пересчитать по пальцам. Земля в промышленных зонах —

специфический продукт. Должны совпасть много факторов, которые сделают участок подходящим для определенной производственной деятельности. Лучшее, что мог бы сделать город для промышленников, — это отдавать им площадки за символическую цену, как это делается во многих странах. За счет такой экономии производственники сами бы подвели инженерные и построили дороги.

Но реальность такова, что текущее предложение формируется благодаря частному сектору. Многие собственники земли, не дождавшись экономического подъема, стали сбрасывать активы. Банки выставляют на рынок свое залоговое имущество. При этом на момент оформления залога такие активы нередко оценивались в 2–3 раза выше их реальной стоимости.

Собственникам земли надо помнить, что в промышленном секторе стало объективно меньше денег, в то время как необходимое импортное оборудование подорожало. Даже те, кто приобрели участок под производство год назад, замораживают проекты. Сейчас нет никакого смысла выставлять площадку где-нибудь на Волхонке по 4500 рублей за кв.м только потому, что вы купили ее пять лет назад по 100 евро за метр.

ПРОМЫШЛЕННЫЙ МИНИМАЛИЗМ

Интересно отметить, что в конце 2014-го в этом сегменте наблюдался некоторый всплеск спроса. Участки промышленного назначения, конечно, не сметали подряд, как ювелирные изделия или бытовую технику. Но, видно, промышленникам тоже не хотелось, чтобы пропали деньги, накопленные на развитие производства. Количество реальных сделок в этот период выросло. Но это был локальный пик активности. Уже в начале 2015-го рынок вернулся к нисходящему тренду.

Кроме автомобильного бизнеса, который, как и жилищное строительство, жив в любых экономических реалиях, спрос на землю промышленного назначения поддерживают фармацевтические предприятия. Складской сектор в небольшом объеме сохраняет признаки жизни. Рынок АЗС насыщен, тем не менее появляются все новые игроки, так что спрос на такие участки сохраняется.

Проведенный недавно анализ показывает, что среди всего спектра предложений наибольший интерес вызывают компактные площадки до 5 га. Объем таких заявок составляет более 70% в общем спросе на промышленные объекты. И даже внутри этой группы особое внимание — к участкам до 2 га. Приемлемые цены для территорий, предназначенных для производств или небольших складов, находятся в диапазоне 1000–1500 рублей за кв.м.

Участки, не обеспеченные инженерией, спросом почти не пользуются. Возможно, в связи с этим мы наблюдаем постепенный рост интереса к производственным комплексам, которые в 90% случаев инженерно подготовлены.

Особый интерес представляют небольшие наделы (от 700 до 1500 кв.м) под автосервис (мойки, шиномонтаж, придорожный общепит). В таких случаях общий бюджет покупки не столь велик, хотя цена квадратного метра может достигать 7000–10000 руб.

Почти половина запросов приходится на пятна для строительства производств. Наибольшим спросом (18%) пользуются площадки для размещения металлообрабатывающих предприятий. По сравнению с предыдущими двумя годами несколько увеличился (до 17%) интерес и к участкам под склады (рис. 1).

Если говорить о географии, в основном востребованы участки, располагающиеся в черте города, — 30% запросов. Доста-

точно популярны и площадки в радиусе 10–15 км от КАД, преимущественно в промзонах Янино, Шушары, Горелово-Волхонка и Парнас-Мурино (рис. 2).

УТРАЧЕННЫЕ ИЛЛЮЗИИ

На мой взгляд, всем участникам рынка важно понимать, что полноценных промзон в центре Петербурга практически нет. Мы провели исследование промышленных территорий, подлежащих градостроительному преобразованию, и получили представление об их реальном состоянии и возможностях развития. В частности, наши разработки позволяют оценить реалистичность предложений чиновников и экспертов. Напомним, два года назад правительство Петербурга решило отказаться от тотального вывода промышленных предприятий из центральных районов в пользу развития на их площадках новой, высокотехнологичной промышленности.

Помимо официально действующих промзон, в Петербурге остается 26 обширных территорий (площадью 50 га и более), которые еще в значительной степени заняты промышленными объектами, но по действующей редакции Генплана предназначены для реновации. Большая часть участков в их границах имеет непромышленное назначение, так что ни реконструировать расположенные там промышленные предприятия, ни строить новые уже нельзя.

Общая площадь таких зон достигает примерно 6100 га. Для возможного промышленного развития в них оставлено 32% — около 2000 га. После принятия поправок в Генплан в июне 2015 года территории, где можно вести производственную деятельность, сократились еще примерно на 1–2%.

То есть свободных площадок для массового размещения современных высокотехнологичных предприятий в центральных районах Петербурга совсем немного.

ПОТЕРЯ ЛИКВИДНОСТИ

Наличие огромного предложения на фоне резко упавшего спроса приводит к длительным срокам экспозиции. О рыночной стоимости такого актива, как земля промышленного назначения, можно теперь рассуждать только условно: объекты потеряли ликвидность. Рынок не сбалансирован, сегодня главный на нем — покупатель. Реальные сделки идут с существенным дисконтом (до 30–40%) от цены предложения. В таких условиях правильнее говорить не о цене предложения, а о стартовой цене для переговоров.

Спрос на промышленные участки начал сокращаться задолго до нынешнего кризиса. Индекс цен на промышленные земли Петербурга и Ленинградской области снижается, начиная с кризиса 2008 года. К концу 2011-го стоимость таких территорий упала к 2008-му в среднем на 36%. При этом сроки экспозиции предлагаемых объектов продолжали удлиниться. В течение двух последующих лет на этом рынке наблюдалась стагнация. Небольшой подъем наблюдался только в 2012 году, после чего спрос и цены опять стали снижаться, а в 2014-м падение усилилось (рис. 3). Так что мы уже шесть лет находимся в устойчивом нисходящем тренде. Чтобы реанимировать спрос, нужны значительные структурные преобразования в макроэкономике.

Поведение рынка в ближайшей перспективе напрямую зависит от развития экономики, а здесь оценки пока пессимистичные. На их фоне можно ожидать дальнейшего снижения цен, увеличения сроков экспозиции объектов и возможного срыва сделок — как из-за отсутствия финансирования, так и из-за неуверенности покупателей в перспективах своих проектов.

Рис. 1. Структура спроса на землю по отраслям промышленности

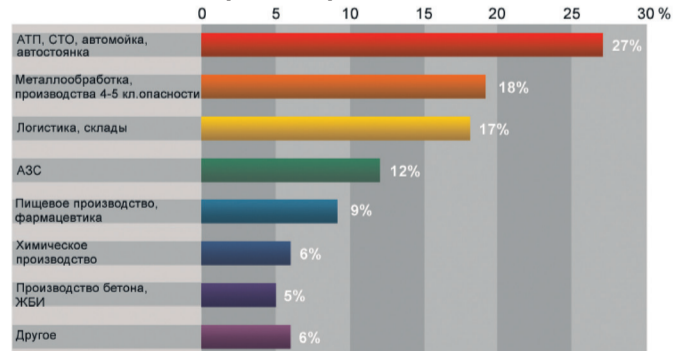


Рис. 2. География спроса на промышленные зоны Петербурга

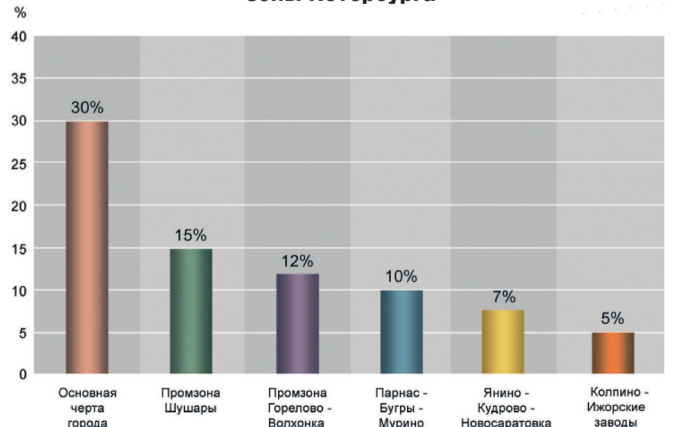


Рис. 3. Индекс цен на участки производственного назначения

