

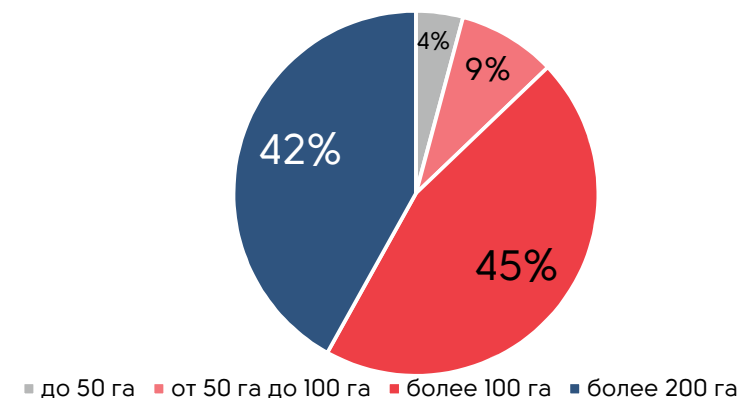


Обзор промышленных
парков Санкт-Петербурга
2018 год

Историческая справка

- Индустриальный (промышленный) парк — участок земли, в рамках которого организуется территория для размещения производственных предприятий, логистических комплексов и распределительных центров.
- Существует два типа индустриальных парков: гринфилд (greenfield) и браунфилд (brownfield):
 - Гринфилд — это земельный участок, предполагающий создание промышленной территории, но не обеспеченный необходимой инженерной инфраструктурой. В рамках данного типа проектов инженерная подготовка осуществляется непосредственно под резидента.
 - Браунфилд — это площадка, обеспеченная необходимой инженерной инфраструктурой и внутренней дорожной сетью.
- История создания индустриальных парков началась в 1896 году в Манчестере (Англия), когда местный предприниматель выкупил участок земли рядом с судоходным каналом, обеспечил его коммуникациями и начал сдавать в аренду, а позднее и продавать. За более чем 100 лет развития данный проект перерос в крупнейший индустриальный парк Европы – Trafford park. На текущий момент в рамках этого проекта размещается более чем 1 500 компаний.
- Развитие индустриальных парков в Санкт-Петербурге началось примерно с 2006-2007 годов, когда появились первые разговоры про редевелопмент территорий. Первым и наиболее активно развивающимся проектом на тот момент был индустриальный парк «Уткина Заводь» площадью 240 гектаров: в рамках проекта предполагается создание 4 функциональных зон, площадь непосредственно промышленной зоны составляет 170 га.
- На текущий момент в Санкт-Петербурге более 30 проектов индустриальных парков, находящихся в разной степени готовности. Общая площадь всех заявленных проектов составляет 4 650 гектаров (структура общего предложения индустриальных парков отражена на графике). Большая доля создаваемых парков обеспечивается крупным инфраструктурным проектом «Индустриальный парк Усть-Луга», реализация которого планируется на территории более чем 1 500 гектаров.
- Суммарная площадь действующих парков составляет 33% от общего объема или 2 320 гектаров. Количество действующих индустриальных парков – 18.
- В структуре предложения действующих индустриальных парков преобладают проекты, реализованные по схеме brownfield, – порядка 90% всех реализованных парков предлагают резидентам инженерно-подготовленные участки.
- Структура предложения в зависимости от размера парка приведена на диаграмме. Как видно, существенный объем предложения приходится на крупные проекты площадью свыше 100 га.
- Проектов площадью свыше 200 га на текущий момент реализовано всего 2 – это индустриальный парк «Скачки» площадью 210 га и проект M10, состоящий из 5 участков, суммарно занимающих территорию в 760 гектаров.

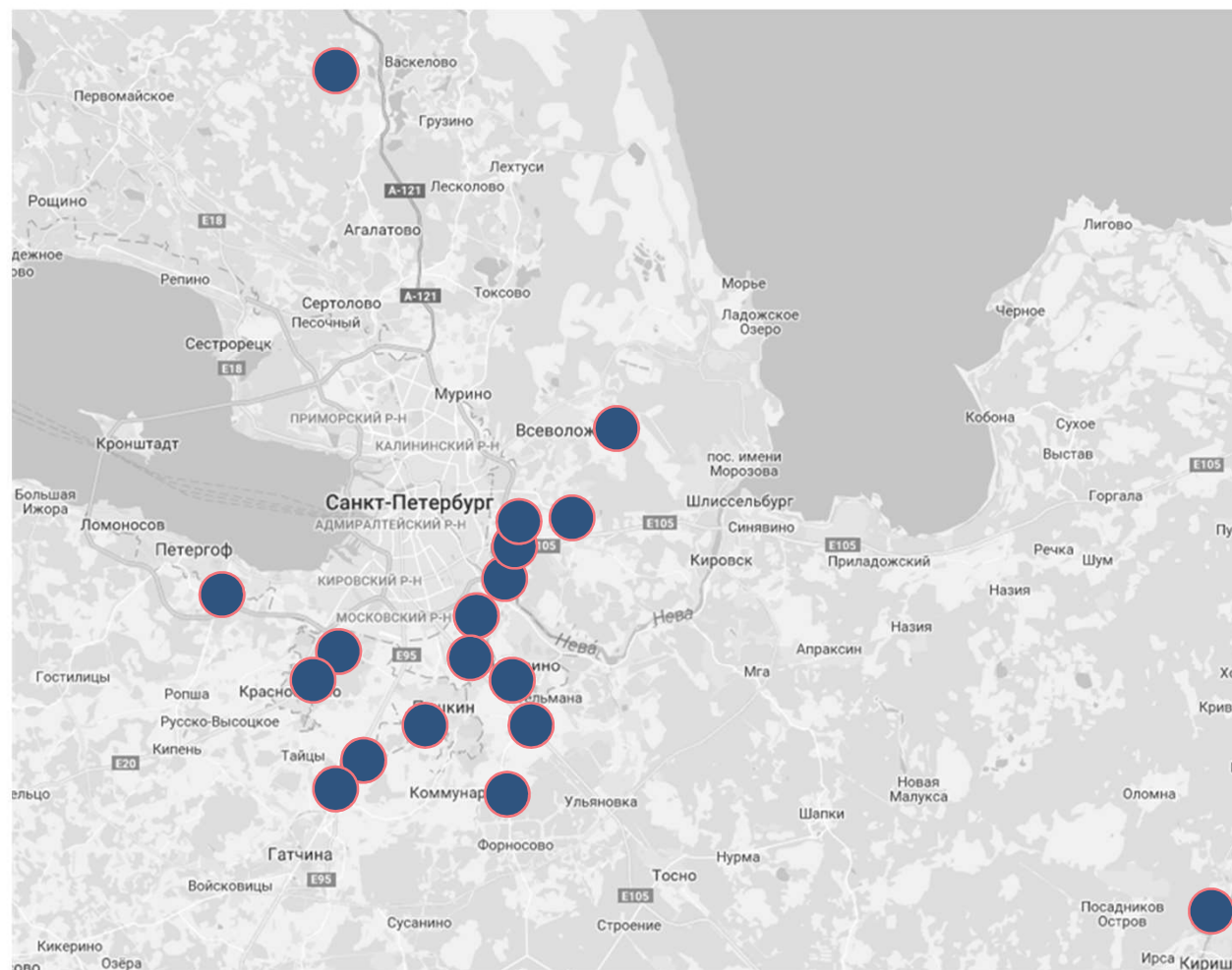
Структура предложения индустриальных парков.



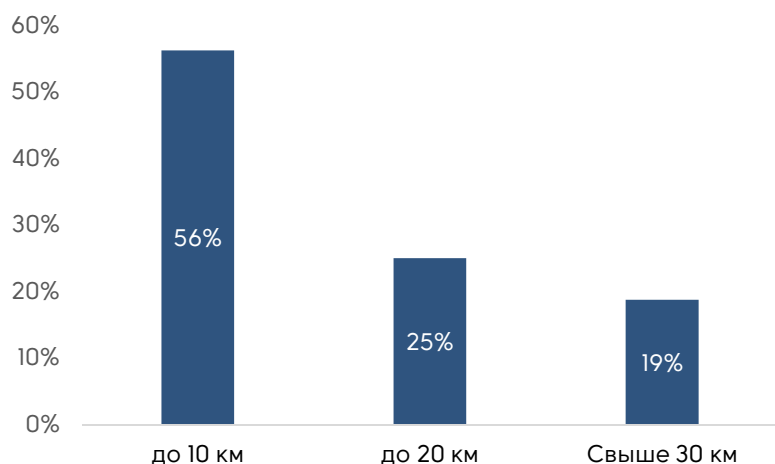
География промышленных парков

- Для резидентов география расположения площадки имеет важное значение. Юг города — это близость к трассам, связывающим Петербург с Москвой, являющейся основным транспортно-распределительным узлом России.
- Кроме этого, в южной части города высока концентрация железнодорожной сети, обеспечивающей грузовой оборот: здесь же располагается аэропорт Пулково; связь с портом через КАД также максимально удобно обеспечить с юга.
- Близость к кольцевой также является важным фактором привлекательности промышленного парка для резидентов. Ниже приведена структура предложения в зависимости от близости к КАД. Как видно, более половины всех действующих проектов сосредоточены на расстоянии менее 10 километров от кольцевой автодороги.

Географическая структура размещения действующих промышленных парков.



Близость промышленных парков к КАД



Индустриальные парки Санкт-Петербурга и Ленинградской области

No	Название	Площадь, кв.м	Направление
1	«Марьино»	1 300 000	Юго-Запад
2	Greenstate	1 140 000	Юг
3	«Федоровское «	1 210 000	Юг
4	«Уткина-Заводь»	1 720 000	Юг
5	«Кола»	1 384 600	Восток
6	«Приневский»	127 000	Восток
7	«Всеволожский»	620 000	Восток
8	«Дони-Верево»	1 850 000	Юг
9	«ПНК Парк Софийская КАД»	314 000	Юг
10	«А Плюс Парк Шушары»	720 000	Юг
13	«Скачки»	2 100 000	Юг
14	«Лесное»	679 000	Север
15	«Разметелево-Север»	127 000	Восток
16	М10	7 630 000	Юг
	<i>М10 Красный Бор</i>	<i>2 180 000</i>	
	<i>М10 Никольское</i>	<i>430 000</i>	
	<i>М10 Пионер</i>	<i>1 900 000</i>	
	<i>М10 Тельмана</i>	<i>1 120 000</i>	
	<i>М10 Ям Ижора</i>	<i>2 000 000</i>	
17	«Территория»	188 000	Юг
18	«Левобережный»	1 890 000	Восток
Итого			22 999 600

Экономические показатели промышленных парков

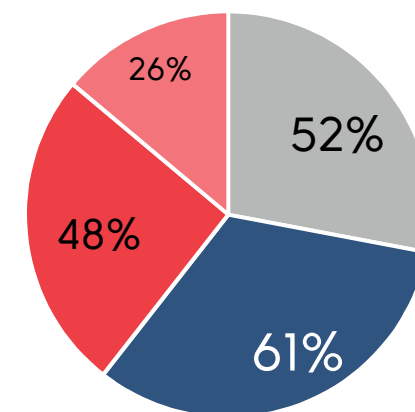
- Усредненный показатель заполняемости промышленных парков на текущий момент составляет 40%.
- Максимальный показатель достигается в парках, площадь которых не превышает 100 гектаров, и составляет 61%. Уровень заполняемости с разбивкой на площадь промышленного парка приведен на диаграмме.
- На текущий момент в Санкт-Петербурге располагается лишь один проект с заполняемостью, близкой к 100% – это парк от компании «А Плюс Девелопмент» – «А плюс Парк Шушары» площадью 72 гектара. Высокий показатель заполняемости можно отметить в таких проектах как Greenstate, «Марьино» и «Федоровское». Объединяющей данные проекты чертой является обеспеченность всей необходимой инфраструктурой, удачное местоположение и наличие профессиональной управляющей компании.
- В структуре резидентов лидируют производственные компании – более 80% от всех занимаемых площадок. Также резидентами промышленных парков являются логистические компании и распределительные центры крупных торговых компаний.
- Коммерческие условия на покупку земли в промышленном парке складываются из 2 основных составляющих:

1. Стоимость непосредственно земельного участка;

2. Стоимость приобретения необходимых инженерных мощностей.

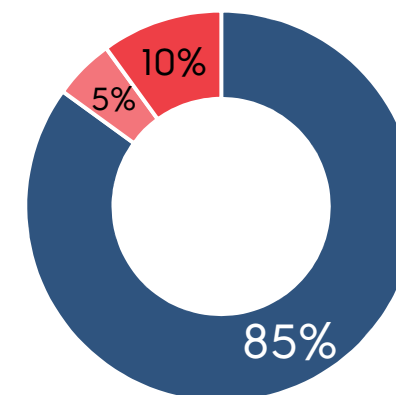
- Стоимость 1 кв.м земли в парке реализованного по схеме гринфилд (без коммуникаций) находится в диапазоне 800 – 1 900 рублей за квадратный метр.
- Стоимость 1 кв.м земли в парке реализованного по схеме браунфилд (с подведенными коммуникациями) находится в диапазоне 2 500 – 3 500 рублей за квадратный метр.
- Для успешного заполнения и функционирования промышленного парка необходимо профессиональное управление.
- На этапе запуска проекта, роль управляющей компании заключается в обеспечении инженерной территории и необходимо документации. Наличие данных составляющих позволяет потенциальному резиденту в кратчайшие сроки приступить к проектированию и строительству своего производства.
- На этапе эксплуатации промышленного парка, управляющая компания отвечает за обслуживание инженерных сетей и внутренних дорог, для обеспечения бесперебойной работы резидентов.

Показатели заполняемости промышленных парков



■ до 50 га ■ от 50 га до 100 га ■ более 100 га ■ более 200 га

Структура резидентов по отраслевой принадлежности



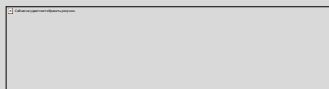
■ Производство ■ Логистика ■ Распределительные центры

Тенденции сегмента

- В 2015 году вышло постановление правительства РФ об индустриальных парках, в котором обозначены параметры, по которым промышленную зону можно отнести к индустриальному парку. Для получения статуса парка необходимо пройти сертификацию. На бумаге наличие такого сертификата дает возможность на получение преференций из бюджета. На данный момент в Санкт-Петербурге и Ленинградской области действуют три индустриальных парка, сертифицированных в соответствии с требованиями Министерства промышленности и торговли РФ и занесенных в реестр Ассоциации индустриальных парков. Это индустриальные парки «Марьино», «Левобережный», Greenstate.
- Локация предприятия на территории индустриального парка имеет ряд видимых преимуществ: полностью инженерно-подготовленные участки, что позволяет экономить время на запуск проекта: парки всегда имеют единую управляющую компанию, которая занимается решением всех технических и организационных вопросов. Кроме того, работа в индустриальном парке подразумевает чистоту юридических сделок, налоговые льготы, упрощенный порядок регистрации, административную поддержку.
- Несмотря на ряд преимуществ, на сегодняшний момент предложение в индустриальных парках превышает спрос. И процесс реновации «серого пояса» не способствует увеличению темпов релокации промышленных предприятий в индустриальные парки. Причины очевидны: вывод предприятия из города, во-первых, длительный процесс, требующий серьезных инвестиций, во-вторых, компании не готовы отказываться от локации с хорошей транспортной доступностью в черте города – это может привести к потере высококлассных специалистов и падению эффективности.
- В перспективе мы прогнозируем рост спроса на индустриальные парки со стороны промышленных предприятий: консолидированный индекс промышленного производства Санкт-Петербурга в 2017 году демонстрировал рост и составил 104,9% (для сравнения общероссийский – 101,2%). Наиболее активно развиваются легкая и пищевая промышленность, среднее и тяжелое машиностроение.
- Тяжелое машиностроение активно развивается благодаря госзаказу, а также заключенным крупным международным контрактам – строительство АЭС в Турции, Индии, Иране и так далее. Доля Санкт-Петербурга в общем объеме машиностроительной продукции по России – более 10%.
- Также развивается станкостроение и фармацевтическая отрасль ввиду развития действующей программы импортозамещения и переоснащения предприятий.
- Активно развивалось в 2017 году автомобилестроение. В свете некоторого укрепления рубля и уменьшения уровня инфляции, а также стабилизации экономической ситуации, индекс доверия населения возрос, люди стали больше брать кредиты на покупку автомобилей. Вырос спрос на популярные модели до 1 млн. рублей. Петербургские автозаводы нарастили выпуск автомобилей.



Филипп Чайка, руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости компании IPG.Estate



191 028, Россия, Санкт-Петербург,
Литейный проспект, 26
БЦ «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ДВОР»
+7 812 748 22 38
info@ipg-estate.ru

www.ipg-estate.ru