

28 апреля 2017, 13:33  294

Небольшим индустриальным паркам Петербурга проще заполнить территорию резидентами, чем крупным

Сегодня в Петербурге и ближайших пригородах реализуются 12 проектов крупных индустриальных парков, совокупный объем их площадей достигает около 1 тыс. га. Крупные парки испытывают трудности с заполняемостью, утверждают аналитики компании IPG.Estate.

 Вконтакте

 Facebook

 Одноклассники



Индустриальный сегмент недвижимости Петербурга сегодня насчитывает дюжину индустриальных парков (ИП), из них к наиболее известным и крупным можно отнести «Марьино» банковской группы ВТБ, «Greenstate» финского девелопера YIT, «Дони-Верево» компании «Старт Девелопмент», «Приневский», «Кола» компании «Теллус-Групп», «Всеволожский» компании «Мегаполис Девелопмент», «Федоровское», «Уткина Заводь», «Мариенбург». Совокупный объем площадей составляет порядка 1 тыс. га.

Все парки находятся в разной степени готовности и заполняемости резидентами. Практика показывает, что относительно небольшие индустриальные парки площадью до 30 га с нарезкой участков от 0,7 до 1,5 га более востребованы, чем крупные. Соответственно, уровень заполнения в некоторых таких парках колеблется в районе 70-75%. В крупных парках площадью от 50 га и выше уровень заполняемости значительно ниже. Некоторые ИП находятся только на начальной стадии развития и привлечения резидентов.

В основном резидентами ИП выступают фармацевтические, машиностроительные компании, производители оборудования, автокомпонентов и деталей, производители продуктов питания и ингредиентов, химические предприятия, логистические и торговые компании. Значительную долю спроса формируют иностранные игроки, но сейчас растет активность российских компаний. Почти все индустриальные парки универсальны, готовы принимать резидентов из любой отрасли. Большинство из них готовы привлекать производства 4-5 классов опасности, некоторые - 3 класса опасности, и это может накладывать некоторые ограничения на размещение рядом, например, пищевого производства.

«Индустриальные парки – перспективный сегмент, но есть ряд факторов, сдерживающих его рост, – отмечает Филипп Чайка, директор отдела индустриальной и складской недвижимости компании IPG.Estate. – Так, стоимость инженерно подготовленного участка с инфраструктурой выше, чем неподготовленного. Многие потенциальные клиенты стараются найти альтернативу у частных собственников по более низкой цене и самостоятельно согласовать все технические условия, что на практике получается еще дороже. Производственные компании, которые по 20-30 лет располагались в городской удобной локации рядом со станциями метрополитена, еще психологически не могут прийти к мысли, что им придется выводить производство за город, обеспечивать развозку сотрудников, отпугивает вероятность того, что они потеряют свой штат, ценных сотрудников».

Частично промышленные предприятия действительно рассматривают и прорабатывают возможность переезда в индустриальные парки, но этот процесс происходит медленно.