



ЕВГЕНИЙ ПАРВЕНКО

«ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ ГОТОВЫ ПОДСТРАИВАТЬСЯ ПОД ИНТЕРЕСЫ ИНВЕСТОРОВ»

НОВЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РЕАЛИИ И РОСТ КОНКУРЕНЦИИ ЗАСТАВЛЯЮТ ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ БЫТЬ БОЛЕЕ ГИБКИМИ В РАБОТЕ СО СВОИМИ ПОТЕНЦИАЛЬНЫМИ И ДЕЙСТВУЮЩИМИ РЕЗИДЕНТАМИ. В ЭТОМ УВЕРЕН ДИРЕКТОР ПО КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ АО «ЮИТ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» МАКСИМ СОБОЛЕВ. В ИНТЕРВЬЮ КОРРЕСПОНДЕНТУ ВГ АРТЕМУ АЛДАНОВУ ОН РАССКАЗАЛ О ПРЕИМУЩЕСТВАХ РАБОТЫ БИЗНЕСА В СОВРЕМЕННЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПЛОЩАДКАХ И ОБ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКАХ I-PARK И GREENSTATE В КАЛУЖСКОЙ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТЯХ.

BUSINESS GUIDE: Как оцениваете текущую ситуацию на рынке промышленных парков в стране?

МАКСИМ СОБОЛЕВ: Согласно данным Ассоциации промышленных парков, в России в настоящее время действует более 160 промышленных площадок, работающих в данном формате. При этом продолжают появляться и новые. На мой взгляд, текущего количества промышленных парков более чем достаточно, по крайней мере, это справедливо в регионах присутствия ЮИТ (Ленинградская и Калужская области).

Наблюдаемая тенденция последних лет — это активный рост государственных промышленных парков. Это вполне логично, так как промышленный парк — это современная форма размещения производственных сил. Соответственно, инвестиции государства в данную отрасль оправданы. Правда, если сравнить коммерческие и государственные промышленные парки, то это совершенно разные бизнес-модели. Частные собственники рассчитывают окупить проект за счет продажи участков и/или промышленных объектов, а руководство государственных объектов — за счет возврата в региональный или федеральный бюджет налоговых отчислений резидентов.

Добавлю, что зачастую государственные парки получают гораздо больше преференций. Мне кажется это неправильным. Оба формата промышленных площадок должны иметь равные возможности своего развития.

В моем понимании большую бюджетную эффективность имело бы не прямое участие государства в промышленных парках, а создание единых для всех мер поддержки. Инвестируя напрямую, на 100 условных рублей государство создаст один парк. Используя те же 100 рублей для поддержки частных проектов, государство сможет поддержать уже десять парков. Действенная система мер поддержки будет способствовать вовлечению частного капитала в развитие промышленности.

BG: А как обстоят дела в Петербурге и Ленобласти?

М. С.: На территории Петербургской агломерации реализуются проекты приблизи-

тельно 30 промышленных парков. Большинство из них имеют разный уровень готовности. В целом Петербург и Ленобласть достаточно хорошо представлены в данном сегменте. Преимущества данной локации — емкий внутренний рынок, прямой выход в Евросоюз, развитая портовая инфраструктура, удобная транспортная доступность. В отличие от ряда других регионов, власти Петербурга и Ленобласти оказывают поддержку как частным так и государственным промышленным паркам.

Отмечу, что также в Ленобласти в удаленных районах запущены проекты развития промышленных площадок в формате ТОСЭР (территория опережающего развития). Они помогают развиваться моногородам. Прямой конкуренции ТОСЭР Ленобласти с промышленными парками, расположенными вблизи Петербурга, нет.

BG: Какие преимущественно компании представлены в промышленных парках Петербургской агломерации?

М. С.: Формат их достаточно разнообразен, но в большинстве своем приспособлен под нужды мегаполиса. Это касается как непосредственно какого-либо производства, так и складской логистики.

В частности, по нашим данным, проявляют интерес и активно размещаются в промышленных парках вблизи Петербурга представители розничной торговли, в том числе и интернет-торговли, компании — производители пищевых продуктов, поставщики химических и строительных материалов.

BG: Можно ли говорить о том, что часть промышленных парков нашего региона пустует? Если да, то с чем это связано?

М. С.: Можно также сказать, что промышленные парки и наполовину полные. Приблизительно такая же наполняемость многих промышленных парков и в других регионах. Длительное вхождение инвесторов в промышленные парки — это нормальный процесс.

Добавлю, что в настоящее время спрос на размещение в промышленных парках несколько снизился. Связано, вероятнее всего, это с новыми экономическими реалиями. Также некоторые компании предпочитают идти в различные эконо-

мические зоны и территории, которые предоставляют больше налоговых льгот. Но в любом случае, интерес бизнеса к промышленным паркам есть. А сами они готовы подстраиваться под интересы инвесторов

Добавлю, что наш промышленный парк Greenstate, который расположен в Ленобласти, работает с 2008 года и сейчас заполнен на 70%. Это один из лучших показателей среди всех российских промышленных парков. Мы надеемся, что в ближайшие три года он будет заполнен на 100%. В настоящее время в Greenstate 18 резидентов. Половина из них построилась. Четыре компании ведут строительство, пять компаний в стадии проектирования.

BG: Расскажите о вашем новом проекте — промышленном парке I-Park в Калужской области. В чем его особенности?

М. С.: Мы получили этот проект после слияния YIT Corporation с другой финской компанией Lemminkainen. Обе компании имеют более чем столетнюю историю.

Расположен I-Park на площади 130 га в 170 км от Москвы. Близость к российской столице, аккумулирующей треть всей деловой активности в России, является залогом успеха I-Park. Для Московской агломерации расстояние до столицы совсем небольшое (немногом более двух часов по скоростной трассе М3), на площадке в наличии вся необходимая инженерная инфраструктура. В Калужской области уже действует множество различных производств, промышленных парков. Несмотря на высокую конкуренцию, мы считаем проект перспективным. В настоящее время в I-Park работает завод по производству упаковочной пленки «Рани Пласт Калуга».

В I-Park имеется возможность размещения предприятий до второго класса опасности с санитарной зоной до 500 метров. Это уникальная услуга для промышленных парков Московской агломерации. I-Park удобен для размещения крупных предприятий. Мы готовы им предложить земельные участки от 20 га. Стоимость их начинается от 160 рублей за квадратный метр, что существенно ниже, чем в среднем по рынку. Стоимость присоединения к сетям электроснабжения также нереаль-

но низкая по петербургским меркам и составляет 10 тыс. рублей за киловатт. Уже ведутся переговоры с рядом российских и зарубежных инвесторов о размещении в нашем парке. Для крупных проектов мы готовы предлагать совместное инвестирование, снижая риски партнеров. Такой вариант реализации проектов гарантированно снижает риски за счет участия ЮИТ, а также более эффективен экономически.

BG: В противоположность I-Park вы позиционируете Greenstate как промышленный парк для малого и среднего бизнеса?

М. С.: В большей степени да. Многие представители малого и среднего бизнеса заинтересованы получить объект недвижимости на своем участке уже «под ключ», так как строительство не их специализация. Мы готовы предоставить такую услугу. Стоимость небольшого (до 3 тыс. кв. м) производственного здания мы оцениваем в 39 тыс. рублей. В эту стоимость входят здание, земля и инженерные ресурсы.

Также для данного сегмента бизнеса готовы предоставить полностью готовые участки площадью от 0,5 га. На них можно разместить как производство, так и складской объект. Стоимость участка составит от 3,9 тыс. рублей за квадратный метр.

BG: Какова сумма вложений в Greenstate?

М. С.: Данный проект мы реализуем с 2007 года. Объемы инвестиций в него составляют в общей сложности 6 млрд рублей. Они включают в себя создание отдельных объектов недвижимости, подготовку и размещение всей инженерной инфраструктуры. За более чем десять лет существования Greenstate от резидентов, которые в нем размещены, не поступало никаких нареканий в наш адрес.

BG: У YIT Corporation есть аналогичные проекты в других странах?

М. С.: Именно такого формата нет. Есть проект логистического парка рядом с аэропортом в Хельсинки, но это несколько иная модель промышленного девелопмента. Так что данный опыт для компании уникальный. Несмотря на то, что в России мы в большей степени занимаемся жилищным строительством, считаем такое направление бизнеса перспективным и намерены продолжать им заниматься. ■