

# В ОЖИДАНИИ ЗАПОЛНЕНИЯ РЫНОК ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ РЕГИОНА ДОСТИГ СВОЕГО НАСЫЩЕНИЯ, ПОЛАГАЮТ ЭКСПЕРТЫ. НОВЫХ ПРОЕКТОВ В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ ОЖИДАТЬ НЕ СТОИТ ДАЖЕ НЕСМОТЯ НА ПОВЫСИВШУЮСЯ АКТИВНОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ КОМПАНИЙ: В НЫНЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ПРОЕКТАХ ПУСТУЕТ ПОЧТИ ПОЛОВИНА ПЛОЩАДЕЙ.

РОМАН РУСАКОВ

Промышленность остается одним из главных источников доходов бюджета Санкт-Петербурга, обеспечивая 45% поступлений города в бюджетную систему Российской Федерации и около 21% доходов городской казны. Анастасия Соснова, аналитик ИК «Фридом Финанс», говорит: «На мой взгляд, по мере развития транспортно-логистической инфраструктуры региона можно ожидать притока новых инвесторов в Ленинградскую область. В связи с вложениями в развитие портовых мощностей стартует проект Приморского универсально-перегрузочного комплекса. Другие субъекты РФ следуют за СЗФО и концентрируют инвестиции в тех областях, где есть существенные конкурентные преимущества, вместо того чтобы создавать новые. Таким образом, растет не количество индустриальных парков, а их качество, что говорит о здоровой конкуренции».

Несмотря на повысившуюся активность производственных компаний, ресурсов уже имеющихся на рынке индустриальных парков хватит для размещения новых производств еще на много лет, уверен Андрей Косарев, генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге. Всего в индустриальных парках региона на данный момент доступно более 500 га, а средний уровень свободных площадей составляет 45%.

Максим Соболев, директор по коммерческой недвижимости компании «ЮИТ Санкт-Петербург», с такой оценкой согласен, он говорит, что в регионе насчитывается несколько десятков индустриальных парков. Площадь индустриальных парков варьируется от 10 до 100 и более га. Суммарная площадь парков превышает 1000 га, а средняя заполненность не достигает и 50%. Однако по состоянию на конец 2018 года Минпромторг РФ подтвердил официальный статус только трем индустриальным паркам региона. Все они расположены в Ленинградской области.

Филипп Чайка, руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости компании IPG.Estate, приводит иные данные. По его подсчетам, на текущий момент в Петербурге и Ленинградской области более 30 проектов индустриальных парков, находящихся в разной степени готовности. «Общая площадь всех заявленных проектов составляет 4650 га. Большая доля создаваемых парков обеспечивается крупным инфраструктурным проектом „Индустриальный парк Усть-Луга“, реализация которого планируется на территории более чем 1500 га. Суммарная площадь действующих парков составляет 33% от общего объема, или 2320 га. Количество действующих индустриальных парков — 18», — приводит он данные.

**КОЛИЧЕСТВО В КАЧЕСТВО** «Сегодня нет недостатка в индустриальных парках, но при этом действительно качественных проектов мало. Качество индустриального



КАЧЕСТВО ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ДОСТУПНОСТЬЮ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ТРЕБОВАНИЯМ ИНВЕСТОРА, И НАЛИЧИЕМ НЕОБХОДИМОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

парка определяется в первую очередь доступностью инженерной инфраструктуры, соответствующей требованиям инвестора, наличием необходимой градостроительной документации. Немаловажным является и то, как управляющая компания обслуживает инфраструктуру индустриального парка, как она взаимодействует с резидентами. Все это формирует качество продукта», — говорит господин Соболев.

Эксперты отмечают, что наиболее востребованы сейчас небольшие помещения — до 5 тыс. кв. м, спрос на них предъявляют в основном производственные предприятия. Также в последние два года растет количество запросов со стороны логистических компаний. Потребность таких клиентов — 5–10 тыс. кв. м и более.

Однако готовых современных индустриальных помещений на рынке практически нет. Ставка вакансии современных складов — менее 3%. Найти готовые помещения клиентам крайне трудно, а если имеются какие-то специфические требования к помещениям, то для экономии времени лучше сразу рассматривать строительство здания под собственные нужды. «По опыту общения с такими клиентами отмечаю, что поиск готового здания может занять от 6 до 12 месяцев, а вероятность найти удовлетворяющее помещение — существенно меньше 50%», — говорит господин Соболев.

Строительство нового здания занимает от 14 до 20 месяцев (от изысканий до ввода в эксплуатацию). «Поэтому те, кто обещает построить быстрее, нагружают проект рисками, связанными со строительством без разрешения либо по неполному пакету документов, что, в конечном итоге, представляет угрозу для инвестора», — отмечает господин Соболев.

Максим Аронов управляющий партнер компании «Рост.Фонд», с коллегой не согласен: «Несмотря на то, что в городе уже имеется примерно 30 проектов террито-

рий в разной стадии развития, близких по своим функциям к индустриальному парку, у нас остается еще много участков со сходным потенциалом. Так, есть промзоны в государственной собственности, на которых идет разработка и тратятся деньги на инженерную подготовку этих территорий. По некоторым из них есть проблемы, но работа продолжается».

По данным Colliers International, в 2018 году доля компаний-производителей в структуре спроса выросла с 19 до 36%, в частности, активность проявляют компании, занимающиеся производством продуктов питания. Также в 2018 году в производственном и торговом сегментах увеличился и средний размер приобретаемого или арендуемого помещения — с 4,2 тыс. кв. м за 2017 год до 5,9 тыс. кв. м.

**ЗАКОН ДЛЯ РАЗВИТИЯ** «Петербургские и областные индустриальные парки выбирают преимущественно те компании, которые сейчас выигрывают от импортозамещения и заинтересованы в развитии своих производств. Крупные резиденты также выступают новые предприятия на местном рынке, многие из которых представляют международные компании. Так, в 2018 году в Greenstate расширилась компания Siemens», — рассказал господин Косарев.

Госпожа Соснова полагает, что наиболее успешными индустриальными парками в РФ считаются «Марьино» (Петербург), «Технополис „Химград“» (Казань), «Технополис „Москва“» (Москва). «В сферу внимания властей Петербурга и Ленобласти преимущественно попадают индустриальные парки типа brownfield, которые активно создаются на базе действующих предприятий или производственных объектов на реконструкции, чтобы снизить издержки на создание новой инфраструктуры, как на площадках greenfield. Застройщики здесь могут быть настроены скептически,

так как испытывают дефицит земельных участков вблизи исторического центра из-за активного развития brownfield», — говорит госпожа Соснова.

Господин Аронов отмечает, что для качественного развития индустриальных парков региона требуется принять ряд законодательных актов. «Сугубо по букве закона у нас возможны инновационные парки и технопарки, но это не равно индустриальным паркам и не несет соответствующих льгот. Есть отдельные элементы законодательства, которые поддерживают развитие промышленных предприятий в различных отраслях, но комплексное законодательство по индустриальным паркам отсутствует. И было бы правильно, чтобы город в рамках промышленной политики разработал отраслевой закон Санкт-Петербурга о поддержке развития индустриальных парков и промышленности в целом с определением различных видов льгот тем или иным предприятиям и собрал в единый отраслевой документ все те наработки, которые есть в городе на сегодняшний день. Это было бы важно для повышения инвестиционной привлекательности Петербурга. Ленобласть в этом смысле передовая территория по привлечению к себе инвестиций и на сегодняшний день переигрывает Петербург, потому что у них более внятная инвестиционная политика и более понятное позиционирование с точки зрения предпочтений. Так, в городе, например, нет льготы по налогам на прибыль, а в области есть. По нашему опыту, лучшие примеры по законодательному регулированию на сегодняшний день — это Татарстан и Московская область. Хотя нам известно, что в Московской области за последнее время так и не было реализовано ни одной льготы по субсидиям. По словам Минпромторга, область за льготами к ним не обращается, хотя наибольшее количество индустриальных парков сосредоточено именно там», — говорит господин Аронов. ■