

# **Тенденции развития и типология промышленных парков**

**Санатов Д.В., Фонд «ЦСР Северо-Запад»**

**26.04.2011**

Сессия планирования по Стратегии социально-экономического развития г.Новоуральск

# Индустриальный парк – типовой объект недвижимости, предназначенный для размещения промышленных предприятий

## Характеристики

<b>Объект управления:</b>	Земельный участок (юридически обособленный)
<b>Предмет управления:</b>	Комплекс услуг по размещению и дальнейшему обслуживанию резидентов парка: <ul style="list-style-type: none"><li>• Подготовка/эксплуатация земельного участка</li><li>• Предоставление коммунальных услуг</li><li>• Решение административных вопросов</li></ul>
<b>Принципиальные особенности:</b>	Наличие специализированного управления Комплексность предоставляемых услуг (решение «под ключ»)
<b>Клиенты парка:</b>	Промышленные компании (а также логистические компании, предприятия сферы обслуживания в промышленности)

**В отличие от промышленной территории индустриальный парк предназначен для комплексного решения вопросов по размещению на территории своих предприятий («одним пакетом»).**

**Достигаемые эффекты: снижение административных барьеров, сокращение временных затрат, снижение финансовых издержек.**

## Особенности выбора типа индустриального парка зависят от преследуемых при создании парка целей и особенностей имеющихся площадок под его размещение

### Существует два основных подхода при организации индустриальных парков:

- «От площадки»:** имеется земельный участок, на территории которого необходимо разместить промышленное производство (1. Поиск резидентов на браунфилд «Ижмаш» в 2007-2009 гг.; 2. Индустриальные парки «Моглино», «Ступниково» в Псковской области)
- «От задачи»:** необходимо выбрать площадку для размещения специализированного производства и разместить на нем индустриальный парк (1. GM, Hyundai, Toyota – Петербург; 2. Воронежские индустриальные парки «Масловка», «Нововоронеж»)

### Оценка соответствия размеров, типов и отраслевой специализации ИП

<b>50-100 га</b>	мировая практика (25-50 га)	↔	Моноспециализированный ИП	↔	Электронная, пищевая, фармацевтическая, производственные сервисы и проч.
<b>100-200 га</b>	(25-75 га)	↔	Фокусированный ИП	↔	Машиностроение, промышленность стройматериалов, легкая металлургия и проч.
<b>свыше 200 га</b>	(50-100 га)	↔	Многопрофильный ИП	↔	Химическая, металлургическая, другие сектора тяжелой промышленности

ЦСР Северо-Запад на основе результатов сопоставлений

**Выбор специализации может являться результатом аудита территории под размещение парка. И наоборот – при отсутствии привязки к конкретной площадке выбор необходимого местоположения, размеров и конфигурации площадки будет зависеть от особенностей и требований организации аналогичных производств выбранной специализации.**

**... а также от особенностей организации проекта**

---

**Финансирование создания парка (инженерное обустройство):**

- 1. Государственное/муниципальное  
(«Ворсино», «Масловка»)**
- 2. Партнерское финансирование  
(Моглино – Псковэнерго, Межрегионгаз)**
- 3. Частные инвестиции  
(Дони-Верево, Red-парк и другие)**

# Рынок промышленных парков прошел этап первичного становления. В дальнейшем будет происходить усложнение и трансформация рынка.

## Базовые тенденции рынка

1. Усиление конкуренции в сегменте универсальных парков. Рост числа специализированных парков.
2. Автономизация инженерного обеспечения парков
3. Рост функциональности промышленных парков (кадровая работа, привлечение инвестиций в проекты резидентов и проч.)
4. Расширение числа коммерческих парков без государственного участия (или с минимальным участием)
5. Развитие промышленных парков при крупных промышленных предприятиях

## Стадии развития рынка промышленной инфраструктуры в РФ



### III. Ресурсоэффективные парки, после 2015 г.

- Повышение инфраструктурной автономности парков
- "Энергоэффективные" и "eco-friendly" технологии организации ИП
- Консолидация рынка проминфраструктуры (сетевые промышленные парки)
- Профессионализация управляющих компаний в производственных технологиях (выход УК в организацию отдельных производственных процессов)



### II. Сегментация ИП, активная фаза проектирования - с 2012 г.

- Рост числа специализированных парков: (1) ориентация на отрасль, (2) ориентация на заказчика - built-to-suit
- Внедрение стандартов управления
- Усиление конкуренции



### I. Запуск форматизации рынка проминфраструктуры, 2006-настоящее время

- Появление классических/универсальных ИП (свыше 100 в России в 2010 г.)
- Ориентация на технологически "простые" производства (упаковка, сборка)

### I. Первичная стадия, 1990е - начало 2000х

- Объекты: промышленные площадки предприятий "старых" предприятий

ЦСР Северо-Запад

**Наиболее актуальные стратегии успешных управляющих компаний ориентированы: (1) на расширение числа инвестиционно привлекательных площадок и расширение их географии – «сетевой промышленный парк», (2) на расширение функционала парка – например, через трансформацию в технопарк, и т.д.**

# Важнейшим условием конкурентоспособности индустриального парка является наличие эффективных стандартов управления

## Классификация индустриальных парков

ЭЛЕМЕНТ	КЛАССНОСТЬ ОБЪЕКТА		
	А	В	С
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	Greenfield Единый собственник Отсутствие юридических споров Наличие деления территорий парка на лоты стандартной конфигурации Эффективная планировка всей площадки парка: прямоугольник/квадрат и производные Современные административные здания	Brownfield/Greenfield Единый собственник Отсутствие юридических споров Наличие деления территорий парка на лоты стандартной конфигурации Эффективная планировка всей площадки парка: прямоугольник/квадрат и производные	Brownfield/Greenfield Единый собственник Отсутствие юридических споров Наличие деления территорий парка на лоты стандартной конфигурации При наличии объектов недвижимости соответствии требованиям пожарной безопасности, санитарно-техническим условиям и проч.
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	Возможность выбора между централизованными сетями и автономными источниками снабжения (ПГУ, миниТЭЦ и т.п.)	Подведенные централизованные сети: вода, тепло, эл.энергия, канализация, газ. Возможность автономного снабжения.	Доступность к функционирующим сетям: вода, электроэнергия, канализация.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Доступ к автомобильному шоссе, железной дороге, близость к действующему аэропорту. Внутренняя дорожная сеть.	Эффективное расположение относительно крупных центров потребления	Наличие подъездных путей к площадке. Не более 2 км до региональной дороги с твердым покрытием
УПРАВЛЕНИЕ	Иностранная или совместная специализированная УК Система менеджмента качества Стратегия развития парка	Специализированная УК Система менеджмента качества	Специализированная управляющая компания
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ	Услуги клининга территории Охрана. Возможность спец. строительства – built-to-suit. Доступ к объектам соц.инфраструктуры	Услуги клининга территории Охрана Доступ к объектам соц.инфраструктуры	Услуги клининга территории Охрана

**Несмотря на унифицированность, классность объекта зависит от уникальных особенностей каждой площадки**

---

## Фонд «ЦСР Северо-Запад»

+7(812)3800320

mail@csr-nw.ru

www.csr-nw.ru