Рейтинг индустриальных парков и особых экономических зон по итогам 2023 года

Отечественный инвестор задает новый импульс рынку профессиональной промышленной недвижимости. Преимущества получат площадки, обеспечившие резидентов трудовыми ресурсами

Ажиотаж на индустриальной парковке

Отечественный инвестор задает новый импульс рынку профессиональной промышленной недвижимости. Преимущества получат площадки, обеспечившие резидентов трудовыми ресурсами

Недавно российский кабмин утвердил создание еще трех особых экономических зон (ОЭЗ) в России: новые площадки появятся в Мордовии, Ростовской и Тверской областях.

Резиденты ОЭЗ в Мордовии займутся выпуском оптических изделий и химической продукции. На участки ОЭЗ в Ростовской области спрос предъявили компании для организации производства прицепной и полуприцепной техники. В Тверской области появятся производство полиэтиленовых труб и предприятие по выпуску отечественных канатных дорог.

Таким образом, в России продолжается создание профессиональных индустриальных площадок, хотя темп их роста замедлился. По итогам 2023 года в обзор Ассоциации индустриальных парков были включены 407 площадок, это на 7% больше 2022 года. Но раньше в количественном выражении рынок рос в среднем на 20%.

«Динамика появления новых парков замедляется по мере насыщения предложения, и это закономерно. Однако мы прогнозируем продолжение прироста новых парков, хоть меньшими темпами», — отмечают в Ассоциации.

Всего за 11 лет развития этого сегмента рынка общее количество рабочих мест в индустриальных парках и ОЭЗ превысило 310 тыс., на площадках разместили производства 5 200 резидентов.

Лучшие места для парковки

Чтобы дать инвесторам ориентир для выбора места размещения производства, Аналитический центр «Эксперт» восьмой год формирует рейтинг инвестиционной привлекательности индустриальных парков (ИП) и особых экономических зон (ОЭЗ). Сейчас мы завершили очередную волну исследования по итогам 2023 года.

Создавая рейтинг, мы стремились оценить уровень привлекательности и клиентоориентированности относительно больших индустриальных площадок. Поэтому критерием вхождения в исследование является размер площадки: для гринфилд-проектов — это как минимум 40 га, для браунфилд-проектов — 50 тыс. кв. м.

Анализ привлекательности индустриальных площадок проводился на основе сопоставления двух индексов: клиентоориентированность менеджмента и инвестиционный потенциал (см.

методику).

В рейтинг по итогам 2023 года вошло 144 площадок, из них 40 особых экономических зон и 104 индустриальных парков. На этот раз добавилось 25 новых площадок, 14 из которых — ОЭЗ. Отметим, в последние два года количественный состав участников стабильно растет. По итогам 2022 года в рейтинг входило 127 площадок, по итогам 2021 года – 120.

По типам распределение площадок выглядит следующим образом: 88 greenfield-проекта, 32 brownfield-проекта и 24 комплексных площадок, включающих в себя и greenfield-территорию, и brownfield-объекты.

В части форм собственности 60 площадок рейтинга являются государственными, 79 — частными, пять созданы на основе частно-государственного партнерства.

География участников исследования значительно расширилась. В рейтинг этого года вошли площадки из 54 регионов (+7 к уровню 2022 года). По сравнению с прошлым годом рейтинг пополнили ИП и ОЭЗ из Тверской, Новгородской, Курской областей, Пермского края, Чеченской и Чувашской Республик, Ханты-Мансийского АО.

Наибольшее количество площадок по итогам 2023 года зафиксировано в Московской, Калужской областях и Татарстане. Эти регионы являются первопроходцами в создании организованных промышленных площадок и не отдают лидерство.

По итогам 2023 года в зону влияния столичных городов Москвы и Санкт-Петербурга попали 34 индустриальных площадки, география которых охватывает шесть регионов, включая Московскую, Ленинградскую, Калужскую и Владимирскую области. Пять индустриальных площадок, получили наивысшие рейтинговые оценки «высокий уровень клиентоориентированности» и «максимальный инвестиционный потенциал». Все они представляют собой особо экономические зоны («Технополис «Москва», «Санкт-Петербург», «Ступино Квадрат» «Дубна», «Исток»). Лидер по клиентоориентированности в этой группе парков — ОЭЗ «Технополис «Москва». Площадка получила наивысшие оценки по уровню клиентоориентированности за счет широкого спектра сервисов: здесь анонсируется предоставление всего спектра из 21 анализируемых нами типов услуг. Но основные позиции в расчете индекса инвестиционной привлекательности обеспечивает все же московская локация.

Во второй пояс вошли 60 участников рейтинга. В основном это производственные территории, имеющие потенциал роста за счет новых резидентов (средний уровень заполняемости — 62%) и их обеспечения современной инфраструктурой. Средний возраст таких площадок — девять лет. В этом поясе наивысшие оценки по клиентоориентированности менеджмента управляющих компаний и инвестиционному потенциалу получили семь площадок: четыре из Татарстана («КИП Мастер», ОЭЗ ППТ «Алабуга», ОЭЗ ТВТ «Иннополис» и Технополис «Химград»), а также из Самарской, Свердловской и Ульяновской областей. Как и годом ранее лидером по клиентоориентированности в этой группе парков является Камский индустриальный парк «Мастер» из Татарстана. В целом в данной группе большинство парков и ОЭЗ ориентированы на расширение спектра предоставляемых услуг, половина площадок движутся в этом направлении и были оценены нами по уровню клиентоориентированности как «расширенные возможности».

В третий территориальный пояс вошли 24 площадки, из которых пять ОЭЗ и 19 индустриальных парков. Как правило, это площадки, расположенные в зоне сильных вторых городов либо крупных административных центров среднего уровня социально-экономического развития. «Высокий уровень» клиентоориентированности в этой подгруппе получили пять

индустриальных парков и одна особая экономическая зона технико-внедренческого типа. Не первый год лидером в этой группе является СКИП Мастер из Ставропольского края, получивший оценку «высокий уровень» по клиентоориентированности и «максимальный уровень» по инвестиционному потенциалу. Почти половина площадок этой группы по инвестиционному потенциалу оцениваются как «высокий уровень».

Достаточно удаленные от экономически развитых центров площадки вошли в четвертый пояс.

В тройке лидеров - ОЭЗ ППТ Оренбуржье (Оренбургская область), на втором месте Новокузнецкий индустриальный парк (Кемеровская область), третья позиция за ОЭЗ ППТ Калуга Людиново.

Большинство площадок (70%), вошедших в данную группу, относительно молодые (функционируют менее десяти лет) и свободные (средний уровень их заполняемости — 37%).

Из 17 участников этой группы семь имеют статус ОЭЗ и, соответственно, возможность автоматически предоставлять налоговые и таможенные преференции. Это создает дополнительные стимулы для привлечения инвесторов и повышения привлекательности территорий в целом.

В пятом поясе оказалось девять парков, не вошедшие в предыдущие группы по причине наибольшей удаленности от центров экономического роста — Москвы и Санкт-Петербурга. Четыре из девяти площадок данного пояса созданы менее пяти лет назад. При достаточно высоком инвестиционном потенциале площадок, уровень клиентоориентированности оценивается как «Базовый», что свидетельствует о недоиспользованности потенциала территории базирования и достаточно узком спектре оказываемых услуг со стороны управляющих компаний, в том числе из-за молодости площадок.

Запрос резидента

Запрос на производственные площади не снижается. Скорее наоборот, структурная трансформация экономики, вызванная санкционным кризисом, спровоцировала новый виток инвестиционной активности.

«Формат «light industrial», который мы долгие годы развивали, сейчас находится на пике спроса, и это открывает сектору профессиональной индустриальной недвижимости новые возможности», — отмечает генеральный директор Технополиса «Химград» **Айрат Гиззатуллин**.

Новостная повестка пестрит сообщениями о запуске резидентами площадок новых проектов. Это — свидетельство того, что инвесторы могут реализовать с помощью этого механизма инвестиционные идеи. Так, компания «Диагностика-М» на территории ОЭЗ «Технополис Москва» организовала серийное производство досмотрового оборудования с функцией искусственного интеллекта. Резидент «ММК-Индустриальный парк» запустил производство мостовых кранов с грузоподъёмностью по 100 тонн. Компания «Россети Управление Имуществом» открыла в ОЭЗ «Санкт-Петербург» интеллектуальную лабораторию цифровых сетей.

По словам генерального директора ОЭЗ «Санкт-Петербург» **Тамары Рондалевой**, в прошлом году управляющей компании удалось заключить соглашения об осуществлении технико-внедренческой деятельности с восемью компаниями на общую сумму 12,8 млрд рублей: «В

результате реализации этих проектов в регионе появится 1 611 рабочих мест».

Изначально ОЭЗ «Санкт-Петербург» ориентировалась на инвесторов из секторов фармацевтики, биотехнологии, микроэлектроника и медицинского оборудования.

«Но за последнее время к нам стали приходить и предприятия других отраслей: станкостроение, приборостроение, производство металлорежущего и лабораторного оборудования, аналитических приборов, инновационного электротехнического оборудования. Разнообразие секторов, представленных на нашей площадке, способствует обмену опытом, созданию инноваций и развитию синергии между компаниями», — отмечает Тамара Рондалева.

Существенно увеличить приток инвесторов удалось и ОЭЗ «Тольятти». По словам генерального директора ОЭЗ «Тольятти» **Сергея Андреева**, сейчас на площадке запущены в работу 19 заводов: «В частности, в 2023 году состоялось открытие первой очереди Тольяттинского комбината пищевых продуктов. Предприятие занимается переработкой масличных и зернобобовых культур, рафинацией и фасовкой подсолнечного масла. Инвестор вложил в организацию производства 9,41 млрд рублей, на заводе создано 624 рабочих места».

Директор «ММК-Индустриальный парк» **Руслан Ахметзянов** рост спроса на участки в индустриальных парках объясняют так: «В связи с созданием большого количества новых производств, возникает потребность в локализации проектов на территориях, обеспеченных энергоресурсами».

В ответ на растущий спрос управляющие компании продолжают развивать инфраструктуру. Так, по словам Сергея Андреева, в этом году планируется начать строительство третьей очереди ОЭЗ «Тольятти»: «Это позволит увеличить площадь для размещения резидентов еще на 200 га».

В ОЭЗ «Ступино Квадрат» в прошлом году запустили свою железную дорогу. Это инфраструктурное решение наряду с близостью к трассе М4, которая соединяет Москву с новыми регионами России, добавило этой площадке преимуществ.

При этом запросы инвесторов на фоне трансформации экономики заметно меняются. Исторически ключевым критерием при выборе промышленной площадки была локация. Сейчас к этому добавляется много других элементов, отмечает Тамара Рондалева: «Для привлечения инвесторов важно адаптировать локации под новые требования. А инвесторы оценивают создание благоприятной инвестиционной среды, развитие инфраструктуры, обеспечение доступа к квалифицированным кадрам».

Руководитель индустриального парка «Марьино» **Александр Паршуков** выделяет несколько критериев, на которые опираются предприятия, подбирающие сейчас площадку для развития: «Это полная инженерная подготовка, возможность быстрого старта производства, близость к КАД, сформированная бизнес-среда, качественное окружение. Именно такие запросы мы встречаем со стороны компаний, которые обращаются в Марьино».

По словам генерального директора АО «Портовая особая экономическая зона «Ульяновск» **Олега Непочатова**, растет также спрос на предоставление готовых производственных помещений. Чтобы удовлетворить этот запрос, ПОЭЗ «Ульяновск» еще два года назад начала строить здания, в которых резидентам предоставляются в аренду производственные и офисные площади.

Аналитики рынка связывают этот тренд с ускоренным режимом реализации проектов. Сроки

запуска новых производств сильно сократились.

«Резиденты все чаще ищут готовые к использованию объекты, которые позволяют им быстро развернуть свое производство», — добавляет Тамара Рондалева. — «Многим компаниям необходимо возведение производственных зданий под ключ и наличие подготовленной исходно-разрешительной документации».

И конечно, в фокусе внимания остается логистика. Есть парки и ОЭЗ, которые оперативно пытаются закрывать новые потребности резидентов на фоне разворота транспортных потоков с Запада на Восток. Так, ПОЭЗ «Ульяновск» запустила прямой контейнерный поезд по маршруту Чэнду (Китай) – Ульяновск.

«Проект позволил организовать доставку из КНР важнейших для бизнеса компонентов. В итоге нам удалось выстроить сотрудничество с промышленными предприятиями не только Ульяновской области, но и с Самарской и Пензенской областей, Татарстана, Мордовии и Удмуртии. За время реализации проекта в качестве клиентов привлечено более ста предприятий», — рассказывает Олег Непочатов.

По наблюдениям Айрата Гиззатуллина, тип инвестора, который выбирает индустриальную недвижимость, тоже кардинально изменился: «Уже нет международных транснациональных корпораций, с которыми мы долгие годы выстраивали отношения. К нам приходит отечественный инвестор. Ему нужны мощности для расширения производства для того, чтобы занять освободившиеся рыночные ниши или расширить их на фоне роста спроса на продукцию. При этом большинство проектов, которые в последние два года реализуются на нашей площадке, относятся к высокотехнологичным секторам. К нам сейчас приходят предприятия с высокой долей интеллектуальной составляющей, а у них повышенные требования к объектам, в которых они хотят размещаться. Это касается не только технических характеристик самих помещений, но и качества среды, которую создают индустриальные парки».

Впрочем, некоторые площадки стремятся сохранять инвестпривлекательность у международных инвесторов, но с других географических рынков. Так, в ОЭЗ «Ступино Квадрат» инвесторы из Индии строят уже четвертый завод: «Для нас это показатель того, что наши резиденты видят для себя перспективы роста производства на нашей площадке», — отмечают представители этой ОЭЗ.

Персональный двигатель

При этом многие участники исследования говорят об эволюции запросов. По словам Александра Паршукова, изначально инвесторы приходят на профессиональную площадку в расчёте на обеспечение бесперебойной работы индустриального парка в круглосуточном режиме: «Они хотят получить в эксплуатацию инженерные и улично-дорожные сети. По мере «проживания» в парке в течение нескольких лет у резидентов появляется желание сделать свою жизнь более комфортной, что рождает спрос на допуслуги. Это может быть централизованная доставка сотрудников, медицинское обслуживание, HR- и PR-поддержка, проведение мероприятий для сотрудников предприятий парка. Сейчас мы как раз занимаемся планированием развития управляющей компании парка для того, чтобы удовлетворить формирующийся спрос на дополнительные услуги».

По наблюдениям коммерческого директора хабаровского индустриального парка «Авангард» **Тимофея Казарцева**, инвесторы в условиях выстраивания новых экономических связей особенно ценят помощь в организации работы на принципах «взаимной кооперации»: «Компании хотят получить синергию между резидентами, и инструменты поддержки со

стороны УК должны быть направлены на реализацию совместных проектов».

Запрос на некоторые сервисы диктует изменение экономической ситуации. Так, к примеру, среди резидентов Камского индустриального парка «Мастер» в последние годы популярностью пользуется сервис консультаций по мерам государственной поддержки.

«Появляется много новых программ, а предприятиям, особенно малым, сложно самостоятельно разбираться в критериях. Наши специалисты сопровождают их и помогают оформлять заявки», — рассказывает генеральный директор Камского индустриального парка «Мастер» **Фарид Закиров**.

Но ключевое, и, пожалуй, самое сложное для исполнения требование — обеспечение трудовыми ресурсами. По словам Айрата Гиззатуллина, инвесторы ждут от площадок помощи в решении кадрового вопроса: «В условиях дефицита рабочей силы работодатель заинтересован в максимально эффективном ее использовании. Многие парки, например, уже начали строить в непосредственной близости детские сады, чтобы высвободить время персонала на отвоз-привоз детей».

При реализации серьезных проектов управляющим компаниям приходится заниматься не только поиском персонала, но и подготовкой кадров, отмечает Айрат Гиззатуллин: «Недостаточно просто найти людей, нужно обеспечить уровень квалификации, который позволит инвестору добиться высокой производительности труда. Я думаю, что именно это фактор станет определяющим в развитии конкурентной среды. Инвестор пойдет на те площадки, где будет решен кадровый вопрос».

Есть примеры, когда индустриальные площадки для поиска ответа на этот вызов уже и сами инвестируют в образовательные программы. Так, ОЭЗ «Алабуга» создала образовательный центр «Алабуга Политех» по подготовке квалифицированных рабочих. Его выпускники получают гарантированное трудоустройство в компаниях-резидентах.

Восточный вектор

Меняются и географические приоритеты. В России исторически по совокупной площади индустриальных парков лидировали Центральный и Приволжский федеральные округа. В ЦФО сейчас функционирует 149 парков, в ПФО — 90. И это объективный фактор, связанный с длительным периодом ориентации российской экономики на Запад. Именно поэтому деловая активность изначально и концентрировалась в этих двух округах. А затем начал работать эффект мультипликатора, когда подготовленная территория с понятными условиями и подтвержденной успешной практикой привлекает еще больше инвесторов.

Представители индустрии профессиональной недвижимости между тем давно говорили о том, что для выравнивания региональных диспропорций крайне важно стимулировать создание организованных площадок по всей территории России. Диспропорции стали очевидны с появлением новых условий функционирования экономики. Изменение внешнеэкономических связей и логистических потоков привело к росту интереса инвесторов в развитии бизнеса в восточном направлении. И более низкий уровень профессиональной индустриальной недвижимости в регионах Дальнего Востока дает о себе знать: в ДФО всего 15 действующих и создаваемых парков и ОЭЗ.

А потребность есть. К примеру, один из крупнейших российских игроков рынка электронной коммерции Ozon при открытии своего первого складского комплекса на Дальнем Востоке выбрал участок на территории индустриального парка «Авангард» в Хабаровском крае. Но

таких площадок, как и свободных мощностей инженерной инфраструктуры в макрорегионе немного. Поэтому по словам Тимофея Казарцева, спрос на услуги парка есть: «Наш индустриальный парк заполнен более чем на 90%, в основном это маркетплейсы, ритейлеры, производители, есть компания по выращиванию овощей».

Чаще всего на эту площадку приходят инвесторы, выстраивающие новые модели бизнеса. И это задает вектор ее развития.

«Для нашего инвестора важно сокращение операционных и логистических издержек. Хабаровск является логистическим «хабом» и крупнейшим транспортным узлом, который соединяет Европу и Азию. Наш ИП находится в удобной локации соединяющие региональные и федеральные маршруты. Учитывая запрос на логистические услуги, мы хотим начать реализацию нового проекта по созданию сухого порта «Авангард», — рассказывает Тимофей Казарцев.

Навёрстывать упущенное время стремительно пытаются и региональные власти ДФО. Бум развития индустриальных парков в центральной части России во многом был обусловлен конкуренцией за инвестора, и лидеры регионов активно включались в этот процесс. На фоне экстренного разворота экономики регионам ДФО приходится искать инструменты опережающего развития. А именно профессиональнее площадки могут стать таким механизмом. Так, в Приморском крае по инициативе губернатора **Олега Кожемяко** строится индустриальный парк «Большой Камень», где соберутся производители строительных материалов. Это позволит снизить дефицит этой продукции в регионе. Институты развития Сахалинской области строят нефтегазовый парк для запуска в регионе нефтесервисного кластера, который мог бы обслуживать нефтегазовые проекты «Сахалин-1» и «Сахалин-2». К примеру, ГК «ПромСистемы» создает здесь сервисный центр по ремонту газотурбинных установок: «В условиях антироссийских санкций подобное производство обеспечит надежность работы нефтегазового сектора», — отмечает глава Сахалинской области **Валерий Лимаренко**.

Преодолеть разрыв в развитии индустриальной недвижимости дальневосточным территориям будет непросто, но сегодня у инициаторов проектов есть у кого поучиться.

Российский сектор профессиональной индустриальной недвижимости накопил большой опыт, который оказался востребован и на международном уровне. Об этом говорит результат реализации проектов на рынках стран Центральной Азии. Так, при участии Технополиса «Химград» в Узбекистане были открыты два технопарка в городах Чирчик и Джизак. Это позволило локализовать производства российских компаний на территории этой страны.

По словам Айрата Гиззатуллина, резиденты технополиса получили возможность выстраивать новые цепочки кооперации: «Мы считаем наш опыт успешным и прорабатываем вопрос по реализации таких проектов еще с рядом дружественных стран. Обсуждаем создание индустриальных парков в Таджикистане, Азербайджане. В будущем считаем перспективным выход на рынки Египта, Монголии, Индии».

Тренд получил закрепление. Еще один участник исследования Камский индустриальный парк «Мастер» готовится ввести в эксплуатацию в 2025 году промышленный парк в Навоийской области Узбекистана. По словам Фарида Закирова, инвестиции составят 40 млн долларов: «Этот проект расширяет нашу географию и выводит управляющую компанию с национального на международный уровень».

Новые драйверы

Участники исследования считают, что в дальнейшем у рынка профессиональной индустриальной недвижимости появятся новые драйверы. Этот тренд задает как раз структурная трансформация экономики, отмечает Тамара Рондалева: «Рост промышленного сектора способствуют увеличению спроса на индустриальную недвижимость».

Тимофей Казарцев к разряду поддерживающих факторов относит реализацию курса на импортозамещение: «Российский бизнес активно осваивает перспективные ниши, создает новые отечественные производства для удовлетворения потребительского спроса».

Одним из ключевых драйверов отрасли, по его мнению, станет спрос со стороны сегмента e-commerce.

Развитию рынка поможет и запущенная в прошлом году программа промышленной ипотеки, считает Сергей Андреев: «У предприятий появилась возможность с помощью льготных кредитов развивать свои производства в условиях ограниченного бюджета».

Правда изначально участники рынка рассчитывали, что этот инструмент будет задействован и при строительстве инфраструктуры самих парков и ОЭЗ, однако законодатель пока ограничился только поддержкой потенциальных инвесторов промышленных площадок.

По мнению Айрата Гиззатуллина, распространение этой меры на профессиональных участников рынка необходимо: «Это позволило бы снизить стоимость кредитных ресурсов, ведь построить сегодня объекты, не привлекая ресурсы финансового рынка, практически невозможно. В случае расширения программы промышленной ипотеки нам удалось бы в разы увеличить объем промышленного строительства. И это позволило бы удовлетворить ажиотажный спрос, который мы сегодня видим со стороны наших клиентов».

А вот рост себестоимости строительства Айрат Гиззатуллин относит к разряду сдерживающих факторов: «Инфляционное давление мы испытываем по всем основным видам материалов, а в последний год к этому добавился еще один фактор — рост стоимости труда».

На недостаток финансовых стимулов обращает внимание и Тимофей Казарцев: «Необходимо разработать программы субсидирования затрат девелоперам на создание инфраструктуры логистических парков».

И тем не менее, несмотря на ряд барьеров, участники рынка на перспективу отрасли смотрят довольно оптимистично. Тимофей Казарцев полагает, что благодаря специфике, рынок индустриальной недвижимости сыграет важнейшую роль на этапе перехода российской экономики в новую фазу: «Формирование индустриально-складских площадок создает условия для взаимовыгодного сотрудничества, а синергетический эффект способствует выводу российской экономики на новую траекторию уверенного роста».

Эффект видит и Александр Паршуков: «За последние десять лет формат индустриальных парков прошёл огромный путь от диковинки и излишества до наиболее востребованного места размещения и развития промышленных предприятий».

По его мнению, на следующем этапе интенсивное развитие должно прийти на смену экстенсивному: «Благодаря внедрению стандартов в отрасли будет расти качество инженерной подготовки площадок, в этом поможет и профессионализм управляющих компаний».

Дальнейшее развитие индустриальных парков Александр Паршуков также связывает с ростом числа услуг, которые управляющие компании будут предлагать резидентам: «Это могут быть услуги, связанные с персоналом, централизованными закупками сырья, помощью в поиске новых рынков сбыта, налаживанием деловых контактов».

По мнению Айрата Гиззатуллина, рынок индустриальной недвижимости, скорее всего сыграет ключевую роль в развитии быстрорастущих сегментов российской экономики: «На наших площадках успешно будут развиваться производства в сфере легкой промышленности и компании высокотехнологичных секторов. Я вижу хорошие возможности для размещения предприятий из сферы микроэлектроники и приборостроения. А такие инвесторы будут предъявлять высокие требования, поставив перед управляющими компаниями новые сложные задачи. Их реализация не только откроет возможности для эффективного развития новых бизнесов в этих отраслях, но и выведет сам рынок промышленной недвижимости на другой уровень конкурентоспособности».

Инфраструктурный рывок

Особые экономические зоны способствуют развитию экономики регионов, считает генеральный директор ОЭЗ «Титановая долина» Андрей Антипов

— Особые экономические зоны прошли большой путь в России, и сейчас их работа уже дает заметный эффект для бюджетов регионов. Так, резиденты особой экономической зоны «Титановая долина» в Свердловской области уплатили в виде налогов, таможенных сборов и страховых платежей за все время работы площадки более 9,7 млрд рублей, в том числе — 917,9 млн рублей за 2023 год.

Мы видим, что территория с режимом преференций пользуется повышенным спросом у инвесторов. На нашу площадку пришли резиденты с общим объемом заявленных инвестиций свыше 80 млрд. рублей. Компании уже вложили в организацию новых производственных комплексов 26 млрд рублей, в том числе 6,5 млрд рублей — за 2023 год. В результате создано свыше 2 тыс. рабочих мест. Мы видим, что наши резиденты успешно развивают свои проекты, их продукция и услуги пользуются спросом на рынке. Об этом говорит совокупный объем выручки — 68,3 млрд. рублей, в том числе за 2023 год – 22,7 млрд. рублей.

Сегодня ОЭЗ «Титановая долина» признана одной из самых эффективных в стране, а это способствует развитию экономики Свердловской области.

Статус резидентов «Титановой долины» получили 24 компании, по итогам 2023 года одобрено 4 новых проекта с заявленным объемом инвестиций, превышающим 30 млрд. рублей.

Учитывая растущий спрос, продолжается развитие инфраструктуры. В 2023 году на площадке «Уктус» для нужд резидентов были построены и введены в эксплуатацию сети водоснабжения, электроснабжения и хозяйственно-бытовой канализации. Для якорного резидента – Уральского завода гражданской авиации построены три новых производственных корпуса, где будут выпускаться отечественные модели авиатехники – самолеты «Байкал» и «Ладога».

Продолжается и развитие железнодорожной инфраструктуры, Свердловская железная дорога получила разрешение на ввод в эксплуатацию объектов, построенных для обеспечения деятельности резидентов особой экономической зоны «Титановая долина». Проект реализован в рамках концессионного соглашения между РЖД и правительством Свердловской области.

Концессионное соглашение о проектировании, строительстве и эксплуатации

железнодорожной инфраструктуры между станцией Верхняя Салда и площадкой особой экономической зоны «Титановая долина» в Верхнесалдинском городском округе заключено в 2020 году между правительством Свердловской области и Свердловской железной дорогой по инициативе губернатора Евгения Куйвашева.

На территории «Титановой долины» построено 12 станционных путей, 18 стрелочных переводов и подъездной путь к станции Верхняя Салда. Возведено здание объединенного поста ЭЦ, построена контейнерная площадка. На станции Верхняя Салда для работы с длинносоставными поездами построено два приемоотправочных и один вытяжной путь, уложено 11 стрелочных переводов, выполнено переустройство систем электрификации и управления движением поездов.

Созданная инфраструктура позволит организовать транспортное обслуживание промышленных площадок резидентов на качественно новом уровне. К концу 2029 года резиденты «Титановой долины» должны обеспечить совокупный объем железнодорожных перевозок в 390 тысяч тонн грузов в год (при этом ее расчётная мощность составляет в 500 тысяч тонн грузов в год).

Такая инфраструктура станет частью масштабного проекта, реализуемого по инициативе главы региона «Сухой порт». Проект позволит Екатеринбургу стать одним из крупнейших логистических хабов страны.

Методика составления рейтинга. Основные положения

Цель рейтинга — независимая внешняя оценка привлекательности и клиентоориентированности индустриальных площадок России для потенциальных инвесторов.

В рейтинг включаются только действующие индустриальные парки (ИП) и особые экономические зоны (ОЭЗ), удовлетворяющие следующим условиям:

а) соответствуют Национальному стандарту (по оценке Ассоциацией индустриальных парков России);

б) площадь территории не менее 40 га - для greenfield-проектов, либо площадь производственных помещений не менее 50 тыс. кв. метров - для brownfield-проектов.

Из рассмотрения исключались создаваемые площадки из-за невозможности достоверно оценить предлагаемые ими услуги и прочие параметры.

Анализ привлекательности индустриальных площадок проводился на основе сопоставления двух индексов: клиентоориентированность менеджмента индустриальной площадки и инвестиционный потенциал площадки.

Клиентоориентированность менеджмента индустриальной площадки оценивает спектр развития услуг и сервисов, предоставляемых действующим резидентам либо инвесторам на территории площадки, стоимость минимально необходимого набора ресурсов для осуществления производственной деятельности, а также информационную политику управляющей компании (УК).

Инвестиционный потенциал индустриальной площадки оценивает привлекательность размещения производств на территории площадки с точки зрения транспортной доступности, обеспеченности человеческими ресурсами, уровнем развития региона локации площадки, а также наличия действующих законодательных преференций для резидентов.

Структура индексов

Источники информации

Для обеспечения наибольшей объективности и независимости оценки, все расчеты осуществляются на основе открытых данных.

Основными источниками информации являются:

- Геоинформационная система «Индустриальные парки. Технопарки. Кластеры» Минпромторга РФ (https://gisp.gov.ru/gisip/)
- Портал «Индустриальные парки и ОЭЗ России» Ассоциации индустриальных парков (https://indparks.ru/)
- Федеральная служба государственной статистики (https://rosstat.gov.ru/)
- ЕМИСС (https://fedstat.ru/)
- Федеральное казначейство (https://roskazna.gov.ru/)
- Министерство финансов РФ (https://minfin.gov.ru/ru/)
- Банк России (http://www.cbr.ru/)
- Сервисы «СПАРК-Интерфакс» (https://www.spark-interfax.ru/)
- Кредитное рейтинговое агентство «Эксперт РА» (https://raexpert.ru)
- Сайты индустриальных площадок и особых экономических зон России и пр.

Рейтинговая шкала

Расчет индексов осуществляется на основе суммирования закодированных данных в зависимости от их типа: в двоичной кодировке либо нормируются относительно максимальных / минимальных значений по выборке. Кроме того, по ряду показателей значения взвешены с учетом коэффициентов.

Результаты расчетов индексов оцениваются по шкалам в зависимости от вхождения в соответствующий интервал. Границы интервалов определены методом кластерного анализа на основе полученных данных по всей выборке индустриальных площадок.

Клиентоориентированность менеджмента:
Базовый уровень (до 11,53)
Расширенные возможности (от 11,53 вкл. до 22,50)
Максимальный уровень (больше 22,50 вкл.)

Инвестиционный потенциал площадки:

- Средний уровень (до 18,28)
- Высокий уровень (от 18,28 вкл. до 22,18)
- Максимальный уровень (более 22,18 вкл.)

Распределение ИП и ОЭЗ в рейтинговой таблице осуществлялось по двум уровням:
в зависимости вхождения индустриальной площадки в соответствующие территориальный пояс:
1 пояс – в радиусе до 120 км от Москвы и Санкт-Петербурга;
2 пояс – в радиусе до 120 км от центров экономического роста, обозначенных в Стратегии пространственного развития РФ до 2025 года, а также площадки, попадающие в зону 250 км от Москвы и Санкт-Петербурга;
3 пояс – в радиусе до 250 км от экономических центров;
4 пояс – в зоне до 500 км от Москвы, Санкт-Петербурга и региональных экономических

центров;
5 пояс – все остальные площадки, не попавшие в обозначенные выше пояса.

Расчет осуществлялся на основе координат площадки и городов, от которых отсчитывалось расстояние.в зависимости от значения индекса клиентоориентированности менеджмента площадки.
Расположение площадок внутри групп соответствующего пояса ранжировалось от наибольшего значения индекса к наименьшему.

Авторы Ирина Тетерева, Ирина Перечнева

Рейтинг ИП и ОЭЗ 2024 (результаты)