

## АНАЛИТИКА

### Парки разные нужны

31 мая 2017, 11:22

Смольный не раз заявлял, что Санкт-Петербург твердо намерен сохранить за собой статус одного из крупнейших промышленных центров России.



А значит, индустриальные парки городу необходимы. Но вот векторы развития этого сегмента недвижимости специалисты видят по-разному.

#### Все больше и больше

На территории Петербурга и Ленобласти в настоящее время действует 12 крупных индустриальных парков.

Такие данные привел председатель комитета по девелопменту и строительству Петербургского отделения «Деловой России» Дмитрий Панов. При этом девелоперы не только продолжают реализацию уже запущенных проектов, но и заявляют новые.

Так, к концу 2017 – началу 2018 года планируется завершить подготовку инженерной инфраструктуры индустриального парка «Кола», который создает «Теллус Групп». Как сообщил генеральный директор «Теллус-консалтинг» (входит в холдинг) Александр Федотов, подъезды к территории площадью более 151 га на Мурманском шоссе, на въезде в Петербург, уже выполнены. После подключения всей инженерии начнется заключение договоров с резидентами. Уже подписаны протоколы о намерениях с 5 будущими инвесторами. Но пока более половины земель в проекте еще не заняты.

В Петродворцовом районе продолжается заполнение индустриального парка «Марьино», который построил «ВТБ-Девелопмент». По словам заместителя руководителя инвестиционного департамента компании Евгении Буториной, первая очередь закрыта уже на 98 %, но вторая практически свободна. В целом из 130 га земель проекта не занято еще около двух третей. Около 40 из 112 га пока свободны в индустриальном парке Grøenstate. Проект реализует российская «дочка» финского концерна YIT на въезде в город по Таллинскому шоссе. В Киришах, в индустриальном парке «Левобережный» (находится в собственности ООО «Киришская сервисная компания»), не занято примерно 125 и 189 га.

Кроме того, «А Плюс Девелопмент», развивающая три индустриальных парка в Петербурге – «А Плюс Парк Пушкин» (территория 8,3 га), «А Плюс Парк Колпино» (13 га) и «А Плюс Парк Шушары» (72 га), – недавно заявила о намерении реализовать еще два крупных проекта. Как сообщил генеральный директор компании Петр Гавырин, один из них планируется разместить на юге города, а другой – на севере. Идет поиск свободных площадок площадью примерно по 100 га. В реализацию обоих проектов «А Плюс Девелопмент» в 2018–2025 годах готово инвестировать около 25–30 млрд рублей (подробнее см. статью «Петербург прирастает индустриальными парками», «Кто строит в Петербурге», № 2, 2017).

#### Проблемы роста

По данным Дмитрия Панова, [заполняемость](#) индустриальных парков в среднем составляет около 60 %. И возникает вопрос: есть ли у Петербурга и Ленобласти нужда в появлении все новых проектов, если старые еще не освоены резидентами?

Большинство специалистов, однако, не считают положение критичным. Директор департамента складской и индустриальной недвижимости East Real Маргарита Чугаева отмечает, что наличие свободных территорий в относительно недавно запущенных проектах – явление совершенно закономерное. «Заполнение – процесс постепенный. Надо понимать, что индустриальные парки – это длительные проекты и, особенно на ранней стадии, чреватые различными проблемами при реализации. А непосредственно сейчас нельзя не учитывать общеэкономических сложностей в стране», – считает эксперт.

По мнению директора службы внешнего заказа ГК «Эталон» Илья Степанов, часто проблемы связаны со срывами сроков строительства инфраструктуры. «Значительная часть проектов реализуется, что называется, «с колес». Договоренности с резидентами заключаются, когда индустриальный парк существует еще только как идея, когда девелопер еще не представляет, с какими сложностями ему придется столкнуться», – говорит он.

Кроме того, по мнению специалиста, часто имеет место недостаточная проработка концепции проекта, отсутствие внятной стратегии привлечения резидентов. «Это касается и слабо выраженной кластерности индустриальных парков, когда в одном месте могут находиться предприятия, например, пищевой, автомобильной, фармацевтической и деревообрабатывающей промышленности. Порой сталкиваешься с тем, что девелопер стремится привлечь в свой парк представителей бизнеса совершенно разного масштаба. Это и крупные международные бренды, готовые инвестировать 3–4 миллиарда рублей в создание производств, и небольшие компании с объемом капиталовложений на уровне нескольких миллионов», – отмечает Илья Степанов.

## Размер имеет значение

С этой мыслью не согласился Дмитрий Панов. По его мнению, проблемы с заполняемостью в значительной степени связаны с ориентацией работающих крупных проектов исключительно на больших резидентов, имеющих серьезное финансирование.

«Между тем растущим предприятиям, которым нужны небольшие площади, в имеющихся индустриальных парках предложить практически ничего не могут», – считает эксперт.

Евгения Буторина согласилась, что часто это так, но ситуация меняется. В индустриальном парке «Марьино» изначально планировалось предлагать резидентам площади под застройку от 1,5 га. Но затем пришло понимание, что на рынке есть много компаний, для которых такие масштабы слишком велики. «Тогда было принято решение построить собственное производственное здание, в котором арендаторам будут нарезаться помещения от 500 квадратных метров с возможностью выкупа в дальнейшем», – рассказала она.

По мнению первого вице-президента Союза промышленников и предпринимателей Санкт-Петербурга Михаила Лобина, такие подвижки совершенно недостаточны. «С точки зрения поддержки предпринимательства в Санкт-Петербурге необходимо наличие промышленных площадок самого разного размера. Причем, если речь идет о крупных инвесторах, можно не беспокоиться, они найдут и землю, и поддержку властей, и льготы. А вот небольшому бизнесу действительно нужна помощь», – считает он.

Его полностью поддержал председатель совета директоров ПНК «Красная нить» Сагит Биджиев. «Нам нужно растить свои производственные компании; для них создавать условия работы. И тогда они постепенно вырастут и станут резидентами больших индустриальных парков», – полагает он.

## Спасти серый пояс?

Одной из мер поддержки малого и среднего производителя Михаил Лобин считает **сохранение** промышленных зон в сером поясе Петербурга. «На их базе нужно постепенно формировать современные индустриальные парки», – убежден он.

В качестве положительного примера в этом отношении эксперт привел индустриальный парк «Звезда», разместившийся в Невском районе на территории 22 га на базе одноименного предприятия. «Используя преимущества – удобную логистику, уже имеющиеся коммуникации, производственные помещения, – создали современный промышленный объект. Важно, что реконструкция имевшихся площадей и строительство новых осуществлялись под конкретных резидентов – а это выгода в скорости процесса, в понятности перспектив бизнеса, темпах в окупаемости», – говорит Михаил Лобин.

В идее спасения серого пояса его вновь поддержал Сагит Биджиев. «Равномерное распределение промышленных площадей по городу снизит нагрузку на транспортную систему из-за уменьшения ежедневной трудовой миграции», – считает он.

В пользу сохранения предприятий серого пояса высказался и Дмитрий Панов. Отметим, однако, что девелоперы, ранее комментировавшие подобные идеи, высказанные депутатами ЗакСа, убедительно отстаивали естественность и экономическую оправданность редевелопмента промзон (подробнее см. статью «Нужно ли выводить предприятия из центра», «Кто строит в Петербурге», № 14, 2017).

## Найти баланс

Большинство экспертов согласились с тем, что полностью **ликвидировать серый пояс нецелесообразно**. Однако искусственно сдерживать редевелопмент они также посчитали ошибочным.

Тем более что, по словам генерального директора компании Pøtørlønd Юрия Зарецкого, «тотального» вывода промышленности из промзон и не предполагается. «Примерно треть из 6 тысяч гектаров земель, входящих в серый пояс, согласно существующей градостроительной документации, относятся к зоне ПД – промышленно-деловой застройки. На этих участках вполне можно сохранять предприятия или осуществлять редевелопмент с созданием новых промышленных объектов», – говорит он.

«Разумеется, нет смысла сохранять серый пояс в том виде, в каком он сейчас есть. Тем более что многие предприятия давно не работают. Но нужно найти баланс интересов власти, производственных компаний и девелоперов», – считает Сагит Биджиев.

По словам Михаила Лобина, нахождение этого баланса невозможно до тех пор, пока городские власти не проявят политическую волю и не сформулируют внятную промышленную политику.

«Необходима полная инвентаризация промзон города, четкий и всесторонний анализ ситуации с определением, где необходимо сохранить промышленную функцию, а где имеет смысл от нее отказаться и вывести предприятия, например, в те же индустриальные парки», – отметил он (кстати, недавно губернатор Георгий Полтавченко инициировал такого рода инвентаризацию).

По мнению Маргариты Чугаевой, два варианта создания индустриальных парков – «с нуля» и на базе существующих промзон – не исключают, а, скорее, дополняют друг друга. «И в том и в другом случае есть свои преимущества и особенности, которые могут быть востребованы разными субъектами бизнеса. Поэтому, я думаю, не надо их противопоставлять друг другу, как некие несовместимые альтернативы. Именно создание индустриальных парков разных форматов позволит удовлетворить потребности любых резидентов», – заключила она.

Увидели ошибку? Выделите и нажмите Ctrl+Enter

Михаил Кулыбин

---