



Build-to-suit – построить, чтобы соответствовать

Александр Паршуков,
директор по инвестициям,
АО ВТБ Девелопмент

Индустриальные парки как катализатор развития промышленности

В течение последних пяти лет индустриальные парки из нового для рынка недвижимости объекта стали актуальным трендом на территории всей Российской Федерации. Фактически индустриальный парк представляет собой аналог хорошо известного с советских времен понятия «промышленная зона» и отличается от нее только концептуальным планированием и наличием централизованного управления.

Именно профессиональная управляющая компания, обладающая собственным штатом специалистов и парком техники, позволяет индустриальному парку долго и успешно функционировать, а его резидентам получать инженерные ресурсы по исправным трубопроводам и отправлять грузы по отремонтированным дорогам.

В период экономического роста и региональные власти, и частные инвесторы активно вкладывали средства в создание новых индустриальных парков во многих регионах РФ, а резиденты, включая как предприятия-гиганты, так и малый бизнес, «заселяли» созданные площади.

Однако начавшийся в 2014 г. кризис существенно повлиял на рынок промышленной недвижимости. Резко упала покупательная способность граждан, подорожало импортное сырье, стало практически недоступным заемное финансирование, многие предприятия вынуждены были оптимизировать производственные процессы, штат и концентрироваться на основном бизнесе, отложив планы расширения и запуска новых продуктов в долгий ящик.

В среднесрочной перспективе я не вижу возможности появления новых частных индустриальных парков. Развитие крупных промышленных территорий требует больших вложений на начальном этапе, при этом срок

окупаемости достаточно большой. В текущих экономических условиях подобный подход к инвестированию вряд ли найдет спрос со стороны частных компаний. С другой стороны, инвесторы в проекты build-to-suit вполне могут найтись, ибо это прозрачный механизм вложений с коротким сроком инвестиций и определенным конечным потребителем.

Спрос на инженерно подготовленные площади в индустриальных парках резко упал как по количеству заявок на размещение, так и по размеру запрашиваемой площади. Если до 2014 г. спрос на инженерно подготовленные земельные участки концентрировался в диапазоне 2–2,5 га, то теперь этот показатель составляет 1–1,5 га, то есть почти в два раза меньше.

Более того, очевидна тенденция не только измельчения спроса, но и его смещения в сегмент аренды. Производственники, получив за последние пару лет большое количество реализовавшихся политических и экономических рисков, которыми они не могут управлять, стремятся минимизировать возможные потери там, где они в силах это сделать.

Build-to-suit – универсальное средство для разных отраслей

Девелоперы индустриальных парков, потеряв существенную часть входящего потока клиентов, активно работают над расширением продуктовой линейки. Два продукта, которые они готовы предложить рынку, – это универсальное производственное здание для сдачи в аренду «внарезку» и здание, построенное по принципу build-to-suit.

Build-to-suit или строительство под заказ – не новый формат, на рынке он присутствует уже давно. Идея состоит в том, что здание строится под конкретного клиента в соответствии с его техническим заданием. При этом девелопер берет на себя обязательство построить

здание в заданные сроки с точным соблюдением технических требований заказчика. Заказчик, в свою очередь, гарантирует выкуп здания после ввода его в эксплуатацию или аренду на длительный период. Таким образом, в выигрыше остаются обе стороны – девелопер получает платежеспособного клиента, а заказчик снимает с себя абсолютное большинство рисков, связанных с периодами проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию.

По принципу build-to-suit построено немало объектов складского, офисного и жилого назначения (ИЖС), а, например, отели под управлением международных сетевых операторов практически всегда строятся с учетом стандартов конкретного бренда.

Потребителями услуги build-to-suit в промышленном секторе являются представители различных отраслей: машиностроения, автомобилестроения, производства электрооборудования, и многих других, включая пищевую, фармацевтическую и оборонную промышленность. Именно эти сектора демонстрируют рост в текущем кризисном периоде. В складском секторе основным потребителем объектов «под заказ» выступают предприятия пищевой промышленности.

Строительство под заказ: как это работает

Процесс выстраивается следующим образом: предприятие-заказчик формулирует основные требования к зданию и площадке, на которой оно должно находиться; девелопер совместно с заказчиком выбирают наиболее подходящий для проекта участок в индустриальном парке и «привязывают» пока еще абстрактный проект к конкретной площадке, после чего детализируют эти требования и доводят их до уровня технического задания на проектирование.

В числе прочей информации, в техническое задание должны войти схемы планировочных решений здания и прилегающей территории, функциональное зонирование, конструктивные решения, нагрузки на пол, требования к инженерным системам и многое другое. Именно на этом этапе формируется продукт, который девелопер и заказчик должны понимать абсолютно одинаково, и все характеристики которого они должны зафиксировать в письменном виде во избежание конфликтов на стадии реализации.

Универсальных требований практически не существует, поскольку производственный

комплекс проектируется исходя из технологии конкретного производства, недаром услуга получила название build-to-suit – «построить чтобы соответствовать». В промышленности проектирование идет от технологии.

Технологический процесс определяет тип и расстановку оборудования, функциональное зонирование помещений и их расположение друг относительно друга. И только в конце процесса планирования конвейер и обслуживающие его зоны «накрываются» коробкой здания.

Себестоимость здания существенно зависит от требований, которые для заказчика являются обязательными. Нестандартные инженерные решения, повышенная нагрузка на пол, наличие разновысотных цехов, приямки, специфическая сетка колонн и многое другое повышает себестоимость производственного комплекса. Общее правило таково – чем больше у здания особенностей, тем выше стоимость его строительства.

Финансирование проектов build-to-suit может идти по разным схемам.

Стройку может финансировать девелопер в полном объеме за счет собственного капитала или с привлечением заемных средств. Другие возможные варианты – это участие заказчика в финансировании или привлечение третьей стороны в роли инвестора.

После завершения строительства объект переходит во владение заказчика. Заказчик устанавливает производственную линию, производит пробные запуски и, наконец, начинает плановую эксплуатацию производственных мощностей.

На этом этапе заказчик либо выкупает по согласованному ранее графику имущественный комплекс, включающий земельный участок, инженерные мощности и все постройки, либо арендует его. Промежуточный вариант – включение в ежемесячный арендный платеж составляющей, обеспечивающей выкуп имущественного комплекса в течение нескольких лет. В случае аренды **срок окупаемости** проекта для девелопера составляет в среднем около десяти лет, хотя, разумеется, конкретные показатели от проекта к проекту могут существенно варьироваться.

Объекты инженерной инфраструктуры, к которым присоединены все резидентные, – одна из важнейших составляющих в индустриальном парке.

Задача управляющей компании состоит не только в надлежащем содержании этих объектов, но и в контроле соблюдения резидентами условий эксплуатации.

Справка: Платеж резидентов промышленных парков за эксплуатацию территорий общего пользования в среднем составляет 4–6 руб./кв.м земли в месяц. Это примерный показатель, он может разниться в зависимости от состава инженерной инфраструктуры и набора услуг, оказываемых управляющей компанией.

Например, в случае наличия у предприятия загрязненной отработанной воды, оно должно очищать эту воду до установленных концентраций вредных веществ перед сбросом в канализацию. Несоблюдение этого правила может вывести всю систему из строя, поэтому в задачи управляющей компании входит контроль соблюдения этих правил.

Другой пример: осуществление контрольно-пропускного режима. С одной стороны, управляющая компания должна обеспечить беспрепятственный и оперативный доступ на территорию промышленного парка транспортных средств, следующих на предприятие, а с другой стороны – исключить проникновение автомобилей, не имеющих права доступа. Помимо этого, все автомобили должны соблюдать правила парковки в пределах улично-дорожной сети ИП, чтобы не было вероятности заторов.

Немного о рисках

Важный момент, о котором еще не было сказано, это распределение рисков. Помимо стандартных рисков рынка недвижимости, основной специфический риск девелопера состоит в возможной несостоятельности заказчика.

Если по тем или иным причинам будущий арендатор, под которого строится здание, вынужден отказаться от планов развития или вовсе уйти с рынка, девелопер получит весьма специфичное здание, нового арендатора для которого найти будет крайне непросто.

Возможные способы снизить риск заключаются в структурировании графика платежей и получении у производителя обеспечения своих обязательств посредством предоставления банковской гарантии или поручительства материнской компании.

Основной риск заказчика состоит в том, что здание может быть построено с нарушением качества, сроков или требований технического задания. В этом случае на устранение недостатков потребуется время, что чревато потерей рыночной ниши в пользу более оперативных конкурентов или штрафными санкциями со стороны корпоративных потребителей товаров, договор с которыми обычно заключается заблаговременно.

Build-to-suit в промышленном парке: сочетание преимуществ

Являясь девелопером и управляющим промышленного парка «Марьино» в Санкт-Петербурге, наша компания предложила рынку услуги строительства промышленных предприятий и логистических терминалов под заказ.

Как уже было сказано выше, промышленным предприятиям непросто найти возможности для развития в кризис и всегда есть опасения, что срывы сроков строительства, изменение бюджета по ходу стройки или бюрократические формальности могут превратить блестящую идею в долгострой.

Сочетание преимуществ промышленного парка и строительства под заказ как раз позволяет снизить эти риски до минимума. Полностью подготовленная территория, подключенная ко всем инженерным коммуникациям и улично-дорожной сети, единое управление, строительство силами профессионального девелопера – на примере промышленного парка «Марьино» можно сказать, что все эти преимущества позволяют производственному предприятию получить новое здание завода за 18–20 месяцев вместо трех и более лет строительства собственными силами.

Резюмируя, можно утверждать, что формат сделок build-to-suit является одним из наиболее простых и эффективных способов создать действующий производственный комплекс, минимизировав риски всех участников процесса посредством разделения профессиональных компетенций между ними. В то же время стоит отметить, что в кризисный период возможностью развития смогут воспользоваться только те промышленные предприятия, которые найдут перспективную рыночную нишу и будут готовы вложить средства в развитие бизнеса на этапе спада экономики, чтобы пожинать плоды через несколько лет на этапе ее роста.