



Начиная с 60-х годов прошлого века в обиход специалиста в области коммерческой недвижимости вошло такое понятие, как индустриальные парки. Подавляющее большинство индустриальных парков в нашей стране появилось за последнее десятилетие, и связано это, прежде всего, с развитием промышленности. На сегодняшний день развитию данного сегмента недвижимости отводят особую роль - роль некоей альтернативы, инструмента диверсификации российской экономики, выхода из нефтегазовой зависимости. О том, что такое индустриальный парк, каковы его особенности и перспективы развития, в интервью "РБК-Недвижимости" рассказывает руководитель ООО "Холдинг "Строительный Альянс" Елена Петрухина.

- Анализируя данный сегмент недвижимости, можно смело утверждать, что в России сформировался особый сектор экономики, инвестиционный потенциал которого исчисляется не одной сотней миллионов долларов.

- Действительно, индустриальные парки в последнее время все больше и больше занимают умы потенциальных инвесторов. Этому способствует ряд факторов, связанных общей тенденцией развития инновационной экономики и создания благоприятного инвестиционного климата в нашей стране. Во-первых, на российский рынок выходит все больше крупных зарубежных компаний, заинтересованных в развитии собственного бизнеса и нуждающихся в производственных площадках, отвечающих всем современным требованиям. Кроме того, обозначился спрос со стороны новых региональных производителей, а также местных компаний, расширяющих свои масштабы.

- Есть ли какая-то зависимость между расположением индустриальных парков и их развитием?

- Большинство индустриальных парков расположено в европейской части России. Это связано с тем, что здесь широко развит рынок сбыта продукции, самая большая плотность населения и развитая транспортная инфраструктура. На многих территориях, где сохраняется еще сырьевая зависимость, отмечается низкая развитость индустриальных парков. По количеству индустриальных парков доминируют Московская, Ленинградская, Калужская и Тверская области. В настоящее время холдинг

"Строительный Альянс" реализует проекты, которые можно отнести к разряду индустриальных парков, например, индустриальный парк "Сынково" (см. фотогалерею) общей площадью 38 га, расположенный в Подольском районе. Сейчас проект находится на стадии разработки и согласования ИРД, проекта планировки территории и генерального плана.

- В чем заключается основная идея и концепция индустриального парка?

- Основные принципы создания индустриальных парков похожи. Данные проекты характеризуются тем, что объединяют на одной территории все помещения, имеющие общую инфраструктуру и единую систему управления. Это позволяет заказчику сконцентрироваться на развитии собственного бизнеса, оптимизировать бизнес-процессы, упростить контроль качества и управление, не отвлекаясь на организационные моменты. ООО "Холдинг "Строительный Альянс" имеет на сегодняшний день немалый опыт управления подобными проектами.

- На какой формат индустриальных парков ориентирована ваша компания?

- Наша компания, в первую очередь, заинтересована в создании индустриальных парков на свободных участках земли, так называемых greenfield (не использовавшиеся ранее для строительства). Данный формат интересен в основном зарубежным компаниям, которые хотят выйти на российский рынок. Акцент в таких проектах делается на строительство объектов, созданных с учетом всех пожеланий клиента и заранее обговоренных обеими сторонами условий. Немалую долю рынка данного сегмента коммерческой недвижимости занимают также и парки, созданные по принципу brownfield (с заброшенными объектами промышленной застройки). Это переоборудованные предприятия советских времен, где прекращено развитие производства. Такие проекты востребованы, как правило, малым бизнесом.

- Индустриальные парки - достаточно новый феномен в развитии рынка коммерческой недвижимости. Много ли проблем возникает в процессе их становления и развития?

- В силу того, что опыт реализации данных проектов незначителен, трудности возникают

еще до начала строительства. Сложности вызывают оформление земельного участка, получение и согласование всей необходимой исходно-разрешительной документации, получение технических условий. В составе нашего холдинга есть компания, которая имеет значительный опыт в оформлении и согласовании разрешительной документации на всех этапах строительства.

- Как будет развиваться данный сектор коммерческой недвижимости?

- Нужно заметить, что успешность реализации индустриальных парков зависит во многом от ситуации в стране в целом. Если спрос на производственные площадки будет активно расти, коррелируясь с развитием экономики в целом, то и потребность в подобного рода объектах коммерческой недвижимости будет увеличиваться. На сегодняшний день можно говорить, что Россия идет по пути индустриализации и инновационного развития. Это подтверждается все возрастающим количеством приходящих в нашу страну иностранных компаний, заинтересованных в расширении собственного производства. А мы, в свою очередь, готовы создавать все необходимые условия для развития данного сектора экономики, оказывая такие услуги, как согласование документации, подключение необходимых сетей и систем, строительство зданий «под ключ», управление индустриальным парком, создание полноценной инфраструктуры и всех необходимых условий для функционирования бизнеса.

www.conall.ru