

СТИМУЛЫ НА ПОДХОДЕ

В ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИЛЕГАЮЩИХ РАЙОНАХ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В АКТИВНОЙ СТАДИИ НАХОДИТСЯ С ДЕСЯТОК ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ. ПОКА ИНТЕРЕС ИНВЕСТОРОВ К РЕАЛИЗАЦИИ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ НЕ ОЧЕНЬ ВЫСОК: СРОКИ ОКУПАЕМОСТИ В ТАКИХ ПРОЕКТАХ, КАК ПРАВИЛО, НИЖЕ, ЧЕМ В ДРУГИХ СЕГМЕНТАХ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. УЧАСТНИКИ РЫНКА ГОВОРЯТ, ЧТО БЕЗ СТИМУЛОВ СО СТОРОНЫ ГОСУДАРСТВА ПРОБЛЕМУ ВРЯД ЛИ УДАСТСЯ СДВИНУТЬ С МЕРТВОЙ ТОЧКИ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Единое федеральное законодательство, регулирующее деятельность индустриальных парков, в России отсутствует. При этом каждый регион РФ (или почти каждый) планирует развивать или уже развивают такие площадки и при этом предоставляет резидентам те или иные льготы.

По данным Ассоциации индустриальных парков, Ленинградская область на сегодняшний день является лидером среди всех регионов РФ по количеству уже созданных и находящихся на разных стадиях разработки индустриальных парков. Власти региона ожидают, что на развитие отрасли индустриальных парков значительно повлияет принятие закона «О мерах государственной поддержки создания и развития индустриальных парков в Ленинградской области», проект которого будет вновь рассмотрен осенью. Документ предполагает осуществление мер государственной поддержки, предоставляемых в виде налоговых льгот и льготной ставки на арендную плату за землю. Налоговые льготы аналогичны существующим в регионе льготам для инвесторов: ставка по налогу на прибыль снижена до 13,5%, а ставка по налогу на имущество — до нуля. Льготы будут предоставляться сроком на четыре года, при этом в течение шести лет с момента присвоения статуса индустриального парка организация сможет сама выбрать четырехлетний период для получения льгот. Пока же чиновники ждут от частного капитала самостоятельности в развитии индустриальных парков.

Как говорят участники рынка, наиболее развитыми являются индустриальные парки «Марьино» и Greenstate, однако и стоимость земли в них, соответственно, наиболее высокая. Это частные проекты, хотя «Марьино» реализуется с поддержкой властей. Примеров же реализации государственных проектов такого уровня на государственной земле пока нет ни в Петербурге, ни в Ленобласти.

На сегодняшний день интерес инвесторов к реализации индустриальных парков не очень высок. Темпы окупаемости здесь пока ниже, чем в других сегментах коммерческой недвижимости, а правила игры не сформированы; сегмент для нашего рынка очень молодой.

Как полагают эксперты, девелоперам в этой сфере необходимы определенные преференции, основанные на государственно-частном партнерстве.

Светлана Березина, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International в Санкт-Петербурге, заключает: «Количество заявленных за последние годы проектов индустриальных парков региона составляет несколько десятков. Данные заявления часто носят декларативный характер, от реализации некото-



ПО ДАННЫМ АССОЦИАЦИИ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ, ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ ЯВЛЯЕТСЯ ЛИДЕРОМ СРЕДИ ВСЕХ РЕГИОНОВ РФ ПО КОЛИЧЕСТВУ УЖЕ СОЗДАНЫХ И НАХОДЯЩИХСЯ НА РАЗНЫХ СТАДИЯХ РАЗРАБОТКИ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ

рых проектов девелоперы отказались. Ввиду новизны и размытости термина «индустриальный парк», в том числе относительно доли производственной функции в индустриальном парке и отсутствия законодательного регулирования в этой сфере, данное понятие часто используется в маркетинговых целях (например, собственниками крупных массивов сельхозземель, собственниками неиспользуемых промышленных объектов).

Госпожа Березина считает, что если проект не обеспечен инженерией и транспортом уже на тот момент, как его заявили, существует большая вероятность того, что он не будет реализован. «Это связано как с неопределенностью относительно наличия достаточного объема финансирования у девелопера индустриального парка, так и с длительностью «бумажного периода» процессов подготовки участка и согласованию проекта», — поясняет она.

Набор льгот, предоставляемых разными регионами, схож и, как правило, включает льготный налог на землю, имущество, прибыль, службу «одного окна», инженерную подготовку территории. Основные различия заключаются в том, как реализованы эти преференции на каждой конкретной территории: насколько легко в регионе получить землю, льготы, как работает поддержка инвесторов.

Специалисты считают, что развитие промышленности будет в ближайшее время осуществляться за счет индустриальных парков.

Владимир Скигин, председатель совета директоров УК Satellit Development, говорит: «Такое развитие производства предполагает оптимизацию управленческих и эксплуатационных затрат, профессиональный подход к ведению бизнеса. Чаще всего индустриальный парк имеет специализацию, поскольку каждый сегмент производства имеет свои особенности. Часто индустриальные парки ориентированы на

средний и малый бизнес, поскольку для крупного производства может быть более целесообразен собственный проект, реализованный в формате build-to-suit».

Регионы, которые рассматривают развитие промышленности как приоритетное, уделяют внимание не только созданию непосредственно индустриальных парков, но и развитию всей инфраструктуры, причем не только инженерной или административной, но во многом уже и социальной. В ряде случаев параллельно с развитием производственных площадок по соседству реализуется жилая функция, формируется социальная инфраструктура. Хотя пока таких примеров немного. Практика строительства жилья для сотрудников завода не очень распространена в современной России. Как правило, такая потребность возникает только спустя три-пять лет после старта завода и только в том случае, если на рынке труда наблюдается высокая конкуренция за квалифицированный персонал. «В качестве примера одного из таких проектов можно привести поселок Hakkarilita Village, который завод Nokia Turcs построил под Всеволожском через четыре года после запуска самого завода, а также технопарк «Габцево», в близости от которого специально строится жилье для сотрудников якорного арендатора, завода «Фольксваген». Но эти примеры относятся к первой волне индустриальных парков», — уточняет Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований JLL в Санкт-Петербурге.

Владимир Скигин уверен: «Сегмент производственной недвижимости должен быть одним из приоритетных направлений развития региона, поскольку является одним из ключевых факторов его успешной экономики. Сегодня, когда в городе и области наблюдается дефицит подготовленных производственных площадок, многие крупные иностранные компании

отказались размещать у нас свои производства в силу существования более привлекательных условий в других регионах, развитие сегмента индустриальной недвижимости актуально как никогда».

Все участники рынка утверждают, что политику по развитию индустриальных парков в Петербурге и Ленинградской области следует вести скоординированно. Земельные ресурсы есть в области, кадровые — в Петербурге. Высокий потенциал города-миллионника может способствовать развитию индустриальных парков. Но многое упирается в земельный вопрос — стоимость земли оказывается чрезмерно высокой для окупаемости проекта. «Кроме того, на сегодняшний день лишь со стороны администрации Ленинградской области наблюдается реальная заинтересованность в инвесторе, областные власти постепенно выстраивают систему привлечения инвестора, его сопровождения», — констатирует господин Фадеев.

В Петербурге это содействие пока проявляется в меньшей степени. Тем не менее опыт развития индустриальных парков в Петербурге уже есть. Если под индустриальным парком понимать территорию, обеспеченную инженерной инфраструктурой, на которой размещены производственные предприятия, находящиеся под управлением специализированной управляющей компании, то в Петербурге и прилегающих районах Ленинградской области, по данным JLL, в активной стадии находится десять индустриальных парков. Еще примерно восемь проектов заявлено к реализации как индустриальные парки. «Однако реально эти промышленные площадки вряд ли можно пока отнести к индустриальным паркам», — говорит господин Фадеев.

Алена Давыдова, консультант отдела корпоративных услуг и продаж компании Maris в ассоциации с CBRE, рассуждает: «Самым эффективным, на мой взгляд, для развития промышленности было бы соглашение правительства Ленобласти или правительства Санкт-Петербурга с естественными монополистами о предоставлении в качестве преференций точек доступа к коммуникациям (воде, газу и электричеству) в непосредственной близости к развиваемым территориям. Такая практика существует в Канаде, Америке и Европе, на территории России подобная модель реализована в Калуге. Таким образом, парки будут дешевле и станут более привлекательными для промышленников, которые, в свою очередь, будут строить больше заводов и создавать новые рабочие места. И как следствие — обеспечат гарантированные долгосрочные налоговые поступления». ■