

«БУРНОЕ ПОЯВЛЕНИЕ НОВЫХ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ ПРОДЛИТСЯ ЕЩЕ ОКОЛО ПЯТИ ЛЕТ»

О ТЕНДЕНЦИЯХ В СОЗДАНИИ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ, ПРЕДПОЧТЕНИЯХ ИНВЕСТИТОРОВ И МЕРАХ ПОДДЕРЖКИ ДАННОГО НАПРАВЛЕНИЯ В ИНТЕРВЬЮ КОРРЕСПОНДЕНТУ ВВ ДМИТРИЮ МАТВЕЕВУ РАССКАЗАЛ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР АССОЦИАЦИИ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ (АИП) ДЕНИС ЖУРАВСКИЙ.

BUSINESS GUIDE: Что в принципе можно считать индустриальным парком? В последнее время под этот термин попадают абсолютно разные объекты с точки зрения подготовки площадки, мощностей.

ДЕНИС ЖУРАВСКИЙ: Сегодня в России индустриальным парком называются только те площадки, которые соответствуют национальному стандарту ГОСТ Р 56301 — 2014 «Индустриальные парки. Требования». С 1 сентября 2015 года АИП запустила систему добровольной сертификации индустриальных парков на соответствие этому стандарту. Он является добровольным и был разработан непосредственно самими участниками рынка: общее собрание ассоциации единогласно утвердило текст стандарта, он был внесен в Росстандарт, зарегистрирован и получил официальный статус ГОСТа. Это живой документ, который может меняться с учетом накопившейся практики и мнения участников рынка. Так, например, сейчас мы внесли пакет поправок, включая принципиально новое понятие «агропромышленный парк», и ожидаем их утверждения до конца года.

ВВ: Насколько рынок Петербурга насыщен индустриальными парками? Сколько их в регионе?

Д. Ж.: С точки зрения анализа индустриальных парков мы всегда рассматриваем Петербург и Ленинградскую область как единый экономический регион. По оценке АИП, сейчас на территории региона уже 11 индустриальных парков и еще несколько проектов, близких к запуску. Надо сказать, что Петербург и Ленобласть демонстрируют бурное развитие индустриальных парков в последние годы — это явная «точка роста» в СЗФО, которая по количеству и разнообразию промплощадок для инвесторов уверенно догоняет первую тройку: Московскую область, Татарстан и Калужскую область.

ВВ: Будет ли количество индустриальных парков расти или, напротив, сокращаться?

Д. Ж.: Появление современных индустриальных парков началось восемь-девять лет назад, и сейчас мы находимся на пике роста. За последние пять лет произошел рост в два раза по числу площадок, в 1,4 раза по площади в гектарах и в 2,2 раза по количеству созданных рабочих мест. Совокупно все индустриальные парки страны привлекли 725 млрд рублей прямых инвестиций в создание новых производств: 2120 предприятий размещено в индустриальных парках страны. Во втором полугодии 2017 года члены АИП открывают на своих площадках 24 новых предприятия на общую сумму 255 млрд рублей. Тенденция роста, безусловно, конечна. По экспертным оценкам АИП, бурное появление новых парков продлится еще около



пяти лет и остановится на отметке 300 индустриальных парков, что будет покрывать потребности страны. Далее отрасль перейдет в относительно статичное состояние и будет генерировать инвестиции в рамках существующих площадей путем усложнения производственных цепочек.

ВВ: Какие проекты из действующих или находящихся в высокой степени готовности, на ваш взгляд, наиболее удачные?

Д. Ж.: На сегодняшний день в России 111 действующих промпарков и 55 — создаваемых. Если говорить про выделение самых удачных, то я противник на данной стадии развития отрасли называть лучших или худших. Именно по этой причине мы осторожно подходим к рейтингованию и на протяжении многих лет избегаем опубликования рейтинга. Во-первых, у инвесторов очень разнообразные требования. Для кого-то наличие железной дороги в парке — это необходимое условие, а для кого-то, наоборот, минус, так как удорожает среднюю стоимость одного гектара. Таким образом, индустриальные парки — это «штучный товар». Каждая из площадок по-своему уникальна, и идея сравнивать их по одинаковым критериям (как это можно сделать со складами или отелями, например) лишена смысла. Во-вторых, парки нужно рассматривать в ди-

намике: цикл создания индустриального парка составляет семь-десять лет. Большинство площадок находится в стадии создания, и от того, что у них еще не все мощности введены в эксплуатацию, они не становятся хуже, просто они в стадии строительства. Кроме того, мы многим управляющим компаниям рекомендуем фазировать площадки путем разделения на очереди, чтобы не отягощать входные условия для инвесторов затратами на всю инфраструктуру. Такие парки не могут похвастаться мегамощностями, но предлагают быстрое готовое решение для первых резидентов и могут обладать скрытым потенциалом в тысячу гектаров и десятки мегаватт.

ВВ: Какие существуют альтернативы индустриальным паркам?

Д. Ж.: В случае с парками типа гринфилд альтернатива — это строить предприятие как самостоятельный инвестиционный проект на новой площадке, приобретенной у частного лица или предоставленной муниципалитетом. На первый взгляд, такое решение может показаться дешевле, но по факту риски инвестора существенно выше, сроки дольше и затраты зачастую оказываются выше изначальной сметы из-за отсутствия профессиональной экспертизы и опыта и возникновения непредвиденных препятствий. В случае с парками типа браунфилд альтернатива — это «гаражи» или попросту аренда пустующего помещения у завода. Но в таком случае инвестор столкнется с низким качеством сервисов из-за отсутствия специализированной управляющей компании, а интересы арендаторов всегда будут второстепенными по сравнению с интересами основного производства — собственника актива.

ВВ: Кому такие проекты могут быть более интересны — российским или зарубежным инвесторам?

Д. Ж.: Международные компании предпочитают новые площадки типа гринфилд в высокой степени готовности. Для таких компаний важны юридическая прозрачность сделки и определенность по срокам, поэтому для них желательно наличие точек подключения и уже готовая инфраструктура. Поскольку аутсорсинг характерен для бизнес-культуры зарубежных компаний, они более охотно идут на дорогостоящие решения, когда большую часть функций принимает на себя внешний подрядчик в лице управляющей компании индустриального парка. Для российских компаний часто первостепенное значение имеет стоимость, поэтому они часто идут в более рискованные проекты, оставляя многие функции внутри компании. Кроме того, среди российских резидентов есть большой пласт малых и средних пред-

приятий, которые идут с отдельными производственными линиями в готовые помещения. Для таких проектов подходят индустриальные парки типа браунфилд, созданные на основе ранее существующих предприятий.

ВВ: Как вы считаете, создание индустриальных парков на базе старых промышленных площадок в «сером» поясе Петербурга оправданно с точки зрения экономики? Или же индустриальные парки лучше создавать в формате гринфилд на окраинах города?

Д. Ж.: И гринфилд, и браунфилд обладают очевидными преимуществами и имеют одинаковые шансы на развитие. Что же касается редевелопмента старых промышленных площадок, то у крупных городов, таких как Москва и Санкт-Петербург, есть своя специфика, и это не идеальное место для масштабных промышленных предприятий. Есть очевидная тенденция по переносу таких производств за пределы городов. Во-первых, стоимость труда в столичных городах выше, во-вторых, доступ крупногабаритного грузового транспорта ограничен, в-третьих, объективные экологические ограничения. Поэтому, на мой взгляд, редевелопмент промышленных площадок в «сером» поясе Петербурга целесообразно проводить путем перепрофилирования под размещение высокотехнологичных производств или центров разработок.

ВВ: Какие меры со стороны государства помогли бы развитию направления создания индустриальных парков?

Д. Ж.: Не хватает равноправия между частными и государственными площадками. Самая бюджетно обеспеченная мера по компенсации ранее понесенных затрат на создание инфраструктуры, к сожалению, доступна только для государственных индустриальных парков. Если есть частные инвесторы, которые готовы принять на себя риски и построить за свой счет все необходимое для размещения предприятия, то было бы недальновидно оставлять их без поддержки на фоне стимулирования бюджетных инвестиций. Мы убеждены, что создание индустриальных парков — это несвойственная для государства функция, которая оправдана только в тех точках, где экономика не позволяет привлечь инвестиции на рыночных условиях. Государство — всегда менее эффективный девелопер, чем частная управляющая компания. Поэтому в тех регионах, где есть частные промпарки, нужно поддерживать именно их. И второе перспективное направление — это агропромышленные парки. Мы выступаем с инициативой распространить на агропарки все существующие сейчас меры государственной поддержки для индустриальных парков. ■