

## ПРОМЫШЛЕННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

Тема смены назначения промышленных зон в последнее время обсуждается в Ставропольском крае на самых разных уровнях. В дискуссии принимают участие девелоперы, риэлторы, чиновники и сами владельцы промышленных предприятий. В Ставрополе более 500 тыс. кв. м промышленной недвижимости используется не достаточно эффективно. Долги промышленных предприятий перед бюджетом и поставщиками коммунальных услуг достигли очень высоких отметок. Нередки случаи банкротства и отключения поставщиками коммунальных услуг. А ведь промышленные предприятия Ставрополя - это прекрасные площадки для инвестиций в наш регион. Почему же работа менеджеров зашла в тупик? О том, как предприятия промышленной отрасли представлены на рынке недвижимости, рассказывает генеральный директор Группы Компаний «Инсайт Недвижимость» Андрей Берлов.

**- Андрей Валентинович, на сколько рынок недвижимости нашего региона обеспечен площадками для развития производства? И востребованы ли эти площадки инвесторами?**

- Для промышленных предприятий ценность имеют большие площади с большой инженерной мощностью. Таких территорий очень мало. И очень немногие из них выставлены на продажу. Часто покупатели рассматривают такие площадки только исходя из стоимости земельного участка, однако, стоимость подведения коммуникаций к свободному от производства земельному участку может в несколько раз превысить стоимость самого такого участка. Кроме того, многие покупатели исходят из того, что на производственных предприятиях мало хороших менеджеров (они считают, что на предприятиях сидят дураки, которые со своей недвижимостью не знают что делать: грязные страшные здания, немые фасады и прочие атрибуты). Но на самом деле, это не совсем так. Промышленные предприятия неказисты снаружи, но очень интересны внутри. Я сам много лет работал на промышленных предприятиях. Поверьте, я знаю очень много хороших менеджеров, работающих в этой отрасли. И я знаю, что хороших территорий под производство, действительно очень мало в нашем регионе.

**- И поэтому инвесторам нелегко найти общий язык с промышленными предприятиями? Насколько, на Ваш взгляд, вообще, возможно такое сотрудничество?**

- Дело в том, что специалисты по недвижимости слишком агрессивно атакуют предприятия - с позиции того, что здесь не может быть умных управляющих, не может быть классных менеджеров. Многие из них вообще не допускают возможности существования успешно действующего предприятия.

**- Андрей Валентинович, помещения бывших производственных цехов часто используются под склады. Насколько эффективно такое распределение промышленной собственности?**

- Я думаю, это происходит потому, что собственники предлагают помещения по низким для рынка ценам. К тому же, на многих промышленных предприятиях существуют склады готовой продукции, которым не надо менять назначение. Действительно, аренда помещений под склады на промышленных предприятиях - распространенное явление. А вот покупка промышленных предприятий для использования под склады - иногда очень перспективные инвестиции. Я думаю, что в будущем территории промышленных предприятий будут стоить гораздо дороже, чем в настоящее время. Многие клиенты, рассматривающие территории под складские комплексы предпочитают территории промышленных предприятий - именно из-за перспектив и возможностей. Ведь создать необходимую инфраструктуру для промышленности под силу только государству. Ни один частный инвестор не будет инвестировать в развитие коммуникаций на свободных земельных участках, необходимых промышленности, поскольку такое развитие должно быть комплексным. А поскольку теперь это частный бизнес, возникает много препятствий на пути этого развития.

**- Значит Вы считаете, что низкие цены промышленных предприятий - это временное явление?**

- Конечно, это вопрос времени. Но пока есть другие приоритетные направления в нашем регионе (да и во всей стране). Например - это проекты по строительству жилья. Вот только рынок жилищного строительства - это рынок, который уже сильно насыщен (ведь мы наблюдаем падение цен, при том, что ставки по ипотечным кредитам были и остаются в России очень высокими). Получается замкнутый круг: нет промышленных предприятий - нет рабочих мест, а следовательно - нет стабильного дохода граждан, позволяющего брать ипотечные кредиты. Поэтому и падают продажи жилой недвижимости.

**- Значит, Вы считаете, что цены на рынке жилья будут падать?**

- В ближайшие несколько месяцев, ду-



А. В. Берлов: В будущем территории промышленных предприятий будут стоить гораздо дороже, чем в настоящее время.

маю, что сильно не упадут. Многие незавершенные строительные проекты «спасли» государственные заказы. Но ведь эти бюджеты тоже исчерпаемы.

**- Вернемся к вопросу о промышленных предприятиях: что же оптимальнее для промышленного предприятия - продажа, сдача площадей в аренду или самостоятельная реновация территорий?**

Мне трудно говорить за всех. Как пра-

вило, у промышленных предприятий нет свободных «длинных» денег, которые они могли бы вкладывать в коммерческую недвижимость. Но мне кажется, что если встает вопрос о продаже, то производственную площадку имеет смысл продавать целиком, поскольку она имеет единую инфраструктуру: и инженерную, и транспортную.

Владимир Казак.

**КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**  
(продажа, аренда)

Производственные и торговые базы, земельные участки с коммуникациями (МЖД) т.: 211-541

Торговые, офисные, развлекательные здания, помещения т.: 214-218

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ  
ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

(8652) 214-218, 43-41-41, 29-71-49  
Ставрополь, ул. Р.Люксембург, д. 1а  
[insight-realty.ru](http://insight-realty.ru)