



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ»

БОРЬБА С «РЖАВЫМ МОНСТРОМ»

Рынок промышленных помещений после трехлетней паузы вновь возвращается к жизни, спрос на индустриальные объекты растет, увеличивается и доля спекулятивного сегмента в складском комплексе. Еще год назад лишь единичные девелоперы решились строить склады (которые нередко используются и под производственные нужды) для последующей сдачи в аренду — если кто и брался за проект, то лишь под готового заказчика. Сегодня оптимизма у девелоперов прибавилось.

При этом в промышленном секторе по-прежнему неосвоенным остается весьма востребованный сегмент. Речь идет о так называемом light industrial — сдаче в аренду небольших помещений по 300–1000 кв. м. Как уверяют эксперты, спрос на такие помещения огромен. Но в современных промышленных объектах подобной нарезки практически нет. Отчасти это происходит оттого, что инвестору проще построить помещение, которое он сдаст в аренду одному арендатору, чем десяти — каждому со своим набором требований, условий и представлений. Другая причина заключается в том, что арендаторами таких помещений являются небольшие фирмы, которые выезжают за пределы города не готовы, а современный промышленный объект в пределах КАД построить сегодня весьма проблематично. Наконец, серьезную конкуренцию современным промышленным зданиям составляет так называемый «серый» пояс, где можно найти самый разнообразный набор небольших помещений промышленного назначения для сдачи в аренду. Собственно «серый» пояс тормозит не только light industrial, но и развитие всего промышленного строительства в городе. Пока в «ржавом кольце» можно найти — пусть и не самые современные и удобные, но приемлемые по цене помещения, — серьезного развития новых индустриальных зон ждать не приходится. У властей города пока однозначной позиции по поясу нет. Сначала чиновники декларировали, что город будет способствовать редевелопменту, пять лет назад риторика сменилась: теперь власти настаивают на том, что выводить всю промышленность за пределы города было бы недальновидно.

В результате воевать с «ржавым монстром» приходится инвесторам в одиночку. Как ни странно, некоторых позиционных успехов им удается добиваться — число новых индустриальных парков медленно, но верно растет.

РЕЗИДЕНТОВ ЖДУТ

В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ СЕЙЧАС ДЕЙСТВУЕТ ОКОЛО 20 КРУПНЫХ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ. ОНИ ЗАПОЛНЕННЫ ПРИМЕРНО НА 60%, ПОЭТОМУ В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ ГОРОДУ И ОБЛАСТИ НЕТ СМЫСЛА ОТКРЫВАТЬ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ. ПРИОРИТЕТ НА БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ — ЭТО ПРИВЛЕЧЕНИЕ РЕЗИДЕНТОВ НА СУЩЕСТВУЮЩИЕ ПЛОЩАДКИ. АННА СМЕРНОВА

Индустриальный, или промышленный парк — это участок земли с производственными, административными и складскими помещениями. Александр Паршуков, директор по инвестициям АО «ВТБ Девелопмент» (владеет индустриальным парком «Марьино»), называет три главных преимущества работы промышленного предприятия в индустриальном парке. «Во-первых, это высокий уровень подготовки территории и документации, который существенно снижает риски промышленного инвестора на этапах приобретения площадки, проектирования и строительства завода. Во-вторых, эффективная работа управляющей компании позволяет предприятию в кратчайшие сроки пройти путь от приобретения участка до выпуска продукции и, таким образом, максимально быстро занять на рынке свободную нишу или начать поставки ключевому клиенту. В-третьих, управляющая компания отвечает за надлежащее состояние инженерных сетей и территории, что способствует бесперебойной работе самого производства», — перечисляет господин Паршуков.

Есть два типа индустриальных парков: гринфилд (greenfield) и браунфилд (brownfield). Гринфилд — это промышленный парк, создаваемый в чистом поле, на участке без инфраструктуры. Браунфилд — это реконструированная или капитально отремонтированная под нужды резидентов промышленная площадка, на которой уже были постройки и инфраструктура.

Возрождение бесхозных промышленных предприятий, производственных мощностей и сооружений — главное достоинство индустриальных парков такого типа, говорит заместитель директора НИИ «Институт правовых исследований и региональной интеграции» РЭУ им. Плеханова Наталья Свечникова. «Нужно их восстанавливать и модернизировать. Таких объектов много по всей стране», — отмечает госпожа Свечникова.

В Ленинградской области десять действующих индустриальных парков площадью 1525 га. Все они находятся в частной собственности. На стадии создания в области 14 индустриальных парков (площадь 2038 га), из которых 11 — частные проекты, застройщик еще трех — областное правительство.

«Наибольшим спросом у инвесторов сегодня пользуются инженерно подготовленные участки площадью 0,5–3 га и парки типа гринфилд, при этом увеличивается спрос на готовые производственные помещения. В основном на территории региона расположены

индустриальные парки типа гринфилд. Основные направления деятельности базирующихся на территории индустриальных парков компаний: производство строительных материалов и изделий из пластмасс, деревообработка, машиностроение, обработка металлов, транспорт и логистика, автомобилестроение, химическая промышленность», — рассказывает заместитель председателя правительства Ленобласти по экономике и инвестициям Дмитрий Ялов. При федеральном софинансировании Ленобласти строит в моногороде Пикалево промышленный парк для представителей легкой промышленности.

По данным Министерства промышленности и торговли, в Петербурге четыре действующих индустриальных парка: «А Плюс парк Шушары», «А Плюс парк Колпино», «А Плюс парк Пушкин» и «Марьино».

В консалтинговой компании IPG.Estate говорят, что лидеры по числу привлеченных резидентов в Петербурге и Ленобласти — индустриальные парки «Марьино», «Федоровское», «Приневский» и «ЮИТ Гринстейт».

«Как таковой специализации у индустриальных парков нет: в одном парке может быть размещено как промышленное, так и пищевое производство. Например, в индустриальном парке „Гринстейт“ есть завод „Пит-Продукт“ и завод газовых турбин Siemens», — приводит пример Филипп Чайка, директор отдела индустриальной и складской недвижимости компании IPG.Estate.

В Петербурге индустриальные парки расположены в южной части города, поэтому новые промышленные парки могут быть востребованы на севере, считает господин Чайка. На территории Ленобласти индустриальные парки более востребованы вблизи Петербурга: это соответствует интересам резидентов, которым так проще решать логистические задачи, отмечает промышленный эксперт Леонид Хазанов. «Индустриальные парки в окрестностях города более привлекательны для бизнеса, чем в удаленных районах Ленобласти», — считает он.

В развитии новых индустриальных площадок Ленинградская область рассматривает на интерес компаний, ориентирующихся на импортозамещение. При этом действующие и создаваемые промышленные парки находятся в разных точках области — на расстоянии до 300 км до Петербурга. «Для Ленинградской области рост импортозамещающих отраслей — стратегическая задача. К 2030 году регион планирует войти в десятку промышленно развитых субъек-

тов страны. Именно поэтому мы поддерживаем развитие таких промышленных зон», — говорит Дмитрий Ялов.

В индустриальных парках Петербурга и области нет производств алюминиевых полуфабрикатов, хотя в Петербург и Ленобласть ввозятся алюминиевые профили и прокат из других регионов нашей страны, замечает господин Хазанов. «Соответственно, в индустриальные парки города и области можно попытаться привлечь инвесторов для создания здесь производств полуфабрикатов из крылатого металла», — предлагает он.

«Мода на строительство с нуля индустриальных парков в Петербурге и прилегающих к нему территориях Ленинградской области постепенно сходит на нет. Из анонсированных ранее проектов состоялись далеко не все, но даже введенным в эксплуатацию площадкам не удается найти достаточного количества резидентов. Создавать парки и в городе, и в области одинаково нелегко, так как за время функционирования программы существенно поменялся спрос со стороны инвесторов, а желание резидентов занимать места также изменилось», — отмечает Наталья Свечникова.

Сейчас нет смысла вести речь о создании новых индустриальных парков в Петербурге и Ленобласти, считает Александр Паршуков. «В существующих индустриальных парках города и области достаточно много свободных площадей. Кроме того, есть еще проекты, которые были заявлены, некоторые из них даже какое-то время развивались, но по тем или иным причинам проекты были заморожены. Индустриальные парки — не простой бизнес. Такие площадки конкурируют не только между собой, но и с огромными площадями „серого“ пояса и петербургских промзон. Создать новый индустриальный парк можно было бы рядом с крупным инфраструктурным объектом, например, аэропортом или морским портом. Второй вариант — это строительство нового парка специально под крупного якорного резидента. Однако крупных инфраструктурных и промышленных проектов, требующих в окружении несколько компаний-селлителей, в нашем регионе сейчас нет. Единственное исключение последних лет — это новый морской порт Бронка, но я не думаю, что в непосредственной близости к нему в ближайшем будущем появится организованная промышленная территория: необходим слишком высокий объем инвестиций. Кроме того, в 15 минутах езды от Бронки располагается индустриальный парк „Марьино“», — резюмирует господин Паршуков. ■