Индустриальные парки: путь к зрелости

Профессиональные промышленные площадки постепенно адаптируются к новым экономическим условиям.

Как следует из ежегодного отчета Ассоциации индустриальных парков России (АИП), рост количества индустриальных парков и особых экономических зон (ОЭЗ) в России в прошлом году замедлился относительно предыдущих лет. При этом рынок переходит от экстенсивного роста к интенсивному — проекты становятся все более устойчивыми и эффективными. Его перспективы, по мнению экспертов, связаны в первую очередь с российскими инвестициями, возрастающей ролью частного бизнеса, государственной поддержкой, процессом импортозамещения, а также переориентаций отечественной экономики на Восток.

От центра до периферии

Рынок индустриальных парков в России уже достиг определенного уровня зрелости. В эпицентрах роста наблюдается его насыщение и дефицит инфраструктурных мощностей внутри передовых промплощадок. Уровень заполняемости индустриальных парков в регионах-лидерах приближается к 80%, ряд парков заполнены на 100%. Таковы выводы экспертов АИП России.

На сегодня в нашей стране, по данным АИП, существует 377 индустриальных парков, 19 из которых появились в прошлом году. При этом темпы прироста новых проектов, находящихся в стадии эксплуатации или создания, в прошлом году сократились до 5%, что значительно меньше среднегодового значения за последнюю десятилетку (19%). «Структурные сдвиги в экономике вызвали перекройку устоявшихся экономических цепочек и не могли не сказаться на состоянии отрасли профессиональных промышленных площадок. Второй фактор — зрелость отрасли повышает требования к проектам и самим командам управляющих компаний. Как следствие — потребуется время для пересмотра устоявшихся стратегий игры. Но уже видны признаки адаптации отрасли к новым экономическим условиям», — говорит ведущий эксперт-аналитик АИП Ольга Лашко.

Индустриальные парки расположены в 73 регионах России, из них большая часть приходится на Центральный и Поволжский федеральные округа (225), обеспечивающие легкий доступ до основных городских агломераций и рынков сбыта продукции. Самый динамичный рост количества парков по итогам прошлого года — в Северо-Западном федеральном округе: с 28 до 33 в период 2021–2022 годов. Традиционно сильным остается Уральский федеральный округ с ростом промплощадок в Свердловской, Курганской, Челябинской областях и Ханты-Мансийском автономном округе — Югра (всего с 37 до 41), что говорит об усилении производственного потенциала Урала. Ожидается открытие площадок в Мурманской области, где сосредоточены крупные сырьевые базы, проходящие через перестройку логистики и снабжения. В этих регионах начинают более эффективно работать инструменты территориального развития и применяться льготы со стороны федерального центра, отмечает

Ольга Лашко. Большой потенциал, по мнению экспертов, остается в Северо-Кавказском федеральном округе. Умеренный рост за 2022 год продемонстрировали Сибирский и Дальневосточный федеральные округа, добавив по паре новых промплощадок каждый — до 28 и 15 соответственно. Спрос здесь обусловлен транспортно-логистическим потенциалом. «Значительно изменились логистические цепочки. Компании-резиденты, ранее размещавшиеся в западной части страны, вслед за переориентацией логистики на юг и восток переносят производства в этом же направлении», — констатирует директор индустриального парка «Приморье» Андрей Минаев.

Российские инвестиции растут

По данным АИП за 2022 год, доля российских инвестиций в проекты промплощадок впервые превысила зарубежные — 51 против 49%. Годом ранее пропорция была 47 к 53% соответственно. Прирост российских вложений превысил иностранные в десять раз: 136 млрд против 13 млрд руб. Абсолютные величины российского сегмента инвестиций достигли отметки 845 млрд руб. при стабилизации зарубежных на уровне 811 млрд руб.

Все больше российских компаний присматриваются к регионам и обращаются к нам с запросом на подбор площадки для создания производств, отмечает генеральный директор Агентства инвестиционного развития Новосибирской области Александр Зырянов. Российские предприятия сегодня массово задумались о производстве продукции, которая раньше завозилась из-за рубежа или изготавливалась иностранными компаниями в нашей стране, уверен генеральный директор Корпорации развития Ульяновской области Сергей Васин. Среди отраслей, куда преимущественно вкладывают отечественные инвесторы, пищевая промышленность, металлургия и металлообработка, строительные материалы, резко выросла доля химии, говорится в материалах АИП.

При этом уход западных инвесторов не означает автоматической замены их на партнеров из стран глобального Юга и Юго-Востока. Инерционность в перераспределении зарубежных источников инвестиций подтверждается относительно скромными данными по вкладу основных торговых партнеров России. Так, Турция продемонстрировала снижение с 4% в 2021 году до 3,6%; доля КНР сократилась с 3,6 до 3,3%.

От количества к качеству

Сильные регионы и промплощадки приостанавливают экстенсивный рост. Наблюдается долгосрочная тенденция перехода зрелых индустриальных парков от количественного роста к качественным изменениям, сообщают в АИП. Более половины всех промплощадок функционируют от пяти до десяти лет, а четверть всех парков развиваются более десяти лет, что приводит к повышению требований к качеству внутренней инфраструктуры индустриальных парков. «Бизнес легче и быстрее растет на подготовленном фундаменте. И здесь управляющие компании должны создать комфортные и выгодные условия инвесторам для реализации проектов. Не только сдать в аренду или построить новый объект, но и оказать резиденту сопутствующие услуги, включая содержание и эксплуатацию здания, консультирование и сопровождение по мерам господдержки, помощь в выстраивании кооперационных связей, продвижении продукции», — считает генеральный директор «Про-Бизнес-Парк» Денис Ремезов.

По мнению представителей отрасли, ситуация на рынке индустриальных парков меняется вместе с возросшими потребностями резидентов к качественной среде обитания. Как говорит генеральный директор компании «Химград» (технополис «Химград») Айрат Гиззатуллин, если

10–15 лет назад для инвесторов было важно наличие базовых условий аренды, то сегодня это уходит на второй план. Растет конкуренция резидентов за кадры. Это значит, что промтерритория должна отвечать возросшим требованиям в части создания комфортной среды, включая кафе, скверы, парки, спортивные сооружения. «Производственная недвижимость должна быть не только функциональной, но и красивой, удобной, позволяющей реализовать большое количество дополнительных функций», — продолжает Айрат Гиззатуллин.

К этому давно пришли в Московской области, которая является лидером по количеству индустриальных парков в стране (72 площадки, 1,2 тыс. резидентов, более 55 тыс. рабочих мест). «Промышленность должна развиваться не в ущерб другим экосистемам, а комплиментарно их дополнять. Это двусторонний процесс: градообразующее предприятие и социальная инфраструктура вокруг него. Или, наоборот, социальная инфраструктура и при ней производственные предприятия — как возможность потенциального трудоустройства», — констатирует генеральный директор Корпорации развития Московской области Владимир Слипенькин.

Эффективность промплощадок не в последнюю очередь зависит от подготовки профессиональных кадров на местах. «Перед нами стоит масштабная задача — создать целостную экосистему, которая не только замкнет в одном месте цикл разработок опытного и серийного производства, но и обеспечит подготовку инженеров с теми знаниями и навыками, которые нужны работодателю», — рассказывает генеральный директор Корпорации развития Среднего Урала Андрей Мисюра.

При этом успешные профессиональные промплощадки уже переполнены, а возможности для расширения у большинства из них ограничены нехваткой подходящих участков. По словам генерального директора индустриального парка «Красный Яр» Александра Сиваева, необходимо тщательно продумывать градостроительные планы, четко выделяя зоны для промышленных площадок с понятной инфраструктурой. «Сейчас дефицит площадей близок к критической отметке — все уходит под жилье и коммерческую недвижимость. Высокая стоимость кредитных ресурсов не позволяет привлекать заемные средства в нужных объемах. В итоге спрос растет, а предложение обеспечить невозможно», — сетует Александр Сиваев.

Эффективность частного и государственный интерес

Согласно данным, содержащимся в аналитическом отчете АИП, на частные индустриальные парки приходится 55–60% от общего количества и 30–35% по площади. В них сосредоточено около 70% всех резидентов в общей структуре промышленных парков и 60% всех рабочих мест. «Частные парки в России показывают хорошую эффективность. Они динамичны и быстрее адаптируются к изменяющимся условиям рынка, они чаще ориентируются на размещение небольших производств», — отмечает Ольга Лашко.

Государство со своей стороны заинтересовано в стимулировании рынка индустриальных парков и ОЭЗ, что оказывает влияние на промышленную политику страны в целом. Растет нормативная база субсидий как для субъектов Федерации, так и для самих резидентов. По данным Минпромторга России, всего на 2023–2025 годы на поддержку создания и развития индустриальных парков и технопарков в федеральном бюджете предусмотрено 47,5 млрд руб. Резонансной новеллой прошлого года стал запуск промышленной ипотеки для резидентов индустриальных парков для строительства (реконструкции, модернизации) объектов промышленного назначения.

С весны 2023 года российские регионы могут также получить специальные казначейские

кредиты на срок до 15 лет под 3% для реализации мероприятий по обеспечению территории индустриальных парков объектами инженерной и транспортной инфраструктуры. «Индустриальные парки будут играть все большую роль в достижении стратегических целей в промышленности страны. Если еще недавно наши площадки были базой для привлечения иностранных партнеров, то в ближайшие несколько лет именно здесь будут развиваться проекты по импортозамещению и полноценной локализации различной продукции», — считает генеральный директор Камского индустриального парка «Мастер» Фарид Закиров.

В АИП считают, что меры поддержки, особенно в части промышленной ипотеки, должны распространяться и на управляющие компании индустриальных парков, нуждающихся в ресурсах для дальнейшего роста.

При этом реальный эффект от мер господдержки, включая промипотеку, а также адаптационных действий бизнеса, по словам Ольги Лашко, можно ожидать не ранее чем в 2024–2025 годах, когда в статистике отобразятся инвестиции резидентов, поддержанные государством. «Пока же инвестиции в производство уже много лет на стабильном уровне — 130–150 млрд руб. в год. Инвестиции в инфраструктуру также держатся стабильно в пределах 40 млрд руб. в год», — отмечает представитель АИП.