



ЕВГЕНИЙ ПЯТКОВ

ЕСЛИ В ГОРОДЕ И БУДУТ ПОЯВЛЯТЬСЯ НОВЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ, ТО МАЛОВЕРОЯТНО, ЧТО ОНИ БУДУТ КРУПНЫМИ, СКОРЕЕ ЭТО БУДУТ ИННОВАЦИОННЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ, ЗАНИМАЮЩИЕСЯ МЕЛКОСЕРИЙНЫМ ПРОИЗВОДСТВОМ

Наталья Киреева, руководитель отдела исследований рынка недвижимости компании Maris в ассоциации с CBRE, отмечает: «Проекты промышленных парков анонсируются достаточно часто, однако большинство из них находятся на начальной стадии девелопмента. Качественный проект промышленного парка предполагает наличие всей необходимой инфраструктуры (дороги, подключение к сетям, уборка территории). Кроме того, такой проект должен быть доступным для арендаторов и покупателей с точки зрения стоимости».

Алексей Пятков, старший консультант департамента складской и промышленной недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, считает, что действующих крупных промышленных парков в Петербурге и Ленинградской области сравнительно немного — менее десятка. «Среди наиболее развитых можно отметить Greenstate (YIT), «Марьино» (ВТБ), «Федоровское» (UFG Real Estate)», — говорит он.

Госпожа Киреева добавляет, что на активной стадии реализации находится также промышленный парк «А Плюс Парк Шушары» в Шушарах (девелопер «А Плюс Девелопмент»).

Николай Антонов, генеральный директор УК Profmap, также называет промышленные парки «Дони-Верево» и «Звезда». В основном все объекты расположены на юге и юго-востоке города, но встречаются и исключения (промзона Марьино, промышленный парк ПГСК).

В Санкт-Петербурге и Ленинградской области реализуются следующие виды промышленных парков: частные (Greenstate), государственные («Дони-Верево»), государственно-частное партнерство (земля государственная, управление частное — как в случае с парком «Маринбург»).

Вадим Исаков, территориальный директор банка «БКС Премьер», отмечает, что в целом по России данный сегмент активно развивается, несмотря на замедление экономики. «Так, за 2013–2015 годы количество промышленных парков выросло с 80 до 120, количество зарегистрирован-

ных резидентов — с 958 до 1674, а общая площадь отечественных промышленных парков увеличилась почти на 5 тыс. га — до 27 тыс. га. Большинство парков действует в Центральном (51), Северо-Западном (20) и Поволжском (28) федеральных округах», — рассказал он.

ПЕРЕОРИЕНТАЦИЯ НА СКЛАДЫ В 2015 году индекс производства значительно сокращался, компании закрывались и сворачивали свои производственные мощности (оптимизировали занимаемые площади и производственный цикл, размещая заказы за границей). В результате некоторые промышленные парки в 2015 году переориентировались в складские объекты.

«Мы не отмечаем повышенного спроса на участки в промышленных парках. Реализация проектов новых крупных промышленных парков, которые могли бы составить конкуренцию текущему предложению, в настоящий момент не осуществляется. На наш взгляд, рынок достаточно насыщен и удовлетворяет существующий спрос», — говорит господин Пятков.

Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент», полагает, что новых проектов создания промышленных парков в Петербурге ожидать не стоит: «Промышленность из города выводится и вряд ли для того, чтобы на ее месте появились новые предприятия, вряд ли такую „замену“ одобряют жители города. Если все же в городе будут появляться новые предприятия, то маловероятно, что они будут крупными, скорее это будут инновационные предприятия, занимающиеся мелкосерийным производством, причем не факт, что для этого потребуются создавать промышленные парки».

Дмитрий Панов, генеральный директор ГК «Доверие», говорит, что, в отличие от Петербурга и Ленобласти, недостаток площадок ощущается в других районах СЗФО, например, в Республике Карелия и в Псковской области. «Пока в данных направлениях мы наблюдаем только эпизодические анонсирования отдельных проектов. Впрочем, это скорее связано с тем, что на указанных территориях це-

ЗАНЯТАЯ НИША

на данный момент Санкт-Петербург и Московская область входят в пятерку самых обеспеченных регионов по числу промышленных парков. В Петербурге, говорят эксперты, работает с десятком крупных промышленных парков. Но роста этой цифры ждать не стоит.

ЕГОР МАЛАШИЧЕВ

лесообразнее поддерживать уже существующие производства. Спрос на промышленные объединения здесь еще не сформировался», — резюмирует господин Панов.

Николай Антонов среди главных трендов отмечает, что у потенциальных резидентов промышленных парков изменились требования по цене. «Запрашиваемая стоимость снизилась на 10–12%, — говорит он. — Например, хорошо показала себя политика сдачи асфальтированных площадок в свободной нарезке по 85 рублей за кв. м, на которых арендатор может возвести желаемые конструкции. Таким образом, на объекте ПГСК на данный момент заполнено более 90% площадок и началось освоение неасфальтированных земельных участков на территории объекта. Реакция рынка показала, что клиенты заинтересованы в аренде неосвоенных земельных участков при наличии достаточных инженерных мощностей».

Наталья Киреева подсчитала, что в промышленных парках наибольший спрос ориентирован на покупку участков до 1 га. При этом спрос упал на 40% по сравнению с 2014 годом.

ЮРИДИЧЕСКИЙ НЮАНС Евгений Дружинин, руководитель практики недвижимости и строительства юридической фирмы Maxima Legal, полагает, что точкой отсчета развития этого сегмента можно назвать утверждение в 2014 году новой государственной программы Российской Федерации «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности» (постановление правительства РФ от 15.04.2014 № 328). И если в предыдущей государственной программе, утвержденной распоряжением правительства РФ от 30.01.2013 № 91-р, про промышленные парки фактически не было ни слова, то в новой даже содержится специальная подпрограмма, им посвященная.

«Правда, следует оговориться, что текущая редакция подпрограммы „Промышленные парки“ не предусматривает выделения на ее реализацию бюджетных ассигнований. Она содержит лишь указание на то, что объемы финансирования подпрограммы за счет средств федерального бюджета могут быть предусмотрены при корректировке расходов, связанных с реализацией мероприятий подпрограммы, — рассказал юрист. — За утвержденной подпрограммой потянулся ряд постановлений правительства РФ, направленных на ее реализацию. В том числе были утверждены правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским организациям на возмещение части

затрат на уплату процентов по кредитам, полученным на капитальное строительство объектов инфраструктуры и промышленности промышленных парков (постановление правительства РФ от 09.09.2014 № 916). Другим постановлением правительства РФ предусматривался порядок возмещения федеральным бюджетом затрат субъектов РФ на создание инфраструктуры промышленных парков и технопарков (постановление правительства РФ от 30.10.2014 № 1119)».

Следующий важный шаг — принятие Федерального закона от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации», вступившего в силу 30 июня 2015 года. Этот закон заложил основу для систематизации отношений по созданию промышленных парков на федеральном уровне.

В первую очередь было установлено, что меры стимулирования могут применяться только к тем управляющим компаниям промышленных парков, которые соответствуют установленным требованиям РФ требованиям. Также закон о промышленной политике «связал» развитие промышленных парков со стратегией пространственного развития Российской Федерации и соответствующими схемами территориального планирования, построив своеобразный «мостик» между законодательством в сфере промышленности, с одной стороны, законодательством о стратегическом планировании и градостроительным законодательством — с другой.

Для целей реализации закона о промышленной политике правительством РФ были утверждены соответствующие требования к управляющим компаниям промышленных парков и правила подтверждения соответствия указанным требованиям (постановление правительства РФ от 04.08.2015 № 794). Упомянутые требования и правила вступят в силу 1 января 2016 года.

«Также недавно были „обновлены“ правила предоставления субсидий российским организациям на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам (постановление правительства РФ от 11.08.2015 № 831) для приведения их в соответствие с новым регулированием. Пока, на мой взгляд, рано говорить о том, насколько эффективно будут реализованы мероприятия, направленные на развитие промышленных парков в России. Но то, что на самом высоком уровне на такие парки обратили внимание и „затеяли“ работу по систематизации регулирования в рассматриваемой сфере, — уже большой шаг», — говорит господин Дружинин. ■