



Настоящее и будущее
индустриальных парков

Индустриальный Парк GREENSTATE

Мария Кравцова
Директор по продажам
коммерческой недвижимости



Коротко о YIT

YIT - ведущая европейская компания в области строительных услуг



В СПб YIT с 1988 года. Построено более 170 объектов разл. назначения и 720 тыс. кв.м жилья

Офисы компании работают в Финляндии, России, в странах Балтии, в Чехии и Словакии



Торговый оборот концерна в 2012 г составил 2 млрд. евро



Более 6 000 профессионалов



Основана в Финляндии в 1912 году



Акции YIT котируются на фондовой бирже NASDAQ OMX в Хельсинки



Референции в Ленобласти

Отдельные проекты индустриального строительства



Ford Motor Co, Всеволожск
Проект реконструкции 2004



Фабрика Kraft Foods
Проект реконструкции
2001-2002



Завод Orion Plastic Pack,
Проект строительства
Сертолово 2001-2002



Nokian Tyres, Всеволожск
Проект расширения завода
2005 - 2006



Пестово Ново / UPM
Куммене
Завод по переработке
древесины, проект строи-
тельства 2003-2004

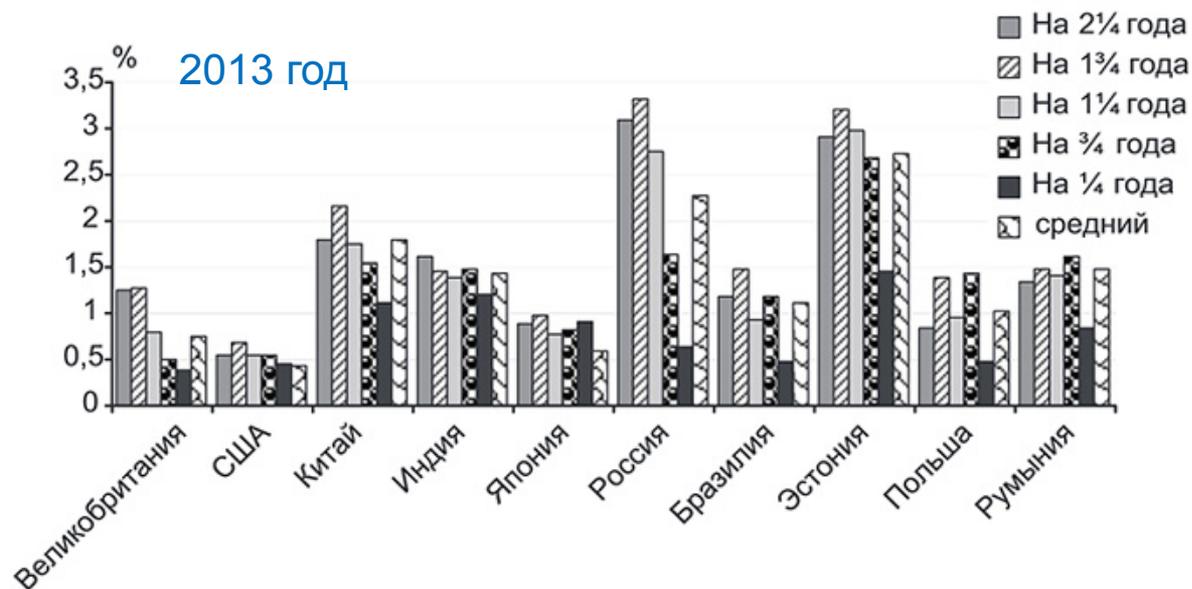


Phillip Morris Тобакко Ижора
Проект расширения 2003

ВВП России



По данным Всемирного Банка (млрд. долл. США) SOURCE: WWW.TRADINGECONOMICS.COM | WORLD BANK



Трудности выбора производственных площадок



Цель инвестора – выпуск продукции, а не строительство. Строительство новых предприятий – вспомогательный для инвестора процесс.

Процесс размещения новых предприятий должен быть максимально простым и понятным.

Параметры контроля процесса размещения предприятий:

- Срок проекта
- Бюджет проекта
- Качество (как строительства, так и приобретаемых прав на объект заверченный строительством).

Варианты выбора производственных площадок



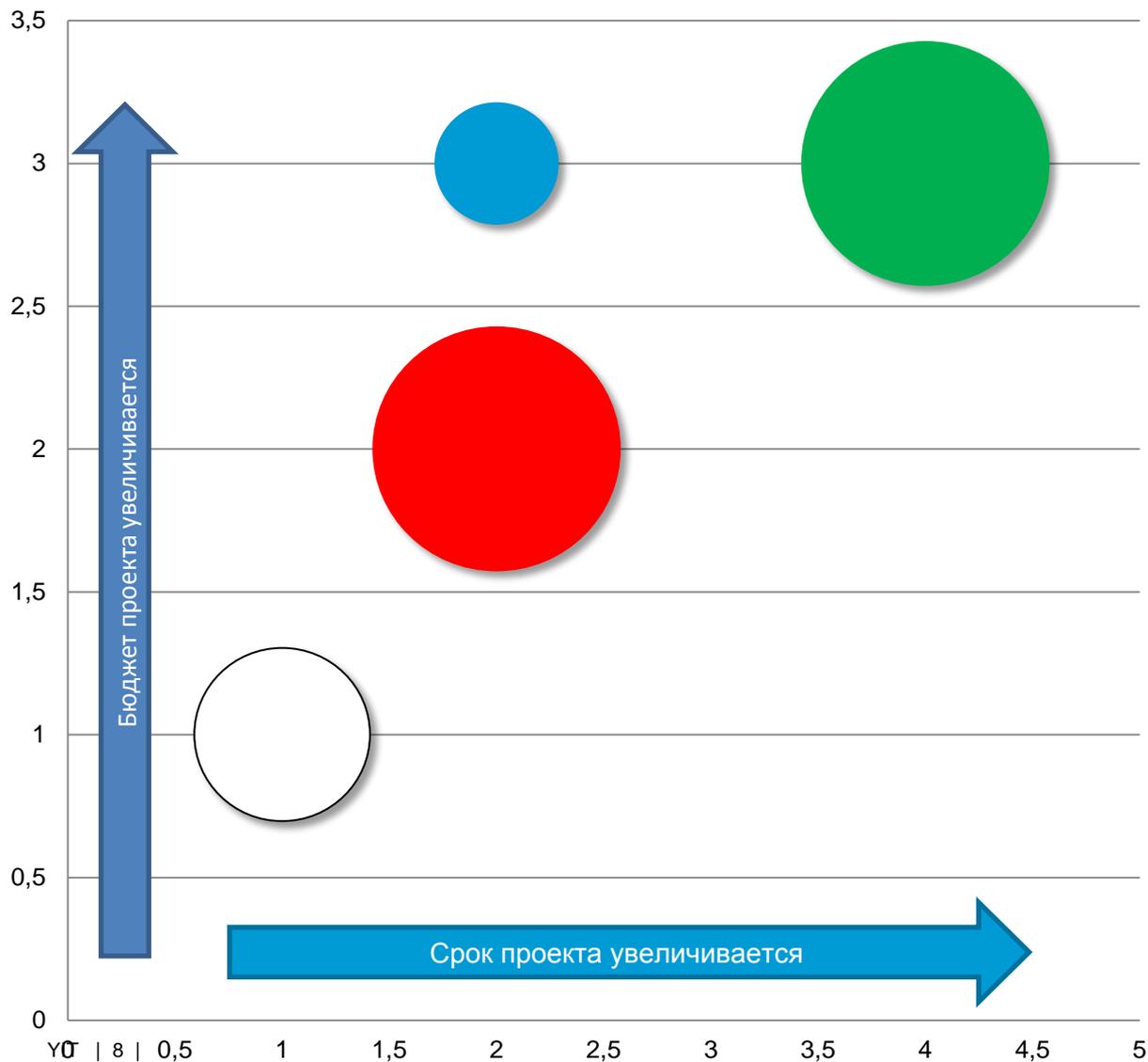
1. **Аренда складов** для размещения сборочных производств
2. Аренда/покупка существующих объектов с последующей реконструкцией (**brownfield**)
3. Покупка участка и самостоятельная застройка (**greenfield**)
4. Размещение в **индустриальном парке**

Варианты выбора производственных площадок

	сроки реализации	бюджет	качество	примечания
Аренда складов для размещения сборочных производств	быстрый запуск проекта	аренда снижает единовременные платежи	простая сборка без возможности реализовать технологически сложный процесс	в настоящий момент практически не осталось свободных складских комплексов
Аренда/покупка существующих объектов с последующей реконструкцией (brownfield)	требуется время на обследование объекта и его реконструкцию	зачастую требуется снос и новое строительство, что дороже нового строительства	ограничения при размещении в существующей застройке, энерго-НЕ-эффективность	больше возможностей для малых предприятий. Крупные проекты не всегда возможны
Покупка участка и самостоятельная застройка	самые большие затраты времени на территориальное планирование и подведение коммуникаций	новое строительство может быть дешевле реконструкции. Дополнительный бюджет на прокладку коммуникаций.	строительство в соответствии с требованиями клиента	самостоятельная реализация проекта greenfield потребует дополнительных затрат времени и денег на прокладку коммуникаций и разработку документов тер. Планирования
Размещение в индустриальном парке	из строительных проектов - самый быстрый вариант (все документы есть, налажено взаимодействие с администрацией)	бюджет меньше, либо сопоставим с самостоятельным строительством	строительство в соответствии с требованиями клиента	справедливо для площадок с полной инженерной готовностью

Матрица: сроки, бюджет и качество проектов

(размер маркера отражает качество проектов, больше - лучше)



- 1. Аренда складов для размещения сборочных производств
- 2. Аренда/покупка существующих объектов с последующей реконструкцией (brownfield)
- 3. Покупка участка и самостоятельная застройка (greenfield)
- 4. Размещение в индустриальном парке

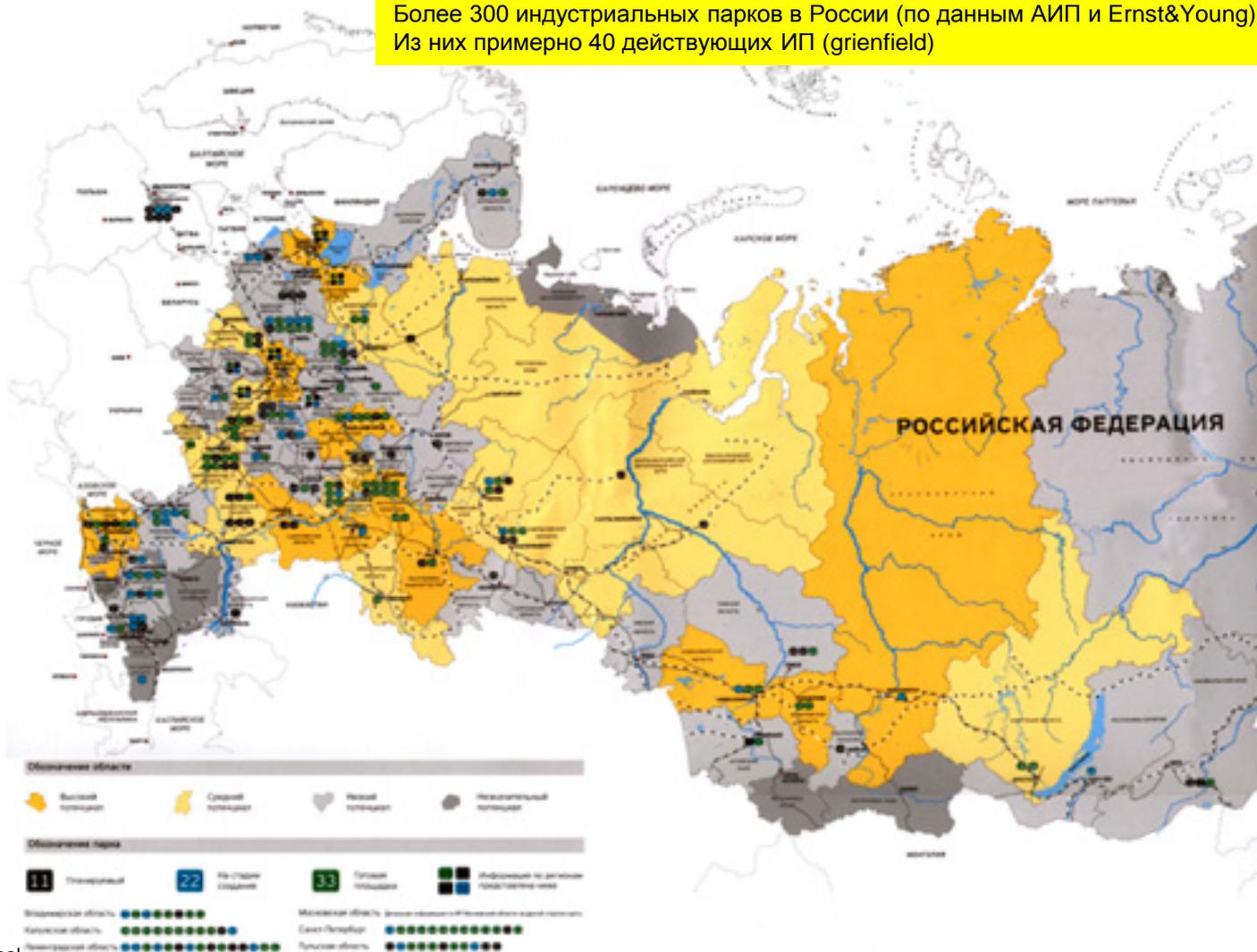
Характеристика Индустриальных Парков

1. Индустриальный парк – градостроительно и инженерно подготовленная территория, предназначенная для размещения производственных предприятий. Обслуживаемая управляющей компанией.
2. Управляющая компания обеспечивает взаимодействие с резидентами на этапе размещения. Обеспечивает техническую эксплуатацию.
3. Основные преимущества:
 - Быстрый запуск производства
 - Стабильный производственный процесс на хорошо организованной промышленной площадке (функционирующая логистика, отлаженная работа сан-эпидем.службы и контролирующих органов)
 - Синергия работы клиентов и поставщиков



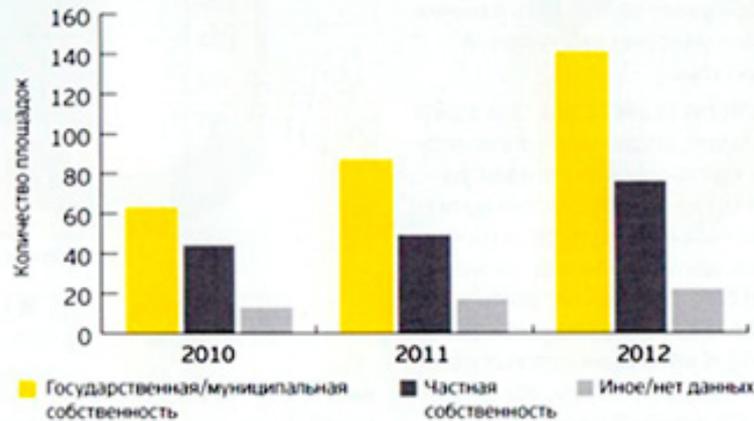
Индустриальные Парки России

Более 300 индустриальных парков в России (по данным АИП и Ernst&Young)
Из них примерно 40 действующих ИП (grienfield)



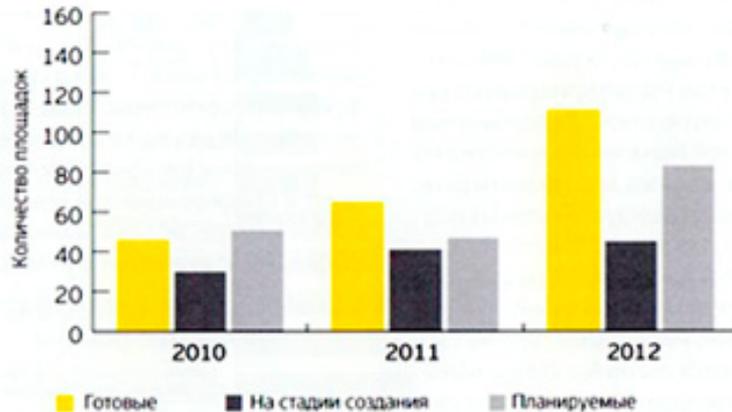
Будущее Индустриальных Парков в рамках Российской Федерации

Распределение ИП по типу собственности



По данным АИП и Ernst&Young на конец 2012 года

Распределение ИП по степени готовности



На декабрь 2012 года в субъектах РФ представлено 240 индустриальных парков

По типу собственности выделяются:

- Частные ИП
- Государственные и муниципальные
- государственно-частное партнерство:
земля государственная,
управление частное.

По степени готовности:

- Планируемые (проект заявлен в программе
регионразвития, определена
территория ИП)
- На стадии создания (подготовительные
работы)
- Готовые / действующие парки (готовность к
строительству производственных объектов),
в т.ч. brownfield

Выводы

1. Бизнес не готов инвестировать в развитие ЗУ и инфраструктуры на низком рынке
2. Управление бизнес-проектами – не свойственная функция для государства



Возможно объединение усилий частного бизнеса и государства позволит более активно развивать сегмент.

Индустриальные Парки ЛО и СПб

Текущее Состояние по данным из открытых источников



Санкт-Петербург также заявляет планы по инженерной подготовке территорий (Пушкинская – 21га, Ржевка – 78 га, Ижорские заводы – 34 га, Рыбацкое – 89 га и проч.)

Активно развивающиеся ИП:

YIT Greenstate (112 га)- на карте – «G»

ВТБ Марьино (130 га) - на карте: «M»

Федоровское (121 га) – на карте: «Ф»

Перспективные ИП:

Приневский 12,7 га («H»)

Уткина Заводь 59,6 га («У»)

Тосно ЛО - 300 га («Т»)

Прочие инвестплощадки:

Верево 255 га

Кировский 9,6 га

Тосно (Trigon capital) 57 га

Кола 124 га

Особенности создания индустриальных парков



БОЛЬШОЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ

Электроснабжение

- Light Industrial - 200 – 400 кВт-А / га
- Тяжелое машиностроение – 1 МВт / га

Стоимость присоединения:

47 тысяч рублей (вкл. НДС) / 1 кВт-А

235 тысяч - 470 тысяч Евро / га (в зависимости от потребности)

100 га → 47 млн. Евро

Помимо электроснабжения

- Автодорога
- Водоснабжение и водоотведение + ливневая канализация
- теплоснабжение

**Разрешить ситуацию может
якорный клиент.**

**Зачастую такие клиенты реализуют
Проект самостоятельно.**

Основные Тенденции рынка



- Наибольший спрос – помещения в аренду - от небольших предприятий. Короткие сроки аренды. Не инвестиционный продукт.
- Для размещения предприятий требуются готовые площадки с понятными бюджетами и сроками реализации, подведенными сетями и согласованной градостроительной документацией, с урегулированным правом доступа на территорию.
- Однако, спрос в основном на покупку ЗУ стоимостью 50-60 € / м² (с возможностью присоединения к инженерным сетям и правильным видом разрешенного использования)
- Зачастую место расположения ИП таково, что для небольших проектов тянуть коммуникации не выгодно.
- Поэтому большинство площадок простаивает.

Индустриальный Парк Greenstate

АТРИА РОССИЯ
Когда еда - в радость.



VIKING
LIFE-SAVING EQUIPMENT



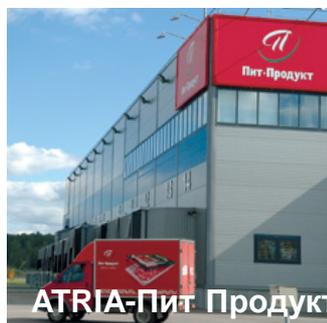
dermosil.ru

SIEMENS



Greenstate и Резиденты

112 га промышленных земель в Ленинградской области



Участки с готовой инженерной инфраструктурой

Greenstate: Великолепная логистика



Транспортная доступность:

Ж/д ветка в ИП	0 км
КАД	1 км
Таллиннское ш.	1 км
Киевское ш.	9 км
Морской порт СПб	15 км
Аэропорт Пулково	16 км
Московское ш.	23 км
Порт Усть-Луга	120 км

Источники инженерного обеспечения резидентов ИП Greenstate

Инженерные коммуникации и трубопроводы проложены до границ участков

Лимиты инженерного обеспечения в Индустриальном Парке Greenstate:

Электричество – 26,6 МВт по II. Категории
Поставщик: ООО «Энергия Холдинг», сетевая организация ОАО «Петродворцовые электросети»

Теплоснабжение – 30 МВт, квартальная газовая котельная
Поставщик: ООО «Энергопромсервис». Тариф установлен Комитетом по тарифам Ленобласти.

Водоснабжение и канализация – 3000 м³/сутки
Поставщик: ГУП Водоканал СПб

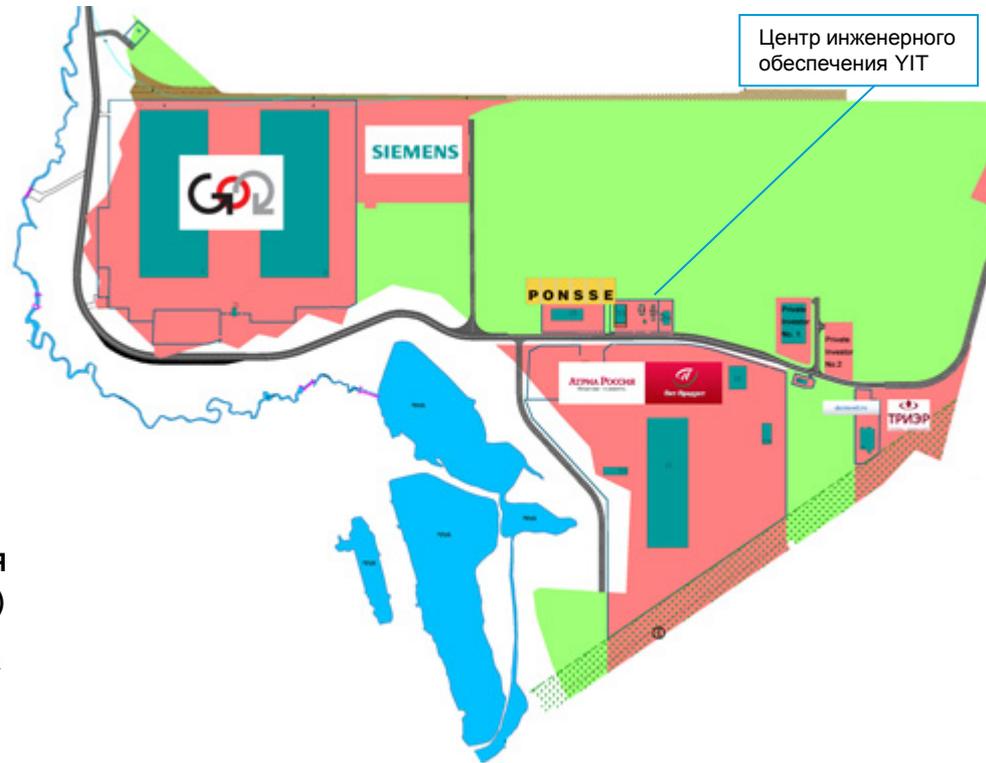
Ливневая канализация и очистные сооружения со сбросом ливневых вод в реку Черная (3 блока)

Станция пожаротушения с резервуаром воды на 1400 м³

Железнодорожная ветка

Действующая ветка в собственности ЗАО «ЮИТ Лентек»

Телекоммуникации – оптоволоконный кабель
Связь обеспечивает ОАО «Вымпелком»



Предложения ИП Greenstate

К продаже предлагаются участки с подведенными коммуникациями и оплаченными лимитами инженерно-технического обеспечения в соответствии с потребностями предприятий. Площадь участка — от 0,5 га до 10 га.

В качестве дополнительных услуг можно воспользоваться услугами специалистов ЮИТ для

- получения исходно-разрешительной документации,
- проектирования, получения разрешений на строительство,
- осуществления строительно-монтажных работ

Резиденты ИП пользуются услугами УК «ЮИТ Лентек» по обслуживанию общей инфраструктуры парка.



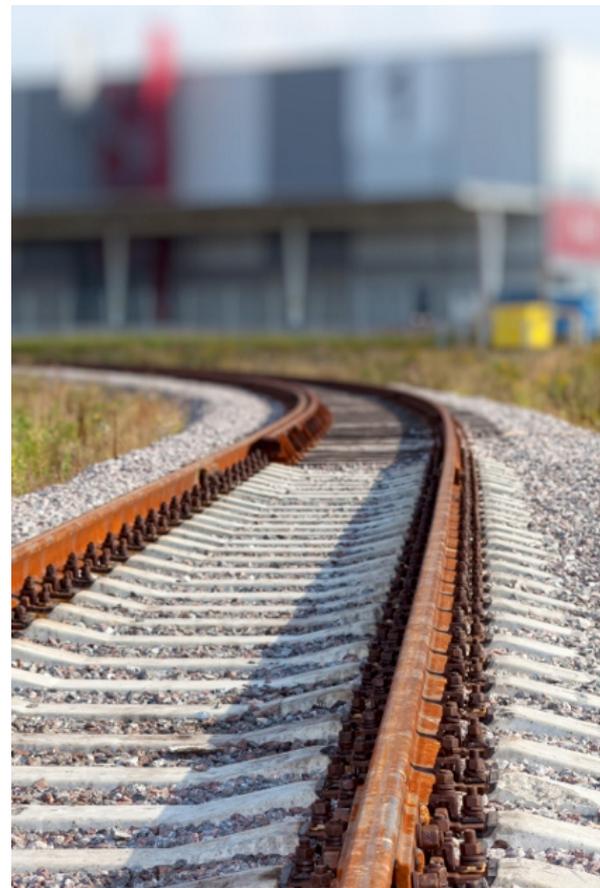
Парк Арендаторов (проект развития)

Помещения для малого и среднего бизнеса

Проект развития предполагает строительство комплекса зданий для нужд промышленных и логистических предприятий общей площадью около 50 000 м² с поэтапным вводом в эксплуатацию производственно-складских зданий начиная с первого площадью прим. 20 000 м². В каждом производственно-складском блоке предусматриваются помещения для производственных мощностей, складов и офисов. Данные блоки предлагается сдавать в аренду на срок от 7 до 10 лет.

Для каждого блока зданий предусмотрено:

- Подключенные инженерные сети с возможностью получения дополнительных мощностей
- Отдельные парковочные места для легкового транспорта, зона маневрирования для евро фур
- Обслуживание здания будет производиться эксплуатирующей компанией индустриального парка.





**Together
we can
do it.**

E-mail: maria.kravtsova@yit.ru

www.yit-greenstate.com