

СОВРЕМЕННЫЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК: ПЯТЬ ФАКТОРОВ ЭКОНОМИЧЕСКОГО УСИЛЕНИЯ РЕГИОНА

ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ — НЕИЗМЕННЫЙ ТРЕНД ПРОМЫШЛЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПОСЛЕДНИХ ЛЕТ. В БЫСТРОМ ЗАПУСКЕ ПРОИЗВОДСТВ ЗАИНТЕРЕСОВАНЫ ГОСУДАРСТВО И ПРОМЫШЛЕННЫЕ КОМПАНИИ. ДЕВЕЛОПЕРЫ, ГОТОВЫЕ СОЗДАВАТЬ КАЧЕСТВЕННЫЕ ПРОМЫШЛЕННО-СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ С ВЫСОКИМ УРОВНЕМ УПРАВЛЕНИЯ, МОГУТ РАССЧИТЫВАТЬ НА УСПЕХ. ОСНОВАТЕЛЬ И РУКОВОДИТЕЛЬ КОМПАНИИ «ФАКТ.» АЛЕКСАНДР ХОДЧЕНКОВ РАССКАЗАЛ О ПЯТИ ХАРАКТЕРИСТИКАХ СОВРЕМЕННЫХ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ, КОТОРЫЕ СПОСОБНЫ УСКОРИТЬ ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РЕГИОНА.

ОЛЬГА ГОЛОВИНА

СПЕКУЛЯТИВНЫЙ ДЕФИЦИТ Сегодня, когда иностранные промышленные компании в большом количестве покинули рынок, сформировался внутренний спрос на собственные производства отечественной продукции. К примеру, компании, связанные с ВПК, уже имеют загрузку на несколько лет вперед. Новые экономические условия требуют расширения действующих площадей или создания новых. Ответом становится развитие такого сегмента рынка недвижимости, как индустриальные парки.

Петербург занимает лидирующие позиции в развитии этого формата промышленного строительства. В авангарде рынка — южное и юго-западное направления города, где сосредоточено более половины спроса и развиваются современные индустриальные проекты. Так, в Пушкинском, Петродворцовом и Колпинском районах города насчитывается пять современных индустриальных парков (действующих и заявленных к строительству) совокупной площадью около 3 млн кв. м.

В первом полугодии 2023 года рынок индустриальной недвижимости Петербурга, по данным NF Group в Санкт-Петербурге, пополнился 160,5 тыс. кв. м за счет проектов на юге (промзона Шушары). При этом доля вакантных площадей в сегменте невелика: объем спекулятивного предложения эксперты оценивают (руководствуясь разными методиками подсчета) в 0,3–1,5%. До конца года в эксплуатацию, конечно, введут новые площади (около 90 тыс. кв. м), но их не хватит на всех желающих.

С учетом этих реалий потребности рынка связаны с созданием новых промышленно-складских площадей высокого качества для нужд бизнеса. Компаниям и государству важно в кооперации налаживать быстрый запуск производств, поэтому в выигрыше окажутся девелоперы, готовые удовлетворить этот запрос, взяв на себя экономические и управленческие риски. В частности, речь идет о создании мультiformатных индустриальных парков. Такие проекты подразумевают единую концепцию развития территории и объектов на ней, функциональное зонирование и схему межевания участков, сформированные архитектурные решения, бизнес-план и долгосрочную стратегию реализации проекта.

Одним из перспективных проектов сегмента, который будет включать в себя современные форматы промышленно-складских площадей для бизнеса, станет индустриальный парк «КиевскоЕ-95» в Пушкинском районе Петербурга. Проект строит компания «ФАКТ.» на территории 81 га. Общий объем собственных инвестиций в проект — более 5 млрд рублей.

Локация, где будет создан индустриальный парк, привлекательна близостью к важным объектам транспортной инфраструктуры (Киевское, Красносельское и Пулковское шоссе, аэропорт Пулково, КАД, ЗСД, станция метро «Московская», остановки общественного транспорта) и про-



АЛЕКСАНДР ХОДЧЕНКОВ СЧИТАЕТ, ЧТО КОМПАНИЯМ И ГОСУДАРСТВУ ВАЖНО В КООПЕРАЦИИ НАЛАЖИВАТЬ БЫСТРЫЙ ЗАПУСК ПРОИЗВОДСТВ

мышленным предприятиям юга Петербурга, которые могут стать и бизнес-партнерами потенциальных резидентов.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА Интерес государства к возможностям индустриальных парков выражается в поддержке инвесторов и резидентов. Например, налоговые и правовые преференции, льготное кредитование (программы промышленной ипотеки). В 2023–2025 годах на развитие и создание индустриальных парков в федеральном бюджете предусмотрено 47,5 млрд рублей.

Знаком доверия со стороны государства к проекту «КиевскоЕ-95» стало подписание инвестиционного соглашения между компанией «ФАКТ.» и комитетом по промышленной политике, инновациям и торговле Санкт-Петербурга о реализации проекта индустриального парка. Церемония состоялась на Петербургском международном экономическом форуме в 2023 году.

В контексте проекта «КиевскоЕ-95» основатель «ФАКТ.» выступил не только официальной стороной соглашения с петербургской администрацией, но и соавтором инвестиционного проекта. В концепцию будущего индустриального парка интегрирован опыт успешно реализованных проектов, а также данные маркетинговых исследований рынка.

СОВРЕМЕННЫЕ ФОРМАТЫ ПОД ЗАПРОС Концепт проекта «КиевскоЕ-95» учитывает потребность бизнеса в эргономичных пространствах, которые можно трансформировать под разные задачи, а производство запускается буквально за несколько недель. Один из таких форматов индустриальной недвижимости — Light Industrial (LI). Это тип производственно-складского помещения, где можно разместить склад, небольшое производ-

ство, шоурум или офис в едином пространстве. В проекте предусмотрено 62 тыс. кв. м таких площадей.

По оценкам IBC Real Estate, доля сегмента LI составляет не более 1,7% от всей индустриальной недвижимости Москвы и Московской области. В Петербурге и Ленобласти формат только зарождается и насчитывает штучные проекты (не более 30 тыс. кв. м). В целом сегодня строительство промышленных зданий небольшого формата (до 1,5 тыс. кв. м.), а также формат LI полностью отвечают требованиям небольших производственных компаний. По разным оценкам, к 2026 году проектов формата LI в Петербурге и Ленобласти будет насчитываться 200–250 тыс. кв. м.

В проекте нового индустриального парка выделены дополнительные площади под строительство общественной инфраструктуры для резидентов. В зависимости от потребностей сформировавшегося пула компаний на этих участках появятся столовая, конференц-зал, коворкинг, офисы или другая сервисная инфраструктура, способствующая достижению всеми резидентами наибольшего синергетического эффекта на территории парка.

УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ ПРАКТИКИ Современные индустриальные парки находятся под управлением специализированной компании-оператора. Она обеспечивает комплексную документальную, техническую, строительную подготовку земельного участка, а также доступ резидентов к транспортной, коммунальной, промышленной инфраструктуре и широкому спектру дополнительных услуг. В проекте «КиевскоЕ-95» таким оператором выступает управляющая компания от ГК «ФАКТ.».

Компания развивает направление индустриальной недвижимости, включая девелопмент и управление проектами, с 2017 года. За это время построено и полностью реализовано

два индустриальных парка во Всеволожском районе Ленинградской области: «Разметелево-Север» и «Разметелево-21», в которых ведет производственную деятельность 21 резидент.

В реализацию нового индустриального парка «ФАКТ.» инвестирует собственные средства. У компании отсутствует значимая кредитная нагрузка, что дает возможности для маневра и пересмотра стратегии бизнеса в период экономических кризисов. Эффективность подхода показывают проекты, которые компания запустила в период пандемии, сохранив высокий темп продаж. Например, на этот период пришлось запуск индустриального парка «Разметелево-21», в котором все лоты были реализованы всего за полтора года.

Компания «ФАКТ.» развивается в пяти направлениях, помимо сегмента индустриальных парков, в них входит строительство коттеджных поселков, а также сервисное обслуживание и эксплуатация реализованных проектов. Новое направление — загородные апарт-комплексы для аренды и инвестиций под брендом «КЛЮЧ.» Одним из ключевых критериев успешности развития бизнеса в компании считается регулярный запуск новых продуктов в выбранных направлениях деятельности, а также прирост выручки по всем направлениям бизнеса, который в среднем составил более 30% ежегодно за последние 11 лет.

За все время работы (с 2008 года) в портфеле компании собралось более 30 проектов коттеджных поселков разного класса в пригородах Петербурга и три индустриальных парка. Во всех проектах «ФАКТ.» выступает в роли инвестора, девелопера, а также управляющей компании.

АКСЕЛЕРАТОР ИНВЕСТИЦИЙ Благодаря кооперации инвестора, государства и резидентов новый индустриальный парк «КиевскоЕ-95» позволит нарастить объемы выпускаемой продукции отечественного производства, то есть положительно повлияет на индекс промышленного производства Петербурга. Проект простимулирует экономическое развитие региона, за счет притока налоговых отчислений в размере около 200 млн рублей имущественного налога ежегодно после полной застройки парка; создания более 7 тыс. высокооплачиваемых рабочих мест для жителей Петербурга, а также соседних Гатчинского, Ломоносовского и Всеволожского районов Ленинградской области. Инвестор намерен привлечь в проект более 50% производственных компаний из других регионов России.

Основываясь на опыте реализации предыдущих проектов в контексте российского рынка индустриальной недвижимости, девелопер ожидает, что на каждый вложенный рубль в инфраструктуру парка будет получено восемь рублей инвестиций резидента в производство. В 2022 году, по данным Ассоциации индустриальных парков (АИП), инвестиции компаний-резидентов во все петербургские индустриальные парки оценивались в 6,5 млрд рублей.

Таким образом, в формате индустриального парка органы государственной власти получают инструмент промышленного и экономического развития региона, а инвесторы — возможность развернуть производство продукции на выгодных условиях, с понятными сроками запуска и отсутствием рисков. ■