



**Индустриальные парки и новые промышленные зоны:
опыт реализации инвестиционных проектов в регионах России.**

ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

1. Основные характеристики формата

Индустриальный парк

— территория, обеспеченная инфраструктурой и необходимыми административно-правовыми условиями, управляемая единым оператором и предназначенная для размещения предприятий из одной или разных отраслей.



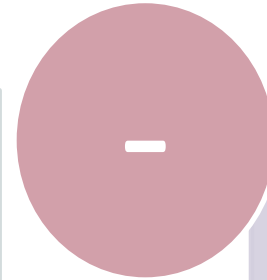
НАЛИЧИЕ
КОММУНИКАЦИЙ И
ТЕХНИЧЕСКИХ
УСЛОВИЙ

ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЕ
УПРАВЛЕНИЕ

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ
ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ
ИНФРАСТРУКТУРЫ
МЕЖДУ ВСЕМИ
РЕЗИДЕНТАМИ ИП

ПРОЗРАЧНАЯ
ЭКОНОМИКА

СИНЕРГЕТИЧЕСКИЙ
ЭФФЕКТ



ПОЛИТИЧЕСКИЕ
РИСКИ

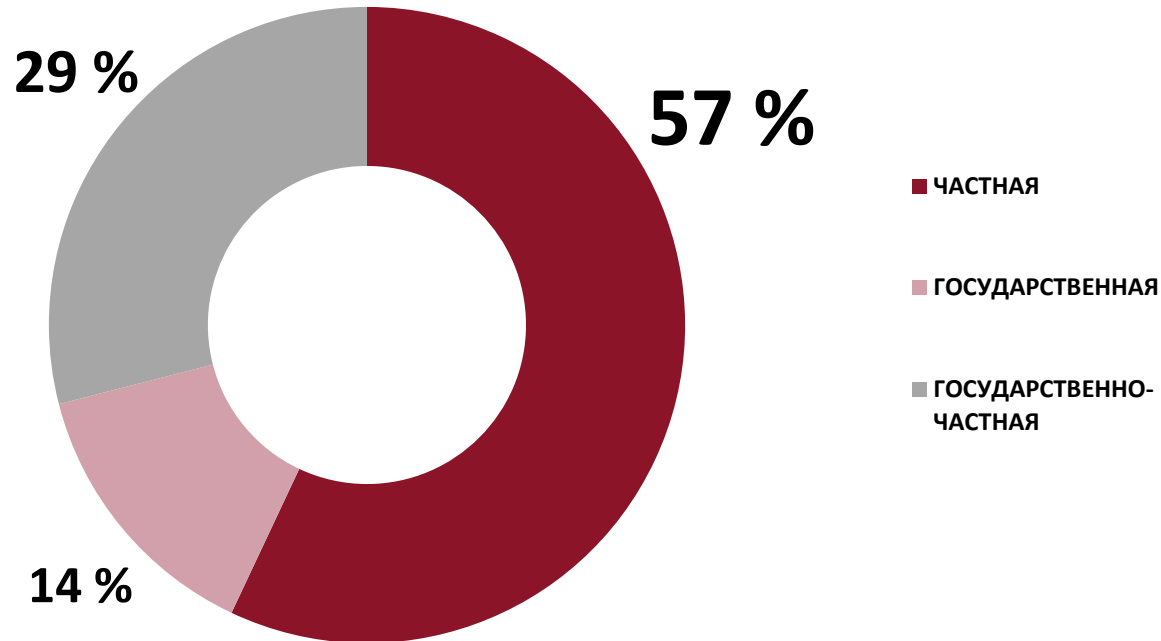
АДМИНИСТРАТИВНЫЕ
РИСКИ

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
РИСКИ

НЕДОСТАТОЧНЫЙ
УРОВЕНЬ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ПОДДЕРЖКИ

2.

Структура собственности действующих в России ИП



* По данным Ассоциации индустриальных парков

3. Проблемы развития ИП и возможные формы ГЧП

ПРОБЛЕМЫ

- Дефицит подготовленных земельных участков
- Административные барьеры
- Отсутствие четкого законодательства относительно ИП
- Высокая стоимость земли

ПУТИ РЕШЕНИЯ

- Обеспечение необходимой инженерной и транспортной инфраструктуры
- Минимизация административных барьеров и сроков согласований
- Стандартизация законодательной базы
- Учреждение налоговых льгот и субсидий

4.

Индустриальные парки, Санкт-Петербург и ЛО

Название	Локация	Специализация	Площадь, га	Собственность
"Усть-Луга"	Кингисеппский район ЛО	Производства, логистика, нефтехимия	3500	ГЧП
"Дони-Верево"	Гатчинский район ЛО	Производства 4-5 классов вредности	255	Г
"Уткина Заводь"	Всеволожский район ЛО	Логистические и промышленные компании	240	Ч
"Марьино"	Петродворцовый район, СПб	Производства, машиностроение	130	Ч
"Кола"	Пересечение Мурманского шоссе и КАД	Логистические компании, производства, склады	123,7	Ч
"Федоровское"	Тосненский район ЛО	Промышленность	121	Ч
"Greenstate"	Ломоносовский район ЛО	Логистические компании, производства 4-5 классов вредности	112	Ч
"Новоорловская"	Санкт-Петербург	Технико-внедренческая деятельность	110,4	Г
"Мариенбург"	Гатчинский район ЛО	Производства 3-5 классов вредности, инновационные производства	35	ГЧП
"Индустриальный парк Морозова"	Всеволожский район ЛО	Машиностроение, металлообработка	20	Ч
"Нойдорф"	Санкт-Петербург	Технико-внедренческая деятельность	18,9	Г
"Приневский"	Всеволожский район ЛО	Производства 4-5 классов вредности	12,7	Ч

5.

Индустриальные парки, Санкт-Петербург и ЛО



6. Ленинградская область

«МАРИЕНБУРГ»



Класс объекта

Индустриальный парк

Расположение

Гатчинский район Ленинградской области, северо-западнее Гатчины, на границе с административной чертой города.

Описание

Общая площадь проекта: **35 га**

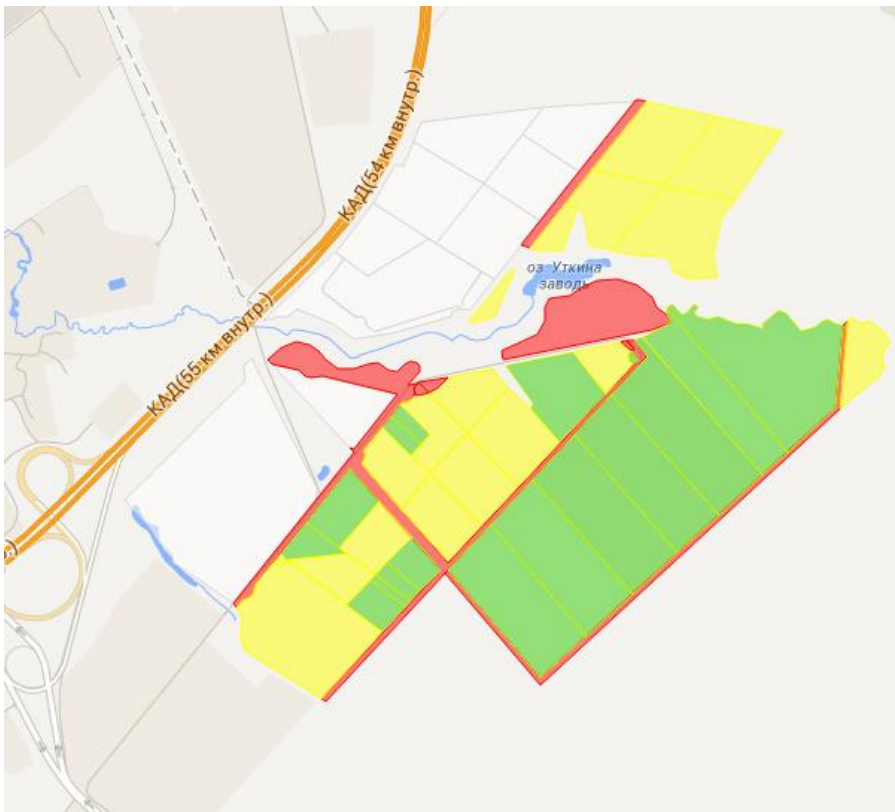
Комментарии

Территория, занимаемая индустриальным парком, относится к категории земель промышленности и иного специального назначения. Разрешенное использование – для строительства комплекса производственных и складских корпусов 3-5 классов опасности.

"Мариенбург" имеет соответствующий административно-правовой статус и будет обеспечен энергоносителями и инфраструктурой, необходимыми для успешного функционирования предприятий различных отраслей экономики.

7. Ленинградская область

«УТКИНА ЗАВОДЪ»



Класс объекта

Многофункциональный комплекс

Расположение

Всеволожский район Ленинградской области. Объект расположен на границе с Санкт-Петербургом. Вдоль западной границы участка проходит Кольцевая Автодорога, в непосредственной близости расположен Большой Обуховский (вантовый) мост — единственный неразводной мост через реку Неву в Санкт-Петербурге.

Описание

Общая площадь проекта: **240 га**

Комментарии

Участок свободен от строений, разделен на 4 функциональные зоны:

- **Торговая** — аутлет центр, ритейл-парк и центры автомобильных дилеров
- **Офисная** — бизнес парк с апарт отелем
- **Логистическая**
- **Индустриальная**

8. Екатеринбург

«ПРО-БИЗНЕС-ПАРК»



Класс объекта

Индустриальный парк

Расположение

Уникальность территориального расположения парка состоит в его максимальной приближенности к городу и нахождении на ЕКАД, обеспечивающей сообщение с автомобильными дорогами федерального значения, Западно- Сибирской железно дорожной магистралью и воздушным коридором Европа – Азия.

Описание

Общая площадь проекта: **180 га**

Комментарии

Резидентами индустриального парка могут стать:

- производственные предприятия не выше 5 категории вредности;
- логистика;
- оптовая и розничная торговля;
- транспортные предприятия;
- крупные торговые сети и гипермаркеты

9. Выводы и прогнозы

- Существующие проекты ГЧП нацелены главным образом на крупные западные предприятия.
- Значительная часть проектов носит декларативный характер.
- Успешные проекты индустриальных парков предоставляют резидентам полный пакет необходимых документов и возможность подключения к инженерным сетям.
- Особым спросом будут пользоваться проекты, предназначенные в том числе и для небольших российских производственных компаний.
- Сдерживающими факторами развития индустриальных парков являются недостаток высококвалифицированного персонала на близлежащих территориях, отсутствие нормативной регламентной базы и недостаточно активная позиция местных властей по вопросам поддержки и развития промышленных предприятий, как в городской черте, так и за её пределами.

КОНТАКТЫ ASTERA

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ул. Рылеева, д. 14
Тел.: +7 (812) 703 00 03
e-mail: spb@asteragroup.com

МОСКВА

Потаповский переулок, д.5, стр. 2
Тел.: +7 (495) 981 05 65
e-mail: reception@asteragroup.ru

КИЕВ

ул. Константиновская, д. 2а
Тел.: +38 (044) 501 50 10
e-mail: kiev@asteragroup.ua

www.asteragroup.ru

ASTERA - ЛИДЕРСТВО, ОСНОВАННОЕ НА КАЧЕСТВЕ И ПРОФЕССИОНАЛИЗМЕ:

20 лет успешной работы на рынке коммерческой недвижимости;

Более **500** реализованных проектов стратегического и инвестиционного консалтинга;

Собственная эксклюзивная база из **30 000** объектов в торговой, офисной, складской и элитной жилой недвижимости;

Более **6 000 000** кв.м коммерческих площадей реализовано консультантами компании ASTERA с **1992** года;

Заключено более **9 000** сделок на рынке коммерческой недвижимости в России и на Украине;

Клиентами ASTERA стали более **4 000** компаний, включая крупнейшие международные и российские корпорации и сети.



An alliance member of
 **BNP PARIBAS**
REAL ESTATE