

ЗЕМЛЯ И ЛЮДИ

Росту инвестиций в промышленность мешает дефицит земельных участков, обеспеченных инфраструктурой, и проблемы с ежедневной доставкой сотрудников на новые предприятия.



Участники организованного «Деловым Петербургом» круглого стола обсудили наиболее острые вопросы, связанные с промышленными инвестициями.

Инвесторы отмечают: сейчас очень благоприятное время для развития многих отраслей промышленности, но это развитие часто требует расширения, модернизации производства или смены площадки, на которой расположено предприятие. Однако найти подходящее место для его размещения крайне сложно. Лишь около 5% земельных участков, определенных генпланом Петербурга как территории под промышленную застройку, удовлетворяют требованиям бизнесменов. Поиск среди них того, который подходит конкретному предприятию, превращается в многолетний квест с непредсказуемым результатом.

Строить завод в чистом поле — риск, так как к участку может не получиться провести необходимую инфраструктуру, обеспечить предприятие рабочей силой. Покупать или арендовать землю в промышленных парках для небольших промышленных компаний слишком дорого.

Старые заводские стены также не устраивают современных производителей.



МАКСИМ МЕЙКСИН,

председатель комитета по промышленной политике и инновациям Петербурга

Мы уверены, что промышленность надо сохранять и развивать на территории города. Был период, и не только у нас, это был общий тренд для многих стран, когда считалось, что нужно выводить промышленные предприятия за пределы городов.

Вместе с промышленностью уходят наука и инновации. Все новые разработки, как правило, концентрируются не там, где расположен офис предприятия, а непосредственно на месте производства.

В Петербурге более 750 крупных и средних промышленных предприятий, а также около 23 тыс. малых. Невозможно вывести их все за пределы кольцевой дороги.

В действующем Генеральном плане Петербурга предусмотрено равновесие промышленной, жилой, социальной и прочей застройки. Это необходимо, чтобы избежать маятниковой миграции. Ведь если основная масса предприятий будет сосредоточена на окраине или, наоборот, в центре, то ежедневно около 1 млн человек будут ездить через весь город на работу и с работы. Петербург не сможет переварить такой транзит. Поэтому крайне важно разумное сочетание промышленных и жилых территорий.

Другое дело, если предприятие не может по тем или иным причинам находиться на данной территории и ему требуется переезд. Например, из-за санитарных ограничений, или компании нужно расширение мощностей, или условия данного участка уже не соответствуют его требованиям (например, из-за неудобной внутренней, внешней логистики).

В таком случае мы готовы помогать находить предприятиям подходящие площадки. А на высвободившейся площадке будем стараться разместить современное высокотехнологичное производство. Вообще, наше перспективное развитие — высокотехнологичная промышленность с высокой добавленной стоимостью.

Что касается дефицита земли под промышленную застройку, то не соглашусь с этим тезисом. В Петербурге более 13 тыс. га земель промышленного назначения — это примерно 13% всей территории города. Конечно, не все участки имеют инфраструктурную подготовку, и не на все

КРУГЛЫЙ СТОЛ 13

можно приехать и сразу начать промышленную деятельность. Но этим вопросам город уделяет большое внимание и ведет инженерную подготовку территорий промышленных зон.

Комитет, по сути, работает как служба для промышленников. То есть мы поддерживаем предприятия на всех этапах деятельности, сопровождая эту деятельность: помогаем найти земельный участок, подключить инженерную инфраструктуру, ввести объект в эксплуатацию, а потом помогаем продать продукцию, когда предприятие уже заработало.

Мы также предлагаем промышленным предприятиям уменьшить издержки при помощи всевозможных форм государственной поддержки — региональных и федеральных.

К сожалению, сейчас создание новых предприятий, расширение и модернизация действующих осложнены из-за дефицита доступных кредитов. Экономическая ситуация изменилась, риски банков, кредитующих промышленников, возросли, число надежных заемщиков сократилось.

У банков есть два способа заработать на кредитовании: за счет оборота или за счет наценки на кредит. За счет оборота сейчас это сделать проблематично, поэтому они перешли на второй вариант — то есть перекалывают свои затраты и риски на заемщиков, соответственно, растет стоимость кредитов.

В этом году создан новый финансовый инструмент — Фонд развития промышленности Петербурга. Этот механизм сейчас обкатывается на региональном и федеральном уровне. Так, петербургский фонд предоставляет предприятиям льготные займы до 100 млн рублей под 5% годовых на 5 лет с отсрочкой возврата основного тела долга до 3 лет.

В Петербурге мы рассматриваем уже около 20 заявок от претендентов на этот заем на общую сумму свыше 2 млрд рублей.

Мы сознательно идем на то, чтобы предоставлять эту помощь не в виде субсидий, а на возвратной основе, так как хотим, чтобы происходила доквалификация фонда и в дальнейшем мы могли бы кредитовать предприятия на более серьезные суммы.

Несмотря на сложную экономическую ситуацию, мы получаем много заявок на создание новых предприятий. Например, в 2015 году открылось 10 крупных и около 300 небольших производств. В 2016 году цифра будет не меньше. Одних только фармацевтических предприятий в Петербурге откроется четыре.

Наш город весьма привлекателен с точки зрения инвестиций в промышленность: у нас высокий научный и кадровый потенциал, хорошая логистика, развиты автомобильные дороги, есть порты (скоро начнет работать еще один — порт Бронка).

Особенно активно развиваются такие отрасли, как фармацевтика, энергетика, радиоэлектроника, машиностроение, автомобильная промышленность. Промышленное производство в Петербурге растет уже 8 месяцев подряд, 3-й месяц мы наблюдаем рост в автопроме.

Во втором полугодии 2016 года, как мы и предсказывали еще в прошлом году, мы увидим восстановление петербургской автомобильной промышленности.



ДМИТРИЙ ЗИНОВЬЕВ,
коммерческий директор
ЗАО «УРБАНТЭК»

Дефицит подходящих для промышленной застройки земельных участков — большая проблема для наших клиентов. То, что 13% территории Петербурга по

плану отведены для промышленного использования, — это верно. Но эти земли не обеспечены инфраструктурой — инженерной, дорожной.

Есть промышленные зоны, которые удовлетворяют инвесторов и по расположению, и по удаленности от жилой застройки, но у них, например, есть проблемы с заездом для грузового транспорта — территория не имеет подключений к кольцевой дороге, и попасть в промзону крайне сложно.

Трудность еще и в том, что для многих инвесторов привлекательны земли на территории Ленобласти, но там проблема с обеспечением инфраструктурой стоит еще более остро. Есть хорошие участки во Всеволожском районе. Но там очень сложная дорожная ситуация на въезде и выезде из Петербурга.



ЛЕВ КАПЛАН,
вице-президент, директор
Санкт-Петербургского союза строительных компаний
«Союзпострой»

У обсуждаемого вопроса есть и другая сторона — на строительном рынке очень мало квалифицированных подрядчиков, готовых и способных возводить промышленные объекты. Крупные компании сюда не пойдут: они все сейчас занимаются жилищным строительством, там прибыль больше, можно быстро получить доход.

Поэтому найти грамотного подрядчика сегодня — большая проблема для Петербурга. Наше объединение может помочь в этом смысле.

Вторая важная проблема — кадровое обеспечение промышленности. Отчасти ее решению могло бы помочь предложение жилья сотрудникам предприятий. Многие заводы говорят, что испытывают дефицит квалифицированных специалистов. Если бы работодатели могли поспособствовать сотрудникам в решении жилищного вопроса, я думаю, проблема не стояла бы столь остро.

В Советском Союзе были очень популярны межпромышленные жилищно-строительные кооперативы. Объединялись несколько предприятий, которые строили жилье для своих специалистов. Думаю, сегодня можно было бы пойти по такому пути.

Можно также строить арендное или служебное жилье — это, по моему, наиболее перспективный вариант. Собственность на квартиры привлекает людей к месту и ограничивает трудовую миграцию. Арендная недвижимость у нас пока очень не развита. Мне кажется, городу вместе с промышленным сообществом можно было бы объединить усилия в этом направлении.



МИХАИЛ ПРОСКУРЯКОВ,
директор типографии
ООО «Алайте СПб»

Наша типография расположена в Павловске, в парковой зоне. Она там как белое на глазу.

Мы планировали расширяться, купили соседний участок размером 1,4 га. Но он уже выходит за административные границы Петербурга и попадает на территорию Тосненского района Ленобласти.

А там большие проблемы с подключением инженерных коммуникаций. Это застопорило весь процесс нашего расширения. В результате мы теперь не зна-

ем, что делать: строиться в другом месте проблематично, так как все наши специалисты живут поблизости от типографии, и в другой район они не поедут.

А сейчас дефицит грамотных специалистов, мы сами обучаем сотрудников. Вот и ломаем голову, не знаем, как быть дальше.



НАДЕЖДА ПОНОМАРЬКОВА,
руководитель управления инвестиционным
проектом ООО «Самсон-мед»

При строительстве фармацевтических заводов есть свои нюансы при выборе земельного участка для размещения нового производства. Это, например, влияние предприятия на окружающую среду, соблюдение санитарно-защитной зоны, взаимодействие с предприятиями, которые работают в других отраслях, не связанных с фармацевтикой.

Плюс те сложности, которые испытывают и представители других видов промышленности: инженерная подготовка территории, обеспеченность транспортной инфраструктурой, решение имущественных вопросов.

Кроме того, фактически сразу можно отменить варианты размещения фармацевтического завода на реконструированной площадке какого-либо другого предприятия. Затраты на такие проекты очень велики, а результат, увы, как правило, не соответствует ожиданиям.

В итоге получается, что крайне сложно найти подходящий надел для создания фармацевтического производства.

Многих сложностей можно было бы избежать, если бы в нашей стране не действовали столь жесткие условия в отношении промышленных предприятий. Например, это касается санитарной зоны. Я видела фармацевтический завод в Швейцарии: он стоит прямо посреди жилого массива, по соседству с жилыми домами.

Сегодняшние технологии позволяют обеспечить очень качественную очистку выбросов, что снижает вред, наносимый предприятием окружающей среде, и позволяет обойтись без значительных защитных зон.

В Петербурге в отношении фармацевтической промышленности сложилась очень благоприятная ситуация. Город оказывает предприятиям всевозможную помощь.

Например, «Самсон-мед» даже не рассматривал никаких иных вариантов размещения своего нового завода, кроме промзоны Пушкинская. Прежде всего мы получили там участок целевым назначением, что позволило сэкономить на покупке земли, а это как минимум 10% затрат на весь проект. Город предоставляет сопровождение по получению разрешительной документации — в результате очень быстро удалось ее согласовать. Кроме того, Пушкинская полностью обеспечена инфраструктурой, можно просто приходить и строить.

Правда, без проблем все же не обошлось. Одна из наиболее острых — кадровая. Уже сейчас думаем, как обеспечить доставку сотрудников на новое предприятие. Город обещает организовать автобусную доставку до промзоны. Мы рассматриваем возможность строительства жилья для наших сотрудников. Например, предоставлять для них квартиры на условиях аренды с возможностью выкупа в течение 20 лет.

Отдельная тема — наша действующая площадка на Московском шоссе. Там трудятся 35 сотрудников, совокупный стаж работы которых, как мы недавно посчитали, составляет 1424 года! То есть в среднем каждый из них отдал нашему пред-

приятию 41 год. Мы не можем терять такие ценные кадры. А ездить на новую площадку большинство из них вряд ли согласится. Сейчас мы ищем возможность реализовать еще один проект — модернизацию существующего предприятия «Самсон-мед» на Московском шоссе. В таком случае они смогут остаться на своих рабочих местах.



АЛЕКСАНДР ПАРШУКОВ,
директор по инвестициям
«ВТБ Девелопмент»

Земли, интересной для промышленных девелоперов, действительно не много. Но она есть. Если исходить из приведенных данных о том, что только 5% промышленных земель Петербурга соответствуют требованиям инвесторов, то получим, что таких земель лишь около 650 га.

В таком случае выходит, что проект «ВТБ Девелопмент» — индустриальный парк Марьино, площадь которого составляет 130 га, обеспечивает 20% от всех подходящих для промышленной застройки территорий Петербурга.

Выбор участка для строительства предприятия — очень сложный вопрос. В новых непростых экономических условиях многие компании стремятся сэкономить: они покупают свободный земельный участок, а потом думают, что с ним делать. Такой надел, конечно, намного дешевле, чем земля в индустриальном парке, которая обеспечена инфраструктурой, не имеет никаких имущественных проблем, а всеми вопросами управления, охраны, снабжения территории коммунальными услугами занимается управляющая компания индустриального парка.

Купив свободный участок в чистом поле, инвестор потом сталкивается с необходимостью вкладывать в него деньги. У такого участка нет инженерии, дорог, градостроительной документации — инвестору потом приходится годами решать эти проблемы и на абсолютном измученном рынке начинать строительство завода, который может быть к тому моменту уже не нужен из-за изменения рынка сбыта или возросшей конкуренции.

Или рядом с этим участком построен жилой дом, и теперь завод здесь размещать нельзя. К нам, например, обращаются предприятия, которым нужны участки размером 1–2 га. Среди этих компаний много таких, кто столкнулся с проблемой: территория вокруг их наделов в сером поле застраивается жильем, и им приходится искать новое место.

В общем, такой инвестиционный сценарий связан со слишком большим количеством рисков. Зачем промышленные компании покупают такие участки, я не знаю. Если у компании нет денег, то лучше уж взять помещения в аренду и развивать производство там.

Если же приобрести полностью подготовленный земельный участок в индустриальном парке, то инвестор может за 1,5–2 года построить завод, ввести его в эксплуатацию и начать получать доход, обеспечивая возврат своих вложений. Более того, такая земля может стать залогом при получении банковского кредита. Индустриальный парк гарантирует, что у застройщика не будет проблем ни с согласованием проекта, ни с грунтами, ни с коммуникациями, ни с соблюдением санитарных зон.

Конечно, надел в индустриальном парке обойдется дороже, чем неподготовленный участок. Но стоит соотнести расходы и риски и определить, какой вариант окажется по факту более привлекательным для инвестора.

ОЛЬГА МЯГЧЕНКО
news@dp.ru