

# Анализ спроса на земельные участки промышленного назначения до и во время экономического кризиса, а также прогноз на среднесрочную перспективу

## Краткое описание

Целью данного исследования является описание спроса на земельные участки промышленного назначения, который был сформирован на рынке Санкт-Петербурга до начала экономического кризиса, а также прогноз развития рынка земельных участков промышленного назначения в среднесрочной перспективе до 2-3 лет.

Данное исследование состоит из двух разделов. В первой части описывается развитие промышленного производства в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, начиная с начала 90-х годов XX века. Выделены производства, которые демонстрируют устойчивый рост за как за весь этот период, так и за последние 5-6 лет. Также дается качественный прогноз развития промышленности в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в среднесрочной перспективе. Вторая часть исследования посвящена анализу спроса на участки промышленного назначения. В соответствующем разделе приведены требуемые количественные характеристики земельного участка в зависимости от вида промышленного производства, а именно требования по площади и параметрам земельного участка, требования по инженерной инфраструктуре (электроэнергия, газообеспечение, водоснабжение, канализация), по транспортной обеспеченности.

Данное исследование может быть использовано для определения наиболее эффективного направления использования земельного участка, определения функционального назначения, позиционирования объекта, а также определения концепции зонирования территории.

Методы исследования включали в себя кабинетные и полевые исследования:

- проведение интервью с представителями различных отраслей промышленности для выявления спроса на участки промышленного назначения в среднесрочной перспективе. Данные интервью проводились в мае-июне 2009 года.

Основными источниками данных являлись:

- база данных запросов Департамента коммерческой недвижимости GVA Sawyer, а также ряда других брокерских агентств Санкт-Петербурга на участки промышленного назначения;
- данные официальной статистики;
- открытые источники.

## Оглавление

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ.....	1
Оглавление.....	2
Общая ситуация на рынке промышленности Санкт-Петербурга в <b>1990-2007</b> гг.....	3
Состояние промышленности Санкт-Петербурга и Ленинградской области в <b>2008</b> году и начале <b>2009</b> года .....	8
<b>2008</b> год.....	8
Промышленность Санкт-Петербурга .....	8
Ленинградская область.....	8
<b>1</b> пол. <b>2009</b> года .....	9
Санкт-Петербург .....	9
Ленинградская область.....	9
Спрос на производственную недвижимость со стороны промышленности.....	9
Требования к производственным помещениям, земельным участкам, инженерии. ....	11
Параметры земельного участка.....	11
Энергообеспечение.....	11
Газообеспечение .....	12
Водоснабжение.....	12
Влияние кризиса на рынок производственной недвижимости .....	12
Приложение 1. Основные требования к земельным участкам в зависимости от отрасли производства.....	13

## Общая ситуация на рынке промышленности Санкт-Петербурга в 1990-2007 гг.

Прошло 15 лет с момента, когда промышленность Санкт-Петербурга начала радикально изменяться. Ориентированная в большом объеме (на 90% по разным оценкам) на военный заказ, управляемая Госпланом, после перехода страны к рынку, промышленность пережила серьезный кризис.

В то же время, начиная с 1998 года промышленность Санкт-Петербурга демонстрирует рост.

Таблица 1. Индексы промышленного производства в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, в % к предыдущему году

Источник: Росстат

	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
г. Санкт-Петербург	79,4	102,0	107,0	129,6	111,4	113,7	105,7	98,0	110,3
добыча полезных ископаемых	88,5	67,4	125,5	88,0	в 2,8 р.	160,0	в 3,4 р.	85,7	83,1
обрабатывающие производства	78,9	101,9	107,2	130,7	110,7	115,9	106,8	97,4	111,4
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	91,6	103,9	102,4	110,1	126,5	102,2	95,9	105,4	104,6
Ленинградская область	99,9	109,1	104,8	119,8	113,3	123,2	108,1	126,4	101,7
добыча полезных ископаемых	57,0	96,4	83,7	78,5	114,7	102,2	98,8	132,3	128,4
обрабатывающие производства	106,3	110,9	104,7	122,5	113,0	125,1	109,3	129,5	101,3
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	89,7	97,6	109,9	103,8	116,4	111,1	100,9	100,8	102,0

Темпы роста промышленного производства в Санкт-Петербурге крайне неравномерные. Во многом это связано с получением заказов крупными машиностроительными и судостроительными заводами Петербурга. Помимо этого, резкий рост промышленного производства связан и перерегистрацией крупных компаний из регионов в Санкт-Петербург.

Таблица 2 Сравнительные показатели объемов производства в Санкт-Петербурге в различных отраслях<sup>1</sup>

Источник: Росстат

Вид создаваемой продукции	1990	1995	2000	2007	2007 г. к 1990 г	2007 к 2000
Электроэнергия, млрд. кВт/час	13,2	9,3	8,2	12,6	95,5%	153,7%

<sup>1</sup> Выделены производства, показывающие устойчивый рост

Производство мяса, включая субпродукты 1 категории, тыс. тонн	72,9	11,2	2,0	0,6	0,8%	30,0%
Производство цельномолочной продукции, в пересчете на молоко; тысяч тонн	...	...	...	...	...	...
Производство масла животного, тонн	...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...	...

Таблица 3 Сравнительные показатели объемов производства в Ленинградской области в различных отраслях  
Источник: Росстат

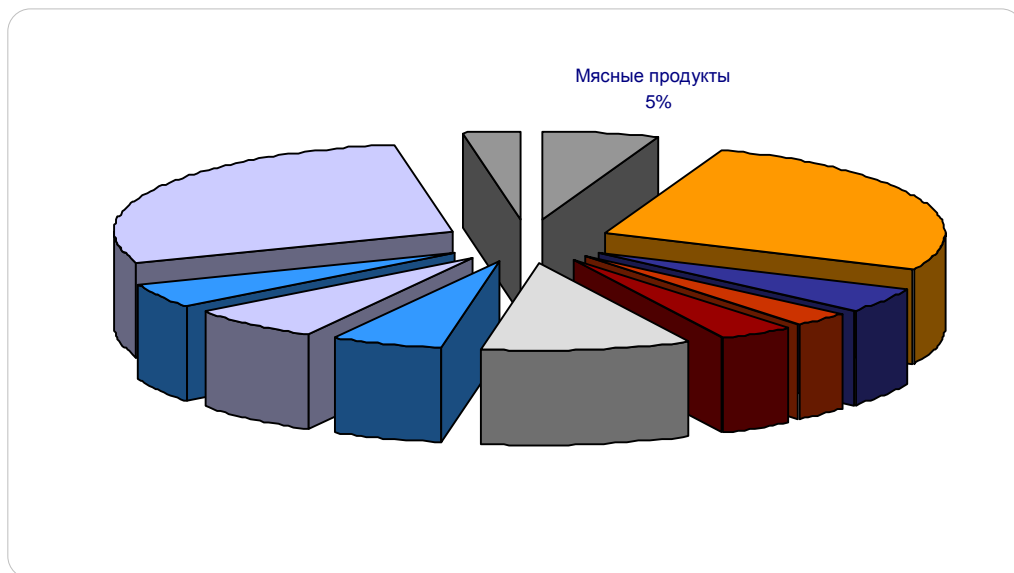
Вид создаваемой продукции	1990	1995	2000	2007	2007 г. к 1990 г	2007 к 2000
Электроэнергия, млрд. кВт/час	...	...	...	...	...	...
Производство мяса, включая субпродукты 1 категории, тыс. тонн	...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...	...

Как следует из таблицы 2 и таблицы 3 существенные темпы роста в Санкт-Петербурге и Ленинградской области наблюдаются лишь в пищевой промышленности, промышленности строительных товаров, а также в .... Исключением является сектор черной металлургии, в которой в последние годы также наблюдается рост производства. Рост черной металлургии так же, как и увеличение объемов в ..., связан с единичными крупными акциями, конкретно ...

### **Пищевая промышленность**

Продовольственный комплекс Санкт-Петербурга представлен 15 основными отраслями, включающими в себя около 100 крупных и средних предприятий и около 800 малых производств, специализирующихся на выпуске продуктов питания. В пищевых организациях трудятся более 50 тысяч человек (12% от среднесписочной численности работающих в промышленности).

Рисунок 1. Структура пищевой промышленности Санкт-Петербурга (2005 г.).  
 Источник: Петростат



К особенностям пищевой промышленности региона относится ...

## Состояние промышленности Санкт-Петербурга и Ленинградской области в 2008 году и начале 2009 года

**2008 год**

***Промышленность Санкт-Петербурга***

...

***Ленинградская область***

...

**1 пол. 2009 года**

***Санкт-Петербург***

...

***Ленинградская область***

...

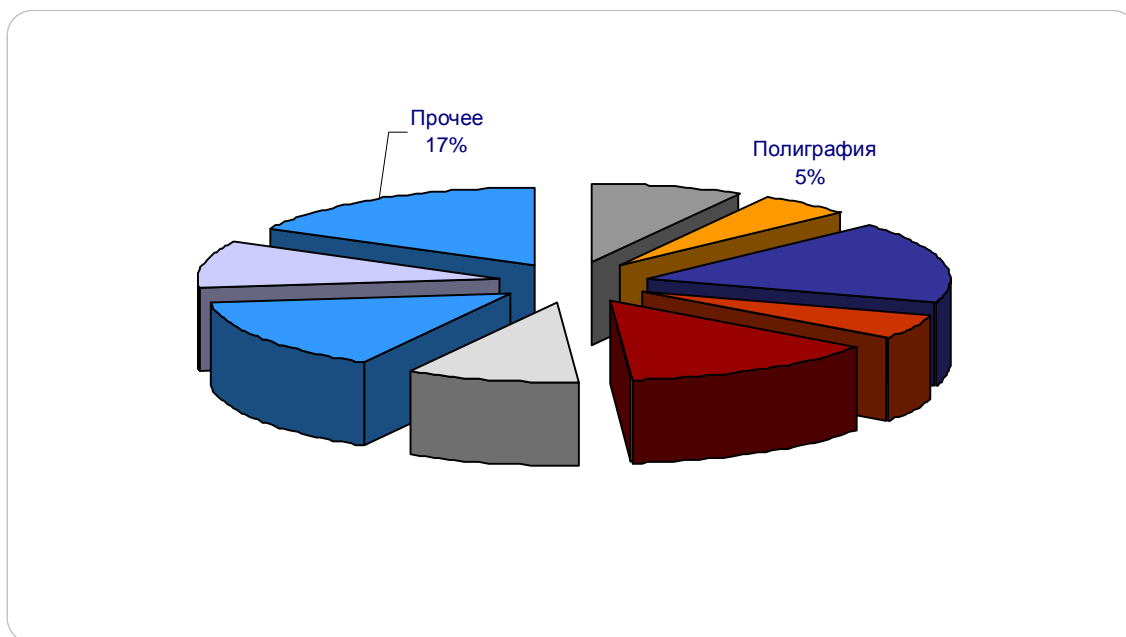
## Спрос на производственную недвижимость со стороны промышленности

Не все отрасли промышленности предъявляют спрос на земельные участки для развития собственного производства. На основании обработки заявок от **700** малых предприятий города, которые поступали в течение последних **3** лет, удалось выделить **8** основных областей промышленности, требующих для своего развития недвижимости.

На Рисунок 2 приведена структура распределения по отраслям запросов на покупку или аренду зданий, земельных участков и производственных комплексов, основанная на изучении запросов в администрацию, поступавших от предпринимателей в течение 2006 – 2009 гг.

Рисунок 2. Структура запросов малых предприятий на покупку/аренду производственной недвижимости по видам деятельности.

Источник: GVA Sawyer



...

## Требования к производственным помещениям, земельным участкам, инженерии.

### Параметры земельного участка

Требования по площадям для предприятий одной и той же отрасли могут очень различаться в зависимости от размеров самого предприятия. В настоящее время спрос на производственные площади минимален, что связано с тяжелым экономическим состоянием промышленности. Однако можно говорить о том, какие участки пользовались наибольшим спросом в докризисные времена, а также о том, какие требования к самим помещениям и инженерной инфраструктуре предъявляли предприятия из различных отраслей промышленности.

Был изучен диапазон спроса на производственную недвижимость по площадям от 300 до 20000 кв. м. Возможен спрос и на помещения с площадью менее 300 кв. м, но такие запросы малоинтересны. Наибольшим спросом пользовались помещения площадью от 1000 до 2000 кв. м – примерно 45%. На долю помещений с площадью до 1000 кв.м приходится около ...%, от 2000 до 5000 кв.м – еще ...%. ...% запросов относились к поиску помещений с площадью более 5000 кв.м или земельных участков для их строительства.

Рисунок 3. Структура спроса на производственную недвижимость по площадям от 300 до 20000 кв. м.

Источник: GVA Sawyer

....

Общая площадь здания во многом определяет и общую площадь земельного участка. Плотность застройки для предприятий различных отраслей ранее определялась СНиП П-89-80\*

«Генеральные планы промышленных предприятий». Минимальное из приведенных значений плотности застройки 22%, а максимальное 74%. В основном плотность застройки составляет 30-50%. ... Нужно иметь в виду, что в условиях экономического кризиса лишь малая часть производителей готовы приобретать земельный участок «на вырост», как в докризисные времена.

Основные требования к земельным участкам в зависимости от отрасли производства приведены в Приложении 1, ниже приведены средние показатели по инженерным нагрузкам для производственных предприятий.

### **Энергообеспечение**

Потребление электроэнергии в значительной степени зависит от конкретных условий, таких как:

- степень загрузки предприятия (на ряде заводов по сравнению с советскими временами уменьшилось в десятки раз);
- используемое технологическое оборудование (например, в одном и том же производстве «Невской Сушки» применение электропечей вместо газовых повышает энергопотребление на порядок);
- соотношение складской и производственной функции.

Потребность в электроэнергии для **складских помещений** производственных предприятий составляет 10-50 КВт на 1000 кв.м помещений или не более 0,25 МВт на 1 га.

Для предприятий со **средней энергетической нагрузкой** (условная классификация) требования по электроэнергии от 30 до 250 КВт на 1000 кв.м помещений или не более 0,75 МВт на 1 га.

Для **условно энергоемких предприятий** (а также использующих электронагревательное оборудование) потребность в электроэнергии может составлять 250-600 КВт на 1000 кв.м помещений или не более 3 МВт на 1 га. Высокой энергоемкостью отличаются многие металлургические и химические производства.

### **Газообеспечение**

Для отопления 1000 кв.м помещения от автономной газовой котельной требуется 5-10 нм<sup>3</sup>/час. При давлении 2,2 атм. и плотности застройки 50%, расход газа на отопление 1 га производственной территории составит 100 – 200 тыс. куб.м в год.

Для производственных целей использование газа может сильно различаться и составлять до 2-3 тыс. куб.м в час для отдельных единиц оборудования. Наличие технологического газопровода на территории предприятия является весомым плюсом, но имеет смысл только в случае подготовки конкретного производства под крупного «якорного» резидента.

### **Водоснабжение**

Вода на промышленных предприятиях расходуется на:

- Хозяйственно-питьевые нужды.
- Наружное пожаротушение.
- Производственные нужды.

Расход воды зависит от тех же факторов, что и электроэнергии и может изменяться в очень широких пределах от 1 до 100 куб.м/сутки на 1 га.

Для хозяйственно-питьевых нужд расход воды может составить 2 –10 куб.м/сутки на 1 га. Технологическое использование воды в среднем повышает расход до 30 – 50 куб.м/сутки.

## Влияние кризиса на рынок производственной недвижимости

В настоящее время значительные трудности испытывают все отрасли производства. Однако в среднесрочной перспективе (1-3 года) не следует ожидать революционных изменений в экономике. И частный бизнес, вероятно, сохранит свою направленность.

Наиболее перспективными в условиях кризиса представляются ...

## Приложение 1. Основные требования к земельным участкам в зависимости от отрасли производства

В данном разделе сформулированы основные параметры заявок на производственную недвижимость. Эти требования предъявляли промышленные предприятия, которые обращались в брокерский отдел GVA Sawyer для поиска подходящих помещений.

Как отмечалось ранее, ...% запросов получено от фирм, отнесенных к группе ... Основные параметры заявок:

- наличие электрических мощностей в объеме **300 – 1000** кВт
- площади производственных корпусов в диапазоне от **800** до **3000** кв.м
- наличие земельного участка площадью от **0,8** до **2** га
- вода и канализация прежде всего для бытовых нужд
- требуются хорошие подъездные пути для большегрузного автомобильного транспорта. В **50%** заявок требуется наличие ж/д путей
- учитывая, что указанные производства требуют высококвалифицированную рабочую силу, особые требования к удобству подъезда работающих, близость к метро
- **50%** положительно относятся к покупке земли с инженерией и самостоятельному строительству.

**15%** заявок получены от фирм, занимающихся .... Основные параметры заявок:

- наличие электрических мощностей в объеме ...;
- площади производственных корпусов в диапазоне ...;
- наличие земельного участка площадью от ...;

– ...

– ...

...

...