

Выпуск №1, 4 декабря

Индустриальные парки и ОЭЗ петербургской агломерации

РЫНОК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ОБЛАСТЬ

Материалы подготовлены редакцией партнерских проектов РБК+.

Инфраструктура для промышленности

Материалы выпуска

Индустриальные парки прирастают резидентами, несмотря на внешние условия

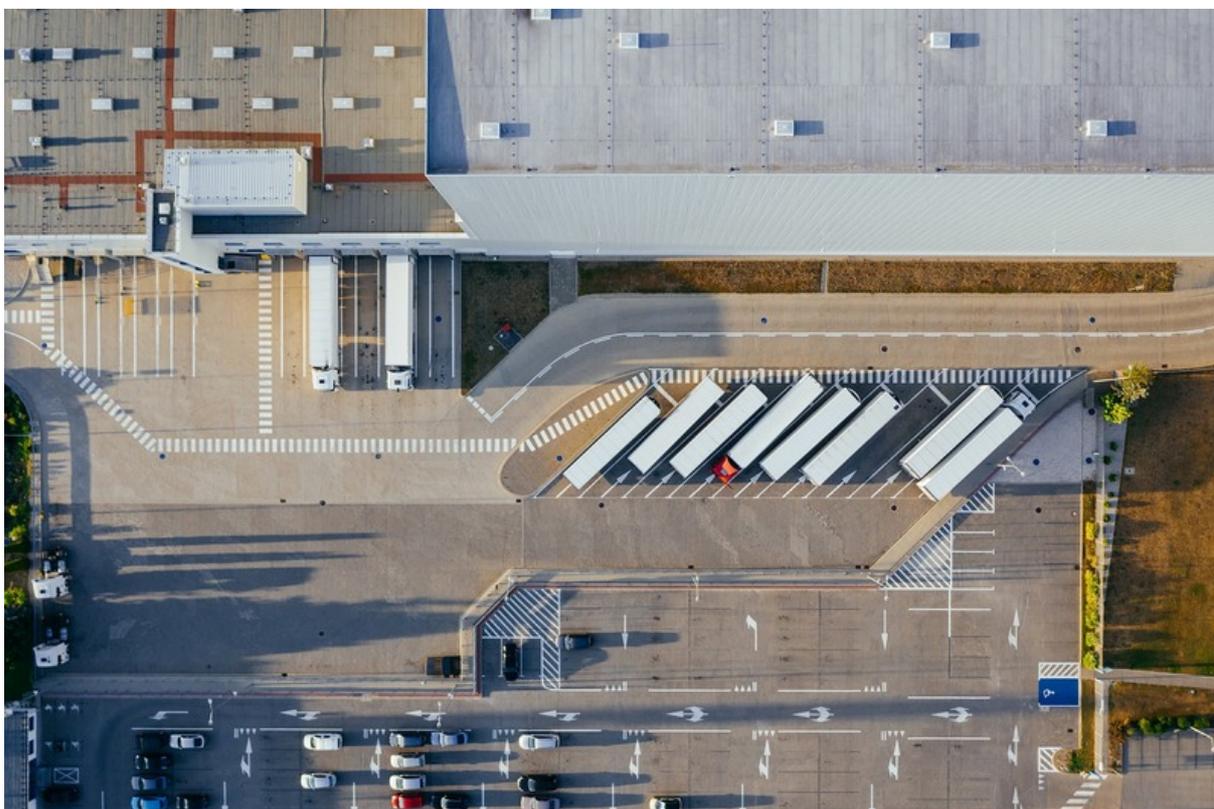


Фото: pixabay.com

Спрос на качественные промышленные площадки в Петербурге и Ленобласти есть как со стороны российских предприятий, так и со стороны международных компаний. Но далеко не весь этот спрос конвертируется в реальные сделки. Ради привлечения потенциальных резидентов управляющие компании готовы вкладывать миллиарды в инфраструктуру индустриальных парков, однако не всегда встречают понимание со стороны монополистов.

Потенциал и реализация

Согласно отчету Ассоциации индустриальных парков России по итогам 2019 года, заполняемость индустриальных парков в течение последних семи лет опережает увеличение их количества и площадей, иными словами, спрос превышает предложение. Эксперты ассоциации прогнозируют насыщение рынка в ближайшие годы, однако на данный момент этого еще не произошло. Кроме того, авторы отчета отмечают существенные региональные перекосы. «Огромный нереализованный потенциал для развития индустриальных парков сохраняется в регионах Северо-Западного и Уральского федеральных округов, чья доля в экономике России значительно выше доли от общего числа парков», — говорят эксперты.

Директор по инвестициям ВТБ Девелопмент Александр Паршуков не ожидает активной реализации этого потенциала в обозримой перспективе. «В последние несколько лет спрос на участки в качественных индустриальных парках стабильный, но невысокий, поскольку немногие компания готовы выделить

Нал.	USD	13:48	75,80	74,96
	EUR	13:48	92,25	91,39
Бирж.	USD	13:49	75,25	-0,66
	EUR	13:49	91,68	-0,55
ЦБ.	USD	24.12	75,46	+0,11
	EUR	24.12	91,98	-0,09
	EUR/USD	13:49	1,22	0,00
	BTC/USD	13:49	23535,00	-273,80

IMOEX	13:49	3238,98	+0,08%
RTSI	13:49	1356,10	+0,35%
Brent	13:49	50,17	-0,24%
DJIA	22.12	30015,51	-0,67%
Nasdaq	22.12	12807,92	+0,51%



Александр Паршуков (ВТБ Девелопмент)

Это не означает, что финансирование отечественных промышленных проектов остановилось, уточняет Максим Куц, начальник управления по Санкт-Петербургу и Ленинградской области департамента регионального корпоративного бизнеса ВТБ. «Одними из основных критериев, определяющих уровень принимаемых банком рисков, являются проработанность и экономическая эффективность самого проекта. Требования к группе компаний, реализующей проект, — это финансовая стабильность, положительная динамика доходов, понятные перспективы развития бизнеса. В непроработанные проекты, в успешности реализации которых банк не уверен, мы не идем сами и не рекомендуем это делать клиентам. Однако мы помогаем доработать проект, предлагаем альтернативные продукты там, где это возможно, консультируем», — сказал он.



Максим Куц (ВТБ)

Так или иначе, в условиях узкого горизонта прогнозирования отечественные компании зачастую принимают более краткосрочные решения — в пользу арендуемых площадок, дешевых земельных участков и старых промышленных объектов, рассказал Александр Паршуков.

Однако старые промышленные объекты — не лучший выход даже на короткую перспективу, полагает управляющий «РАУМ-Бугры» Илья Арендарь. По его словам, владельцы промышленных предприятий начали это понимать и пересматривают приоритеты в пользу современных площадок. В частности, малые и средние предприятия интересуются форматом light industrial — готовыми площадями, построенными по единому стандарту. Причина в том, что арендаторы помещений класса С и D на старых советских заводах постоянно рискуют оказаться в простое из-за поломок на сетях или иных неожиданностей. «Вкладывать в какое-то развитие или капитальный ремонт собственнику не выгодно, поскольку эта территория может в ближайшем будущем пойти под редевелопмент», — поясняет Арендарь.



Илья Арендарь («RAUM-Бугры»)

Его слова подтверждаются наблюдениями региональных властей. «Увеличилось количество запросов на подбор участков со стороны компаний, которые планируют переезд с арендованных в Санкт-Петербурге площадей. Появились запросы от пищевых производств, запросы по хранению и торговле со склада online», — отметил заместитель председателя правительства Ленинградской области — председатель комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Дмитрий Ялов.



Дмитрий Ялов (Правительство Ленинградской области)

Страновой аспект

Иностранные компании находятся в иной ситуации, нежели российские. Это отмечают и участники рынка, и эксперты ассоциации. Российские и иностранные инвестиции различаются по характеру создаваемых производств, сообщается в отчете. «Иностранные компании более масштабны и технологичны, средние инвестиции в создаваемое производство составляют 2,3 млрд рублей, а средняя стоимость создания рабочего места — 12 млн рублей. Российские компании, как правило, представлены средним и малым бизнесом, со средним объемом инвестиций в 177 млн рублей и стоимостью создания рабочего места в 5 млн. рублей», — пишут эксперты. «Наибольшее количество заявок на участки приходит от российских компаний, но по соотношению реальных сделок к заявкам лидируют международные компании. Они более финансово устойчивы, менее зависимы от временных явлений и имеют более долгосрочную стратегию развития и присутствия в регионе», — подтверждает Александр Паршуков.

Различается и отраслевой характер инвестиционной активности отечественных и иностранных инвесторов. Основной объем зарубежных инвестиций, согласно отчету ассоциации, пришелся на автомобильные и шинные заводы, локализацию пищевых производств международных компаний и создание мощностей в деревообработке и химической промышленности. Российские компании в первую очередь создают пищевые производства, развивают металлообработку и индустрию строительных материалов. Достаточно большой объем вложений произведен отечественными компаниями в создание фармацевтических производств.

Перспективные направления

Так или иначе, спрос на качественные площадки для промышленности в Петербурге и Ленобласти есть, даже не смотря на пандемию. «Активность проявляют компании с запасом прочности, которые уже давно прорабатывают вопрос расширения или улучшения своих объектов (производств), либо те, кто имеет действующие контракты, либо законтрактуют на ближайшие 3-5 лет и видят необходимость локализации в регионе», — уточняет Дмитрий Ялов.

«Интерес потенциальных резидентов сохраняется. В частности, нашей площадкой не так давно интересовались компании по производству теплоизоляции, гидроизоляции — строительство сегодня поддержано доступной ипотекой, и отрасль стройматериалов чувствует себя хорошо. Но есть запросы и со стороны других отраслей — например, производство санитарной бумаги», — делится опытом компании генеральный директор управляющей компании ИП «Левобережный» ООО «Киришская сервисная компания» Сергей Азизов.



Сергей Азизов (ИП «Левобережный» ООО «Киришская сервисная компания»)

В свою очередь, Александр Паршуков рассказал, что в сентябре 2020 года индустриальный парк «Марьино» получил нового резидента — немецкую компанию SCHOTTEL («ШОТТЕЛЬ»). «Завершается оформление сделки с российской компанией, в процессе согласования находятся еще две сделки с международными компаниями», — добавил он.

В «Raum Бугры» завершается строительство завода немецкого производителя Knorr Bremse в формате build-to-suit, сообщил Илья Арендарь. Он также указал на специфический сегмент, также требующий специально подготовленной площадки — IT и телекоммуникационные компании, нуждающиеся в центрах обработки данных. «Киберспорт, ролики на Youtube, удаленная работа, zoom-call'ы — все это требует мощностей для обработки данных», — говорит он. И здесь, так же как при производстве «осязаемой» продукции, огромное значение имеет инфраструктура: стабильное энергоснабжение по относительно невысокой цене.

Преимущество по ГОСТу

Качественная инфраструктурная подготовка — главное, что выгодно отличает индустриальный парк от промышленных площадок более низкого класса. «Основными приоритетами при выборе участка для размещения предприятия, по мнению предпринимателей, являются локация — удобство доступа к рынкам сбыта, логистика, транспортная доступность, инженерное обеспечение — наличие достаточных резервов мощности электроэнергии и газа, и персонал», — подчеркивает Дмитрий Ялов.

«Существует ГОСТ, который определяет параметры индустриального парка: площадь не менее 8 га, объемы электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, тепло — либо газоснабжения. Обычная промзона может предоставить аналогичный объем инфраструктуры, а может и нет», — напоминает Сергей Азизов.

Один из ключевых моментов, по словам Азизова, заключается в собственности на землю — участок, который индустриальный парк предлагает резидентам, должен находиться в собственности управляющей компании. Это делает отношения между УК и резидентами простыми и прозрачными, а также позволяет решить проблему с подключением к инфраструктуре в комплексе. «Предположим, компания хочет купить гектар земли в обычной промзоне. Она должна обратиться за электричеством в Ленэнерго, за водой — в Водоканал, за теплом — в Теплосети. Причем эти вопросы желательно решить до покупки, но пока у вас нет права на землю, вы не можете получить технические условия — получается замкнутый круг, из которого каждый выходит, как может. У нас все технические условия уже в наличии», — поясняет Сергей Азизов.

Вопрос к монополистам

Зачастую инвесторы принимают дорогостоящие финансовые решения для повышения привлекательности индустриального парка в инфраструктурном смысле. Так, для «Raum Бугры» строится отдельный съезд с КАД, в который, по оценкам экспертов, инвестор вложил порядка 1 млрд рублей при общей стоимости проекта порядка 5 млрд рублей.

Однако порой вопрос с инфраструктурным обеспечением упирается в сложности взаимодействия с монополистом. «Исходя из моего опыта, сложнее всего складывается ситуация с газом. Одному из наших потенциальных клиентов газораспределительная компания установила срок подключения четыре года. А срок строительства завода — 1,5 года. То есть, 2,5 года он теряет впусную, при этом 50% стоимости проектирования и строительства газопровода (порядка 26 млн рублей) он должен заплатить заранее. Разумеется, клиента такие условия не устраивают. И подвести трубу к индустриальному парку «про запас» невозможно, технические условия можно запросить только под реальную потребность в газе», — приводит пример Сергей Азизов.

По мнению Дмитрия Ялова, монополисты должны участвовать в развитии инфраструктуры индустриального парка. «В идеале (европейский опыт) подключение к сетям должно быть не столь обременительным с учетом того, что в будущем компании-монополисты будут получать доход от поставок газа, электричества, воды и т.п.», — отметил Ялов.

Комплексная поддержка

Инфраструктурные решения закладываются в проект еще на стадии формирования концепции и проектирования индустриального парка, напоминает Александр Паршуков. В дальнейшем управляющая компания может повлиять на привлекательность своей площадки, в первую очередь, поддержкой резидентов в сопровождении их проектов — консультациями, публичным представлением проекта резидента, содействием в общении с сетевиками и органами власти.

«Кроме требований к площади земельного участка, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, есть запрос на комплексную поддержку от управляющей компании по вопросам взаимодействия с органами власти, муниципальными властями, ресурсоснабжающими организациями, получения финансовой

административного и маркетингового содействия: продвижения, информирования об индустриальных парках всех предприятий, расширяющих бизнес или впервые приходящих в город. Например, в Санкт-Петербурге город не принимает активного участия в публичном продвижении частных индустриальных парков», — заключает Александр Паршуков.

Автор: Мария Летохина.



Следующий материал

Удачный момент: когда стоит инвестировать в производство

Директор по инвестициям компании ВТБ Девелопмент Александр Паршуков — о нюансах инвестирования в производственные площадки и особенностях спроса на...



Экспертиза

О компании	Региональные версии			РБК в соцсетях		Мобильная версия сайта
Контактная информация	Санкт-Петербург и область	Екатеринбург	Новосибирск	Facebook	Одноклассники	RSS
Редакция	Башкортостан	Вологда	Калининград	ВКонтакте	YouTube	Оповещения RBC.RU
Размещение рекламы	Краснодарский край	Нижний Новгород	Пермский край	Twitter	Telegram	Скрыть баннеры
	Ростов-на-Дону	Татарстан	Тюмень			
	Черноземье	Кавказ				

Другие продукты РБК Домены и хостинг Медиапоиск и анализ Знакомства

© АО «РОСБИЗНЕСКОНСАЛТИНГ», 1995–2020
letters@rbc.ru

Информация об ограничениях
© Reuters, © AP,
© Интерфакс

[О соблюдении авторских прав](#)

Котировки мировых финансовых инструментов предоставлены [Reuters](#)



Сообщения и материалы информационного агентства «РБК» (зарегистрировано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор) 09.12.2015 за номером ИА №ФС77-63848) сопровождаются пометкой «РБК». Иная [правовая информация](#).

Чтобы отправить редакции сообщение, выделите часть текста в статье и нажмите Ctrl+Enter

