

форме субсидий на возмещение затрат субъектов Российской Федерации на создание инфраструктуры промышленных парков и технопарков (в соответствии с постановлением правительства Российской Федерации от 30.10.2014 № 1119). В-третьих, субсидия на создание и развитие инфраструктуры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, оказывающей имущественную поддержку частным промышленным паркам (согласно постановлению правительства Российской Федерации от 30.12.2014 № 1605).

НЕ БОЛЕЕ ДВУХ ДЕСЯТКОВ При этом, как говорят эксперты, число организаций, которые декларируют, что развивают технопарки или промышленные парки в Петербурге и Ленобласти, превышает число сертифицированных парков в несколько раз. Так, начальник отдела маркетинга ЗАО «БФА-Девелопмент» Яна Булмистре подсчитала, что в настоящее время только на территории Ленинградской области насчитывается более десятка промышленных парков площадью от 9,4 га (промышленный парк «Пикалево», Бокситогорский муниципальный район) до 2,6 тыс. га («Усть-Лужский» промышленный парк, Кингисеппский муниципальный район). «Территории промышленных парков предназначены, по большей части, для помещений под офисы, складских площадок, строительства производственных предприятий I–V классов опасности. Участки в промышленных парках, как правило, можно приобрести в собственность или оформить в долгосрочную аренду. В стоимость земли, которая начинается от 1000 рублей за квадратный метр при покупке и 25 рублей за квадратный метр в месяц при долгосрочной аренде, включается электрическая мощность», — рассказала она.

Филипп Чайка, директор отдела промышленной и складской недвижимости компании IPG.Estate, подсчитал, что в Санкт-Петербурге и Ленинградской области функционирует около 15 крупных промышленных парков.

Александр Паршуков, директор по инвестициям АО «ВТБ Девелопмент», говорит, что если включать в список несертифицированные проекты, то их можно насчитать около двух десятков, однако развиваются из них лишь несколько. «Многие проекты пока остаются лишь задекларированными, часть из них остановила свое развитие в 2014 году в связи с существенным ухудшением экономической ситуации. Новых промышленных парков за последние два года не появилось, и в текущих экономических условиях вряд ли они появятся», — сказал он.

Михаил Тюнин, заместитель генерального директора Knight Frank St. Petersburg, полагает, что сейчас не самое удачное время для развития новых проектов промышленных парков, поскольку спрос на площадки невысокий, и к тому же смещается в сторону готовых производственных помещений. Те компании, которые все же останавливают свой выбор на промышленных парках, запрашивают небольшие площадки — в среднем 0,5–1 га.

Андрей Бойков, партнер Rusland SP, с коллегой согласен, но лишь отчасти: «Нельзя сказать, что промышленные парки сейчас пользуются высоким спросом. Многие имеют некоторые про-



ОСНОВНЫМИ ПЛЮСАМИ РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ В ПРОМЫШЛЕННЫХ ПАРКАХ ЯВЛЯЮТСЯ ПОЛНОСТЬЮ ПОДГОТОВЛЕННЫЕ С ИНЖЕНЕРНОЙ ТОЧКИ ЗРЕНИЯ УЧАСТКИ И ВОЗМОЖНОСТЬ ЭКОНОМИИ ВРЕМЕНИ НА ЗАПУСК ПРОЕКТА

блемы с заполняемостью. Тем не менее тенденции за последний год видятся положительными. В частности, с приходом крупных компаний, таких как «Газпром», многие смежные производства также рассматривают возможность размещения своих предприятий в промышленных парках города и области».

ТОЛЬКО НА ПРОДАЖУ «Основной спрос на производственные помещения сегодня формируют небольшие компании, которые ищут готовые объекты небольшой площади. Финансовый барьер не позволяет таким интересантам размещать производства в промышленных парках», — говорит господин Тюнин.

К самым крупным промышленным паркам господин Тюнин относит «А Плюс Парк Шушары», «Марьино», «Колу», «Федоровское», «Уткину Заводь» и

Greenstate. Стоимость земли там, по его словам, варьируется от 1,4 до 3,5 тыс. рублей за квадратный метр (в промышленных парках с более высокой стадией готовности).

Промышленные парки очень часто связывают с арендой, но по факту абсолютное большинство парков предлагают либо инженерно подготовленные земельные участки на продажу, либо строительство под заказ. «Для частного инвестора создавать арендные промышленные площадки невыгодно, слишком низка ставка, которую готовы платить арендаторы. Она составляет 250–300 рублей за квадратный метр в месяц и не позволяет окупить в разумные сроки строительство нового цеха. При этом в «сером» поясе и промзонах за эти деньги вполне можно найти помещения. Их качество, конечно, будет несопоставимо, но цена — один из клю-

чевых факторов при принятии решений сейчас на рынке», — говорит господин Паршуков.

Резидентами промышленных парков в основном являются представители машиностроительного и транспортного кластеров, производители автокомпонентов и строительных материалов, представители фармацевтической и пищевой отраслей промышленности.

«Основное число резидентов пришло в промышленные парки до 2014 года, и в большинстве своем это международные компании, представляющие совершенно разные сектора промышленности. Для международных компаний ключевым условием выбора площадки является минимизация юридических и технических рисков, связанных с непрофильной деятельностью — проектированием и строительством предприятия. Именно эту задачу и решают промышленные парки, предлагая своим резидентам полную инженерную подготовку территории и услуги эксплуатации. В этом их главное преимущество. А недостаток — это, конечно, цена. Качественный промышленный парк не может быть дешевым. Низкая цена — всегда признак наличия явных или скрытых рисков. Это как с приобретением подержанной машины — либо ты должен быть профессионалом, чтобы выявить недостатки и исправить их, либо велик риск купить дешево, а потом заплатить втридорога за ремонт», — считает господин Паршуков.

ДВЕ ГРУППЫ Филипп Чайка полагает, что условно парки Петербурга можно разделить на две группы. К первой относятся промышленные площадки, которые представляют собой бывшие или действующие заводские и промышленные территории, которые обеспечены всей необходимой инфраструктурой: объектами капитального строения, большим запасом электрических мощностей, транспортной сетью и другими характеристиками. Как правило, они располагаются в черте города, внутри КАД. Ко второй группе относятся новые промышленные парки — это чаще всего крупные земельные массивы промышленного назначения с новой транспортной и инженерной инфраструктурой, которые находятся за пределами КАД.

«Стоит сказать, что часто на территории парков формируются целые производственные кластеры. Например, в Петербурге развиваются автомобильные кластеры: в Каменке функционирует завод Hyundai и есть заводы-поставщики комплектующих, также вокруг Всеволожска осваиваются территории предприятиями Nokian Tyres, Ford. В последнее время активность проявляет и фармацевтический кластер. С учетом импортозамещения у данного сегмента есть все шансы», — говорит господин Чайка.

Алла Сидоренко, руководитель направления промышленной недвижимости «Бестъ. Коммерческая недвижимость», полагает, что сегодня не все понимают специфику такого формата. «Промышленный парк — это особый тип территорий, который предназначен для размещения промышленных предприятий, которые получают доступ к земле, помещениям, инженерной и транспортной инфраструктуре, и работают под управлением компании, отвечающей за качественное функционирование объекта». ■