

Ирина Калинкова

# Раскачка индустриальной платформы

Наблюдаемое увеличение количества индустриальных парков в СЗФО характеризуется снижением заполняемости объектов в целом, а также сокращением площади уже запланированного строительства. Дефицит резидентов заставляет девелоперов делать ставку на повышение качества своих объектов

**А**налитический центр «Эксперта Северо-Запад» подготовил очередной ежегодный обзор «Индустриальные парки СЗФО: перспективы развития».

В центре внимания оказалось порядка 45 индустриальных парков в семи регионах СЗФО, пять технопарков и три особые экономические зоны (пять площадок). Вместе они составляют своеобразный территориальный инновационно-промышленный кластер (ТИПК) макрорегиона, индустриальную и постиндустриальную платформу для развития человеческого и финансового капитала.

Вопреки негативному макроэкономическому тренду, итоги индустриального девелопмента за прошлый год можно считать успешными. Помимо увеличения количественных показателей, наметились и качественные изменения. В частности, с целью нивелирования заметного «терминологического» разброса и унификации критериев определения индустриальных площадок, в 2014 году был введен так называемый Национальный стандарт РФ «Индустриальные парки. Требования» (ГОСТ). Это документ призван внести ясность в процесс стандартизации и сертификации промышленных территорий в качестве индустриальных парков. Так, к индустриальным паркам может быть отнесена лишь площадка категории «промышленные земли», площадью не менее 8 га, с наличием электросетей максимальной мощностью 2 МВт (но не менее 0,15 МВт на каждый свободный гектар полезной площади), условий для газоснабжения и водоснабжения. Кроме того, в прошлом году был принят и Федеральный закон № 488 «О промышленной политике в РФ», где индустриальным паркам посвящена отдельная статья.

## Результативность

На данный момент общее число индустриальных парков в России колеблется в диапазоне от 100 до 150 единиц

Ключевые показатели развития индустриальных парков в РФ продемонстрировали положительный прирост за 2014 год



ИСТОЧНИК: АССОЦИАЦИЯ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ РФ

Снижение заполняемости российских гринфилд и браунфилд-проектов связано с опережающими темпами ввода новых объектов в эксплуатацию в 2014 году



ИСТОЧНИК: АССОЦИАЦИЯ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ РФ

по различным подсчетам, из которых действующих – 50-60%. В частности, Ассоциация индустриальных парков предоставляет статистику, согласно которой число функционирующих объектов равно 44 единицам: 26 объ-

ектов типа гринфилд (greenfield) и 19 – браунфилд (brownfield). Отметим, что данный результат неплохо перекликается с государственной программой РФ «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности»

(подпрограмма 20. «Индустриальные парки»), где Минпромторг указал целевое количество действующих парков по состоянию на 2014 год в 49 единиц. Доля СЗФО на этом рынке индустриального девелопмента составляет по итогам 2014 года 19% (третий результат после ЦФО и ПФО).

Такой результат во многом достигается за счет интенсивного развития рынка индустриальных парков на территории агломерации Санкт-Петербурга и Ленинградской области, на которую, по нашим подсчетам, приходится более половины всех объектов СЗФО, или около 40% функциональной площади индустриальной застройки. При этом такое соотношение обеспечивается в том числе и за счет парка «Шексна» в Вологодской области, введенного в эксплуатацию в 2013 году на территории площадью 2 тыс. га. За вычетом этого объекта доля агломерации увеличивается до 50%.

Так, по словам первого заместителя председателя Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области **Максима Кисельникова** и председателя Комитета по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга **Максима Мейксина**, петербургская агломерация действительно является примером успешного создания территорий с потенциалом опережающего развития в рамках кластерного подхода к освоению индустриального пространства. Примерами служат фармацевтический, медицинский, автомобильный, судостроительный кластеры, обеспечивающие должный уровень конверсии в каждой из отраслей.

### Отчетливые тенденции

За первые четыре месяца 2015 года, по данным информационного портала Hubrom, было инициировано создание порядка десяти промышленных парков (в том числе два в СЗФО – индустриальный парк «Череповец» (Вологодская область) и «Данор» (Калининградская область), а также открыли свои предприятия семь новых резидентов (в СЗФО – финская компания Skaala открыла производство стеклопакетов в промышленной зоне завода «Звезда» в Санкт-Петербурге). Согласно данным годового отраслевого обзора Ассоциации индустриальных парков за 2014 год, заполняемость проектов типа гринфилд составила 50% (против 55 в 2013 году), а браунфилд – 56% (против 64 в прошлом году). Среднее количество резидентов – 14 и 42 единицы соответственно (против 11 и 51 единиц в 2013-м). Итого, в дей-

## Перспективны наукоемкие отрасли



**Петр Гавырин**, генеральный директор компании «А Плюс Девелопмент»:

– Перспективы Санкт-Петербурга и Ленинградской области относительно появления территорий опережающего развития (ТОР) с экономической и социальной точек зрения абсолютно светлые. Само местоположение региона, развитая инфраструктура, достаточное количество высококвалифицированных кадров и другие факторы дают уверенность в успешности ТОРов в этих регионах. Здесь, думаю, вопрос

больше в политическом решении, регион сам по себе интересен с точки зрения инвесторов, наша компания имеет на территории Санкт-Петербурга три собственных индустриальных парка. Но если будет принято решение об учреждении в городе территорий опережающего развития, это, безусловно, будет содействовать его дальнейшему развитию.

Из наиболее перспективных территориальных инновационных кластеров, которые могли бы лежать в основе таких территорий, в первую очередь следует говорить о фармацевтике, высоких технологиях и других наукоемких отраслях. Думаю, что на территории подобных ТОРов могли бы быть размещены индустриальные парки, предоставляющие своим резидентам относительно небольшие помещения, – туда бы как раз могли перебраться те компании, которые заняты в сфере популярного сегодня импортозамещения.

ствующих индустриальных парках, по данным на 2014 год, было размещено 1153 компании-резидента, или на 18% больше в сравнении с 2013-м, при этом 70% резидентов разместились в браунфилд-парках (в 2013 году этот показатель равнялся 75%). При этом снижение заполняемости парков в пределах 8-12% объясняется повышенными темпами ввода новых объектов в эксплуатацию.

По итогам прошлого года среднее значение размера индустриального парка по действующим проектам составляет 553 га, а по проектируемым – 265 га. Эта тенденция к сокращению функциональной площади может укрепиться в ближайшие год-два из-за повышения стоимости капитальных расходов на проекты индустриального девелопмента с 2014 года в пределах 30-40%. Помимо этого, на итоговый показатель площади индустриального парка могут негативно повлиять особенности локального законодательства. Так, по словам генерального директора ООО «Мультимодального комплекса Усть-Луга» **Михаила Ерофеева**, по закону Ленинградской области «Об индустриальных парках» территория парка должна находиться в собственности управляющей компании. Соответственно, те инвесторы, которые хотели бы приобрести землю в собственность (а это чаще всего российские предприниматели), формально не могут быть резидентами парка, и их участки «выбывают» из статистики индустриальных парков региона.

В целом сокращение функциональной площади коснется в большей степени парков типа гринфилд, так как их якорные резиденты – это чаще всего крупные или средние компании, располагающие возможностью переориентировать строительство на отдельные очереди и таким образом оптимизировать расходы в период кризиса. Впрочем, на данный момент среди таких проектов преобладают малые парки (около 60%) с площадью от 10 до 250 га, рассчитанные на одноэтапную застройку. В то же время браунфилд-проекты более привлекательны для малого и среднего бизнеса, ориентированного на местный рынок, со средним количеством персонала 20-30 человек и арендные земельные отношения. В текущих рыночных условиях среди таких проектов, а также специализированных логистических парков (складских парков) весьма популярным (около 50% объектов) становится тип строительства под названием build-to-suit (индивидуальное строительство), также позволяющий учесть особенности производства и избежать излишних расходов.

По данным аналитиков Hubrom, спрос на складскую недвижимость будет заметно сокращаться в краткосрочной перспективе, что также отразится и на уменьшении показателей предложения на 50-60%, что соответствует 200-230 тыс. кв. м в год.

Впрочем, для стратегических инвесторов текущая ситуация является наиболее выгодной при планировании

## Индустриальные (промышленные) парки СЗФО\*

Индустриальные парки	Стадия реализации (эксплуатация/проектирование)	Специализация	Площадь	Резиденты	Тип освоения территории
Агломерация Санкт-Петербург и Ленинградская область					
«Марьино»	Эксплуатация	Машиностроение, строительные материалы	130 га	50% территории заполнено	Greenfield
«Южный СПб»	План-проект	(не выше 5 класса вредности)	99 га	0	Greenfield
«Дони-веревы»	Проектирование	Фармацевтика	185 га	3	Greenfield
«Кола»	Проектирование	Производство автокомпонентов	129 га	0	Greenfield
«Принеvский»	Проектирование	Логистика, полимеры	13 га	60% территории заполнено	Greenfield
«Федоровское»	Эксплуатация	Строительные материалы, логистика, металлопрокат, лакокрасочная промышленность	120 га	≥7, 72% территории заполнено	Greenfield
«Greenstate. Горелово»	Эксплуатация	Логистика, газовые турбины, техобслуживание аварийно-спасательных средств, пищевая промышленность, производство косметики	112 га (96 га под производство и логистику)	10, 65% территории заполнено	Greenfield
«Trigon industrial park»	Проектирование	н. д.	57 га	0	Greenfield
«Тосно»	Проектирование	Медицина и фармацевтика, автомобилестроение, производство комплектующих к авто, логистические комплексы	110 га	0	Greenfield
«Уткина Заводь» (4 площадки)	Проектирование	Пищевая промышленность, логистика, информационные технологии	240 га (170 га под производство и логистику)	Порядка 60% территории занято (расчетный показатель)	Greenfield
«Мариенбург»-1, 2	Проектирование	Мебель, строительные материалы, автокомпоненты, приборостроение, алюминиевые конструкции	35 га (31,4 га потенциально пригодно для размещения промышленного производства)	≥5	Greenfield
«Южные ворота»	Проектирование	Производство ЖБИ, сыпучих строительных смесей и материалов, мебели, приборостроение	103 га	≥4, 35% территории заполнено	Greenfield
«Лесное»	Эксплуатация	Строительные материалы, асфальтный завод, металлоконструкции, деревянное домостроение, с/х, пиломатериалы	118 га	≥13, 40% территории заполнено	Greenfield
«Усть-Луга-Юг» и «Усть-Луга-Север» Мульти-модальный комплекс и логистический центр «Усть-Луга» (порт и прилегающая территория – промышленно-логистическая зона)	Проектирование	н. д.	620 и 335 га соответственно	0	Greenfield
«М-10»	Проектирование	н. д.	508 га	≥4	Greenfield
«Морозовка»	Проектирование	н. д.	100 га	0	Greenfield
«Пикалево»	Проектирование	Легкая промышленность, строительные материалы	15 га	0	Brownfield и Greenfield
«Life Science Park Капитолово»	План-проект	Фармацевтика и биотехнологии, пр.	50 га	0	Greenfield
«Левобережный»	Эксплуатация	Производственно-логистический комплекс	189 га (129 га потенциально пригодно для размещения промышленного производства)	1	Brownfield
«Разметелево-Север»	Эксплуатация	Садово-парковое строительство, строительные материалы, машиностроение	11,7 га	3	Greenfield/Brownfield
«А Плюс Парк Пушкин»	Эксплуатация	4-5-й классы опасности пр-ва	8,3 га	н. д.	Brownfield

«А Плюс Парк Колпино»	Эксплуатация	4-5-й классы опасности пр-ва	16 га	40% территории заполнено	Brownfield
«А Плюс Парк Шушары»	Эксплуатация	4-5-й классы опасности пр-ва	72 га	85% территории заполнено	Greenfield
Калининградская область (в рамках ОЗЗ)					
«Балтийский промышленный парк»	Эксплуатация	Химия и нефтехимия	250 га	4	Greenfield
«Храброво»	Проектирование	Ювелирная промышленность, биофармацевтика, строительные материалы, медицинская техника	272 га	4	Greenfield
«Промышленная зона Гурьевская» (Neuhausen)	Проектирование	Пищевое производство, мебельная, целлюлозно-бумажная, химическая и легкая промышленность, стройиндустрия, машиностроение, транспорт и логистика	230 га	н. д.	Greenfield
«Советск»	Проектирование	Деревообработка	80 га	2	Greenfield
«Черняховск»	План-проект	Стеклотара, электрооборудование	1340 га	2	Greenfield
«Правдинск»	План-проект	Химическая промышленность, с/х, фармацевтика	29 га	3	Greenfield
«Константиновка»	План-проект	Пищевая промышленность	н.д.	2	Greenfield
«Данор»	Проектирование	Строительные материалы	13 га	1	Greenfield
«Экобалтик»	План-проект	Инновационные производства с высокоточными передовыми технологиями: фармацевтика, пищевая промышленность, садоводство, складской комплекс	32 га	0	Greenfield
Псковская область					
«Моглино» (в рамках ОЗЗ)	Проектирование	Железнодорожное, коммунальное, с/х-ное оборудование, автокомплекующие, электротехника, бытовая техника, строительные материалы, логистика	215 га (порядка 60% территории занято (расчетный показатель))	2	Greenfield
«Ступниково» (в рамках ОЗЗ)	Проектирование	Медицинская техника, фармацевтика, деревообработка, пищевая промышленность, логистика	64 га	0	Greenfield
Новгородская область					
«Трубичино»	Проектирование	Автокластер	170 га	0	н. д.
«Шелонь»	Проектирование	Пищевая промышленность	38 га	2	Greenfield
Вологодская область					
«Шексна»	Эксплуатация	Строительные материалы, металлообработка, автокомплекующие	2000 га	2	Greenfield
«Сокол»	Проектирование	Строительные материалы, металлообработка	160 га	4	Greenfield
«Северная промышленная площадка»	Проектирование	Металлургия	60 га	0	н. д.
«Вологда-Восток»	Эксплуатация	Пищевая промышленность, металлообработка, деревообработка, стройиндустрия	335 га	≥45	Greenfield
«Череповец»	Проектирование	Металлургия, химическая промышленность, строительные материалы, полимеры, синтетические волокна, ферросплавы, мусоропереработка	50 га	2	Greenfield
Мурманская область					
«Мончегорск»	Приостановлено	н. д.	13 га	0	Brownfield
«Технопарк-НОР»	Эксплуатация	Логистика	4,6 га	н. д.	Greenfield
Республика Карелия					
«Надвоицы»	Эксплуатация	Не выше 4-го класса опасности	17,4 га	Порядка 75% территории занято (расчетный показатель)	Greenfield

сделок по покупке «готовых» или «индивидуальных» логистических мощностей, так как при сокращении вакантных площадей в складском секторе (с 9 до 3% к концу 2015 года, по данным компании Jones Lang LaSalle) наступит увеличение уровня доходности инвестиций. Именно этот показатель продемонстрировал рост в середине 2014-го вследствие снижения стоимости рублевых активов в долларом выражении при сохраняющихся уровнях арендных ставок. В итоге окупаемость логистических проектов варьируется от пяти лет в рамках высоколиквидных территорий и до 10-12 лет в более отдаленных регионах.

### Не лучшие времена

Стоит отметить, что такие параметры «экономики» индустриальных парков становятся критически важными в период рецессии. По словам директора по коммерческой недвижимости ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» и руководителя индустриального парка «Greenstate-Горелово» **Максима Соболева**, сейчас «наблюдается 40%-й спад инвестиционной активности среди покупателей земельных участков и услуг, что является показателем общего поло-

жения на рынке промышленной недвижимости». При этом наибольший спрос проявляют именно небольшие предприятия, что, по словам Михаила Ерофеева, характерно для парков с устоявшейся структурой крупных якорных инвесторов. Однако, несмотря на популярность темы импортозамещения, и особенно среди представителей МСП, по мнению Максима Соболева, «на данный момент нет ни одного «живого» проекта с подобными характеристиками, который был бы готов к реализации».

Впрочем, для подобного вывода необходимо больше статистических данных. По словам генерального директора ООО «Росинжиниринг Проект» **Александра Ульянова**, «индустриальный девелопмент на данный момент – один из самых популярных секторов девелопмента. Общий тренд на импортозамещение дал толчок в развитии, особенно в агропромышленном, пищевом сегменте и легкой промышленности. Но подобные инвестиционные проекты часто имеют длительные сроки окупаемости, период возврата которых можно сегодня пытаться сокращать за счет инициатив Минпромторга по субсидированию

процентных ставок в случае обособленной рентабельности.

Так, по итогам 2014 года, согласно данным Ассоциации индустриальных парков РФ, капитальные вложения в парки типа гринфилд в 2014 году составили около 5 млн рублей на один гектар территории (по данным 18 объектов), что пока значительно меньше реальной себестоимости запланированного строительства. В то же время на один вложенный в создание парка рубль приходится 8,2 рубля привлеченных в создание производства инвестиций (по данным 16 объектов).

### Риск-менеджмент

Наконец, критическим фактором успеха для проекта индустриального девелопмента является подключение к инфраструктуре – различного рода сетям.

«Исходя из текущей практики, скорость подключения зависит от скорости реализации планов развития монополистов в окрестностях участка. Наиболее эффективным инструментом для снижения рисков является грамотный выбор участка с учетом возможностей существующей инфраструктуры. Если не стоит задачи «поднять целину», то

## А ПЛЮС ДЕВЕЛОПМЕНТ. ВАШ НАДЕЖНЫЙ ПАРТНЕР В СФЕРЕ ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



9 ЛЕТ ОПЫТА

5 РЕГИОНОВ ПРИСУТСТВИЯ

7 ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ «А ПЛЮС»

2 ОФИСА (МОСКВА, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ)

>250 000 кв. м ОБЪЕКТОВ В УПРАВЛЕНИИ

>200 га ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАЗВИТИИ

### ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО

Модернизация и реконструкция • Комплексное управление проектом (EPC/EPCM) • Строительство по модели BUILD-TO-SUIT

### УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Продажа и сдача в аренду индустриальных объектов • Комплексное управление индустриальной недвижимостью

[www.aplusdevelopment.ru](http://www.aplusdevelopment.ru)





## Технопарки (и технополисы) СЗФО

Технопарки (и технополисы)	Стадия реализации (эксплуатация/проектирование)	Специализация	Площадь	Резиденты	Форма собственности
Санкт-Петербург					
«Смоленка»	Эксплуатация	Высокотехнологические предприятия	10 га	6	н. д.
«Ингрия»	Проектирование	Высокотехнологические предприятия	32 га	0	ГЧП
Ленинградская область					
Северо-Западного нанотехнологического центра «Нанопарк Гатчина» (Императорское кольцо)	Проектирование	Высокотехнологические предприятия	17 га	0	Смешанная
Калининградская область					
«Технополис GS»	Эксплуатация	Высокотехнологические предприятия	230 га	11	Частная
«Янтарь»	Эксплуатация	Высокотехнологические предприятия	55 га	46	ГЧП

## Особые экономические зоны СЗФО

Особые экономические зоны	Стадия реализации (эксплуатация/проектирование)	Специализация	Площадь	Резиденты	Форма собственности
Санкт-Петербург					
ОЭЗ ТВТ «Санкт-Петербург»: площадки Нойдорф и Новоорловская	Эксплуатация	ИТ, фармацевтика, медицинские технологии, нанотехнологии, точное приборостроение	19 га и 110 га	10 и 21	Государственная
Псковская область					
ОЭЗ ППТ «Моглино»	Эксплуатация	Железнодорожное, коммунальное, с/х-ное оборудование, автокомплектующие, электротехника, бытовая техника, строительные материалы, логистика	215 га	1	Государственная
ОЭЗ ППТ «Моглино-Ступниково» (2-я площадка)	Проектирование	Медицинская техника, фармацевтика, деревообработка, пищевая промышленность, логистика	64 га	0	Государственная
Калининградская область					
ОЭЗ «Калининградская область»	Эксплуатация	Неограниченно	> 1,5 млн га	Компании, включенные в реестр согласно №16-ФЗ «Об особой экономической зоне Калининградской области»	Государственная

еще на этапе формирования концепции нужно проанализировать доступную и перспективную инфраструктуру и уже от нее строить специфику использования территории, это позволяет заметно сократить риски проекта», – комментирует Александр Ульянов.

Такой подход в особенности важен в российских условиях, «где множество проектов сегмента создавалось по формуле «от обратного», поясняет Михаил Ерофеев. Есть земельный участок, и если он не подходит для жилищного строительства или стро-

ительства коммерческой недвижимости, то тогда начинаем создавать индустриальный парк. Поэтому в сложных экономических условиях выживут, как всегда, проекты, которые образовывались профессиональными командами, в «правильном» месте и с адекватной инженерной и транспортной инфраструктурой.

Тем не менее, остается открытым вопрос соответствия спроса и предложения на рынке индустриального девелопмента. Если в рамках сегмента логпарков критическое конъюнктурное сжатие не продлится более

года-двух, то порядка половины пустующих мощностей индустриальных парков по-прежнему рискуют остаться незаполненными до начала следующего инвестиционного цикла. При этом потенциальная стагнация в сфере локализации и импортозамещения компонентной базы широкого спектра, то есть основных поставщиков для предприятий «якорных резидентов, может привести к «утечке» ожидаемых рынком длинных денег в иные перспективные сегменты с более короткими сроками оборачиваемости капитала.

Санкт-Петербург