



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

КЛЮЧЕВЫМ ОТЛИЧИЕМ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ ПЕРЕДОВЫХ СТРАН ЯВЛЯЕТСЯ БОЛЕЕ НИЗКИЙ, ЧЕМ В РОССИИ, КОЭФФИЦИЕНТ ЗАСТРОЙКИ

По данным IPG.Estate, на текущий момент в Санкт-Петербурге реализуется более 30 проектов промышленных парков, находящихся в разной степени готовности. Общая площадь всех заявленных проектов составляет 4650 га. Большая доля создаваемых парков обеспечивается крупным инфраструктурным проектом «Индустриальный парк „Усть-Луга“», реализация которого планируется на территории более чем 1500 га.

Суммарная площадь действующих парков (их сегодня, по данным IPG.Estate, насчитывается 18) составляет 2320 га. Существенный объем предложения приходится на крупные проекты площадью свыше 100 га. Проектов площадью свыше 200 га на текущий момент реализовано всего два — это промышленный парк «Скачки» площадью 210 га и проект M10, состоящий из пяти участков, суммарно занимающих территорию в 760 га.

«ЯКОРЯ» НА ВТОРЫХ РОЛЯХ Филипп Чайка, руководитель отдела промышленной и складской недвижимости компании IPG.Estate, говорит: «Каждый собственник парка заинтересован в привлечении наиболее крупных якорных резидентов, но на практике наибольший спрос формируется со стороны небольших и средних компаний. Обычно минимальная нарезка земельного участка в промышленном парке составляет 1 га, на этой площади можно построить промышленно-складское здание площадью до 5 тыс. кв. м».

Вячеслав Зелепуга, коммерческий директор ГК A Plus Development, при этом обращает внимание, что сегодня жесткого порога по площади или количеству компаний для эффективной работы промышленного парка нет. Ключевым является качество его проработки и реализации — организация продуманной логистики и инфраструктуры, в первую очередь транспортной и сервисной.

Александр Дубровин, директор по маркетингу PNK Group, рассказывает: «Если раньше PNK Group рассматривала под свои парки достаточно большие участки, то с некоторых пор размер участка перестал влиять на решение о покупке, и определяющими факторами выбора остались локация и стоимость земли. Это произошло в силу многих причин. Например, мы понимаем, что теперь и средний бизнес

может купить или арендовать здание PNK. И нам действительно интересен этот сегмент». По его словам, в портфеле PNK Group есть и небольшие промышленные парки, в которых построено или планируется построить до 100 тыс. кв. м промышленных площадей, а есть промышленные парки, рассчитанные на 500 тыс. кв. м. «Важно, чтобы на всех резидентов хватало мощностей, чтобы логистика внутри парка была грамотно выстроена. Если все эти условия соблюдены, то резиденту будет комфортно в промышленном парке любого размера», — говорит господин Дубровин.

МОЖНО И МЕНЬШЕ Господин Зелепуга полагает, что минимальная площадь промышленного парка составляет 20–40 га. «Возможно и меньше, однако тогда нагрузка инфраструктуры на квадратный метр полезной площади будет выше. А максимального порога нет. При увеличении площади территории основным становится вопрос планирования транспортной инфраструктуры. Если она продумана и реализована грамотно, то на большей площади компаниям будет комфортнее располагаться, они станут получать дополнительные сервисы за счет большего количества „квадратов“», — указывает господин Зелепуга. Например, по его словам, в США есть промышленные парки, площадь которых измеряется миллионами квадратных метров. «Условно говоря, один парк занимает площадь, равную 10% всего промышленного рынка России», — приводит данные эксперт.

Александр Паршуков, директор по инвестициям АО «ВТБ Девелопмент», говорит, что китайские промышленные площадки могут занимать площадь в тысячи гектаров, на которых ведут свою деятельность сотни крупных и средних компаний, в том числе с мировыми брендами. «Другой подход — ориентация промзоны на малый бизнес. Примером может служить турецкая промзона Ostim близ Анкары, где на площади в 5 млн кв. м размещается более 5 тыс. небольших предприятий», — отмечает эксперт. Размеры промышленных парков в Европе гораздо скромнее, обычно это несколько десятков гектаров, на которых работает 10–20 компаний среднего масштаба.

Михаил Тюнин, заместитель генерального директора Knight Frank St. Petersburg,

РАЗМЕР НЕ ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЯ

СЕГОДНЯ В ПЕТЕРБУРГЕ НАСЧИТЫВАЕТСЯ ОКОЛО ТРЕХ ДЕСЯТКОВ ПРОЕКТОВ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ. ИХ СУММАРНАЯ ПЛОЩАДЬ ПРИБЛИЖАЕТСЯ К 5 ТЫС. ГЕКТАРОВ ЗЕМЛИ. ПРИ ЭТОМ, КАК ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ, КАКОЙ-ТО ЕДИНОЙ ФОРМУЛЫ ДЛЯ РАСЧЕТА ОПТИМАЛЬНОЙ ПЛОЩАДИ КОНКРЕТНОЙ ПРОМЫШЛЕННОЙ ЗОНЫ НЕТ — ПАРК МОЖЕТ БЫТЬ И НЕБОЛЬШИМ, И ГИГАНТСКИМ.

ВЕРОНИКА АБРАМЯН

также полагает, что оптимальной площади промышленных парков не существует, поскольку нет критерия, по которому оптимизируется решение. «Самый большой парк в России — „Алабуга“ в Татарстане, площадью около 2000 га, который заполнен резидентами почти на 80%», — приводит он пример.

Господин Тюнин считает, что в мире нет такого понятия, как промышленный парк, в том виде, в котором это представлено у нас. «Есть понятие „индустриальная зона“, где сосредоточены производственные компании, как правило, одного профиля. В азиатских странах в таких зонах представлены все сферы промышленности, в том числе инновационные и перспективные, применение продуктов которых еще только предстоит в будущем», — говорит он.

ГЛАВНОЕ ОТЛИЧИЕ Ключевым отличием промышленных парков передовых стран является более низкий коэффициент застройки. Даже в странах, отмечает господин Зелепуга, где стоимость земли несоизмеримо высока по сравнению с Россией, например в Англии, современные промышленные парки строятся более комфортными — существенные площади выделяются под озеленение и благоустройство.

«Тому есть ряд причин. Во-первых, стоимость капитала в передовых странах ниже. Во-вторых, иной подход к реализации проектов, когда часть инфраструктуры промышленного парка возводится за счет государства. В Германии, например, подведение внешних коммуникаций к объекту и даже инфраструктура внутри парка реализуются в значительной части за счет государства», — говорит господин Зелепуга.

В России все затраты на инфраструктуру ложатся на плечи девелоперов. В условиях низкомаржинального рынка они не могут окупить дополнительные затраты. Поэтому, считает он, парки в России возводятся без больших запасов, а только в необходимом объеме. В то же время по уровню применяемых и реализуемых при строительстве промышленных объектов решений Россия вполне сопоставима с передовыми странами, утверждают эксперты.

«При разработке концепции промышленного парка „Марьино“ мы посетили лучшие парки Турции и Германии, встретились с руководителями управляющих

компаний и директорами заводов, чтобы разобраться в принципах функционирования данных территорий и взаимодействия управляющих и резидентов», — рассказал господин Паршуков.

«В прошлом году PNK Group вышла на зарубежные рынки: мы возводим два промышленных парка в США и один в Европе. Как и в России, самое важное там — локация. В Атланте, например, мы возводим средний по американским меркам промышленный парк — около 315 тыс. кв. м промышленных зданий. Из зарубежных особенностей могу отметить большое внимание к работе с трудовыми ресурсами. В Европе важно, чтобы в парке для сотрудников были общежития и зоны досуга, ведь зачастую резиденты нанимают вахтовый персонал из соседних стран», — рассказывает господин Дубровин.

«Что касается зарубежного опыта создания крупных промышленных парков, то в основном это симбиоз техно- и промышленного парка, например, „Бангалор“ в Индии, „Гвадалахара“ в Мексике, „Суджоу“ и „Гудонг“ в Китае, Стэнфордский промышленный парк в США. История создания промышленных парков в России достаточно молода, всего 10–15 лет, в отличие от 100 лет в Европе и США, поэтому мы находимся только в начале перспективного пути», — резюмирует господин Чайка.

Стоит отметить, что история создания промышленных 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 промышленный парк Европы — Traffordpark. На текущий момент в рамках этого проекта размещается более чем 1500 компаний.

Развитие промышленных парков в Петербурге началось примерно с 2006–2007 годов, когда появились первые разговоры про редевелопмент территорий. Первым и наиболее активно развивающимся проектом на тот момент был промышленный парк «Уткина Заводь» площадью 240 га: в рамках проекта предполагается создание четырех функциональных зон, площадь непосредственно промышленной зоны составляет 170 га. ■