

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ

2011



PETERLAND

АННОТАЦИЯ

Предметом настоящего исследования являются промышленные зоны Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Исследование состоит из 4-х частей.

Первая часть – **Аналитический обзор**, в котором рассмотрено современное состояние промышленного производства региона, проблемы и перспективы развития его основных промышленных зон.

Рассмотрено более 100 объектов, к которым можно отнести понятие промышленной зоны, определены их характеристики. Составлены "Карты промзон" Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В обзоре представлена классификация промышленных зон Санкт-Петербурга и Ленинградской области по степени перспективности их развития и привлекательности для размещения производственных и складских предприятий.

К обзору прилагаются три **Базы данных** всех основных промышленных зон Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в которых даны подробные описания промзон, охарактеризованы основные их параметры (расположение, площадь территории, статус, основные предприятия, расположенные в них и т.п.), оценены их текущее состояние и перспективы развития.

Общий объем исследования составляет более 350 страниц, включает в себя большое количество информационных сведений, аналитических выводов, графических и иллюстративных материалов.

Настоящее издание является периодическим, с постоянным обновлением данных. Представленные в нем материалы приведены по состоянию на конец 2011 года.

Состав исследования:

1. Аналитический обзор современного состояния промзон Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
2. База данных (каталог) промзон Санкт-Петербурга, подлежащих выводу или градостроительному преобразованию.
3. База данных (каталог) промзон Санкт-Петербурга, подлежащих дальнейшему использованию и развитию
4. База данных (каталог) основных промышленных зон Ленинградской области

СОДЕРЖАНИЕ ОБЗОРА

ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ	5
ЧАСТЬ 1.	
ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ - СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ	6
1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.....	7
1.1. Промышленность Санкт-Петербурга	7
1.2. Промышленность Ленинградской области	12
2. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ И ИХ РОЛЬ В ЭКОНОМИКЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	16
3. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ: ОПРЕДЕЛЕНИЯ И КЛАССИФИКАЦИЯ	17
4. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	19
4.1. Общая характеристика промышленных зон Санкт-Петербурга	19
а. Промзоны Санкт-Петербурга, подлежащие выводу или градостроительному преобразованию	21
4.3. Промзоны Санкт-Петербурга, подлежащие дальнейшему использованию и развитию	26
5. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	31
5.1. Общая характеристика промзон Ленинградской области	31
5.2. Карта промышленных зон Ленинградской области	31
5.3. Особенности развития промзон Ленинградской области	34
6. ПОТЕНЦИАЛ И ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ПРОМЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	37
7. КЛАССИФИКАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИХ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ	40
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	45
О КОМПАНИИ	48
ЧАСТЬ 2.	
ОПИСАНИЕ ПРОМЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИХ ВЫВОДУ ИЛИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ	

ЧАСТЬ 3.

ОПИСАНИЕ ПРОМЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИХ ДАЛЬНЕЙШЕМУ
ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И РАЗВИТИЮ

ЧАСТЬ 4.

ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Объект исследования

Объектом настоящего исследования являются промышленные зоны Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Задачи исследования

1. Выделение основных тенденций и закономерностей развития промышленных зон.
2. Составление баз данных промышленных зон региона с определением максимального количества доступных параметров. Составление "паспортов" промзон.
3. Составление сводных карт, таблиц и рейтингов промзон.

Методика проведения исследования

1. Сбор доступной информации об основных промышленных зонах Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
2. Обработка исходных данных, разработка формата представления информации (создание паспорта промзоны), приведение информации в сводной форме.
3. Разработка и представление сводных таблиц и распределений.
4. Формулирование общих свойств и тенденций развития промышленных зон Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Источники информации

1. Официальные источники данных о промзонах (официальные сайты, информационные буклеты и т.д.);
2. Внутренняя (не закрытая) информация исследователя о проектах.
3. Специализированные СМИ (тематические публикации в журналах, в газетах, в интернете и др.).
4. Информация государственных органов по статистике, профильных комитетов Правительств Санкт-Петербурга и Ленинградской области (по строительству, экономике и др.). Нормативно-правовые акты Правительств Санкт-Петербурга и Ленобласти.
5. Прочие открытые источники информации.

Форма представления информации

Исследование выполнено в форме обзора с представлением сводных данных в таблицах, диаграммах, картах и с большим количеством иллюстраций.

Целевая аудитория:

- Производственные и девелоперские компании
- Инвесторы, финансово-кредитные организации
- Органы государственной власти, комитеты Администраций Санкт-Петербурга и Ленинградской области
- Аналитики, маркетологи
- Риэлтеры, оценщики и другие участники рынка

ЧАСТЬ 1

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ - СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ

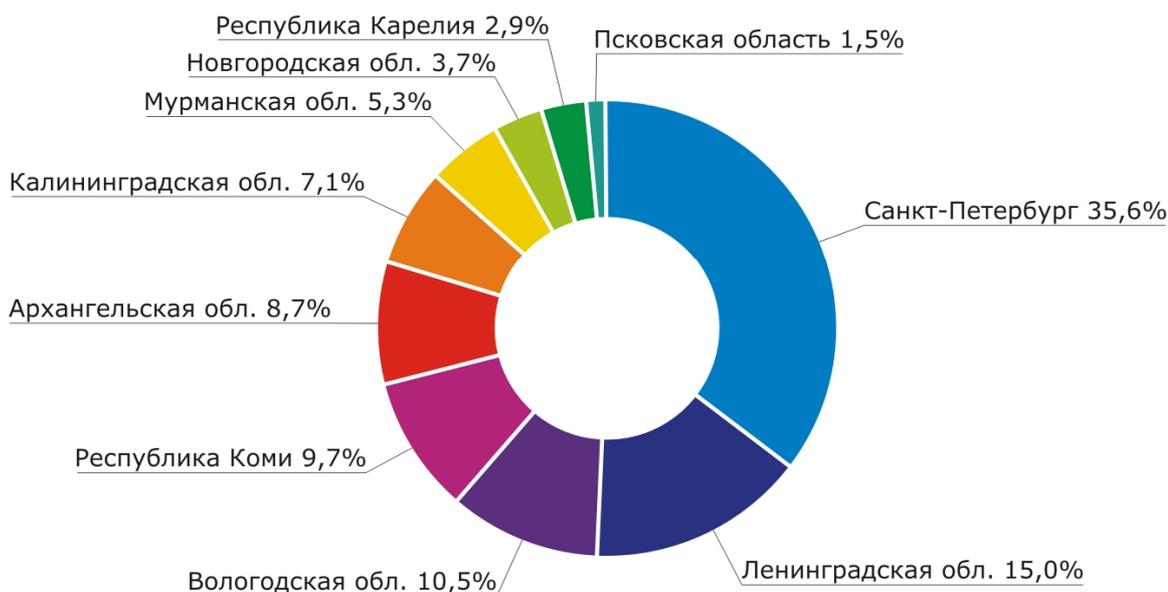
1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Санкт-Петербург и Ленинградская область являются главными финансово-экономическими и промышленными центрами Северо-Западного федерального округа России. В 2009 году совместная доля Санкт-Петербурга и Ленобласти в общем объеме отгруженной продукции по Северо-Западному федеральному округу составила более 50% (см. диаграмму 1).

При этом в 2009 году доля Санкт-Петербурга в общем объеме отгруженной продукции возросла по сравнению с 2008 годом с 34,4% до 35,6%.
На Диаграмме 1 показана структура валового продукта по СЗФО в 2009 году.

ДИАГРАММА 1

УДЕЛЬНЫЙ ВЕС СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ,
ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА,
В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ОТГРУЖЕННОЙ ПРОДУКЦИИ ОКРУГА ПО ПРОМЫШЛЕННОСТИ В 2009 ГОДУ



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

1.1. ПРОМЫШЛЕННОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Санкт-Петербург - один из ведущих экономических и промышленных центров России. Основой экономики Санкт-Петербурга, и главным источником доходов его бюджета является промышленность. Сегодня на долю промышленности приходится четверть валового регионального продукта, пятая часть работающего населения города и около 28% налоговых поступлений в бюджетную систему.

Основу промышленного потенциала Санкт-Петербурга составляют около 700 крупных и средних предприятий, часть из которых входит в число ведущих предприятий России. Кроме того, промышленную деятельность в городе осуществляют также около 20 тысяч малых предприятий.

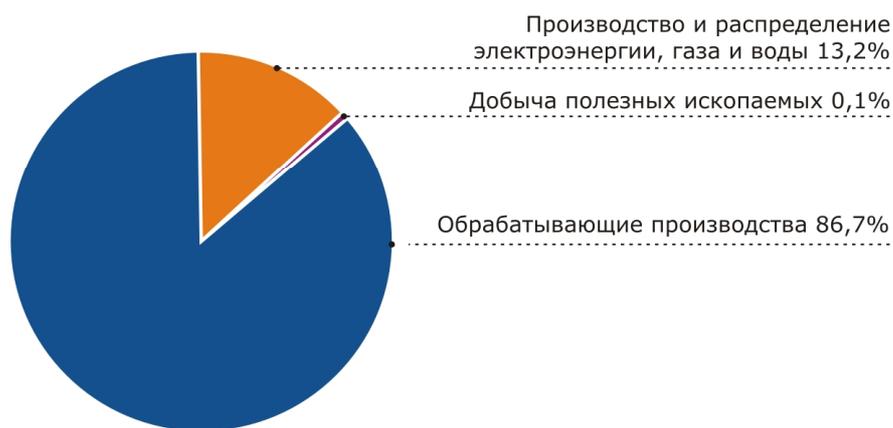
ОБЪЕМ И СТРУКТУРА ПРОДУКЦИИ

В 2009 году оборот промышленных предприятий Санкт-Петербурга составил 921 млрд. рублей – 93,8% к уровню 2008 года, а промышленной продукции было отгружено на сумму 879 млрд. рублей – 96,2% к уровню 2008 года (в среднем по России – 90,0%).

В промышленном комплексе Санкт-Петербурга представлены практически все виды производственной деятельности. На Диаграммах 2 и 3 показаны объем и структура промышленного производства Санкт-Петербурга по отраслям.

ДИАГРАММА 2

ОБЪЕМ ОТГРУЖЕННОЙ ПРОДУКЦИИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В 2009 ГОДУ



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

ДИАГРАММА 3

СТРУКТУРА ОБЪЕМА ОТГРУЖЕННОЙ ПРОДУКЦИИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В 2009 ГОДУ

.....

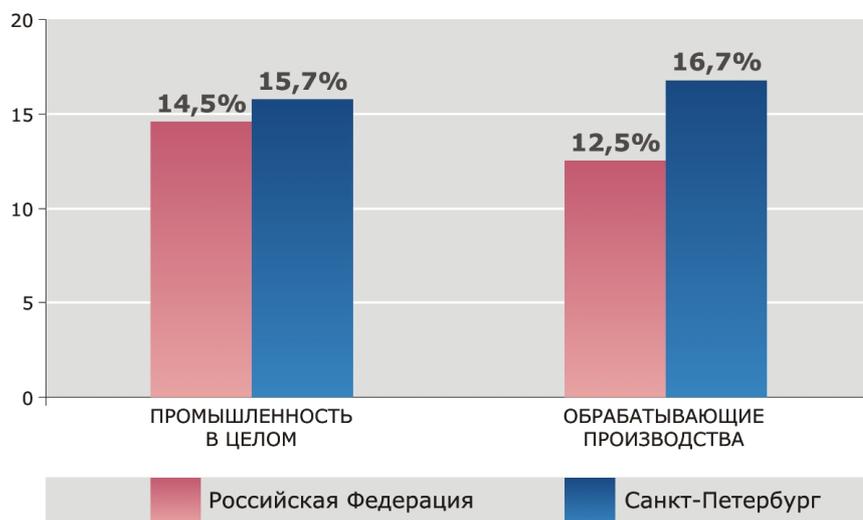
.....

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПРОИЗВОДСТВА

По итогам за 2009 год рентабельность в промышленности Санкт-Петербурга превысила средний уровень по России и составила 15,7% (Россия – 14,5%), в обрабатывающих производствах – 16,7% (Россия – 12,5%).

ДИАГРАММА 4

УРОВЕНЬ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ В ПРОМЫШЛЕННОСТИ В 2009 ГОДУ



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Среди основных секторов промышленности города наиболее высокий уровень рентабельности в производстве пищевых продуктов, напитков и табака (28,1%), текстильном и швейном (22,3%), химическом производстве (18,1%), в производстве машин и оборудования (15,0%).

ИНВЕСТИЦИИ В ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

Объем инвестиций в основной капитал в промышленности Санкт-Петербурга в 2009 году составил 57 млрд. рублей – 23,1% от общего объема инвестиций по городу.

ИНВЕСТИЦИИ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ В 2009 ГОДУ

	Млн. руб.	в % к 2008 году
Инвестиции в основной капитал – всего	324 710	78,6
Инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства)	249 715	-
в том числе, инвестиции в основной капитал	246 293	73,5
из них:		
добыча полезных ископаемых	48	21,7
обрабатывающие производства	32 093	68,1
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	24 853	84,6

ДИАГРАММА 5

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ В ПРОМЫШЛЕННОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В 2009 ГОДУ

.....
.....

1.2. ПРОМЫШЛЕННОСТЬ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Ленинградская область – один из ведущих субъектов Северо-Западного федерального округа, обладающий значительным потенциалом для роста промышленности и развития инвестиционного процесса. Этому способствуют выгодное геополитическое положение, производственный, научно-технический и интеллектуальный потенциалы.

Основу промышленности области составляют сегодня около 300 предприятий.

ОБЪЕМ И СТРУКТУРА ПРОДУКЦИИ

В 2009 году оборот промышленных предприятий Ленинградской области составил 442 млрд. рублей – 85,2% к уровню 2008 года.

**ОБОРОТ ПРЕДПРИЯТИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В 2009 Г.
ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

.....
.....

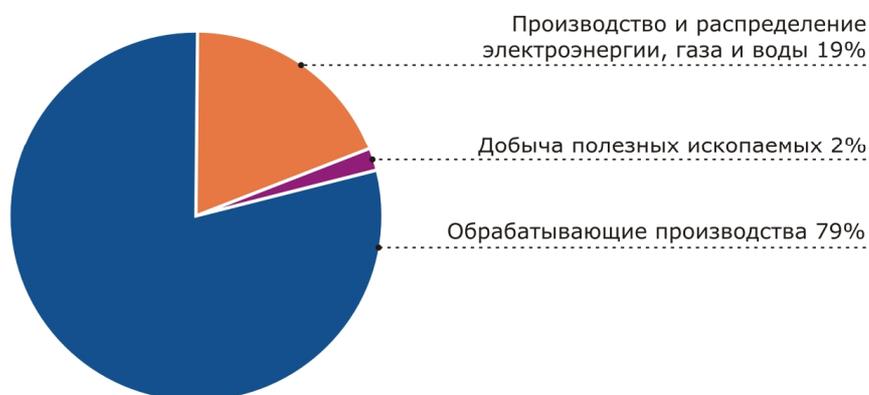
В 2009 году доля Ленинградской области в общем объеме отгруженной продукции по Северо-Западному федеральному округу составила 15 %.

В 2009 году предприятиями Ленинградской области отгружено промышленной продукции на общую сумму 369 млрд. рублей – 103,8% к уровню 2008 года.

ОБЪЕМ ОТГРУЖЕННЫХ ТОВАРОВ СОБСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И УСЛУГ ПО ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В 2009 ГОДУ

.....
.....

ОБЪЕМ ОТГРУЖЕННОЙ ПРОДУКЦИИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В 2009 ГОДУ



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

СТРУКТУРА ОБЪЕМА ОТГРУЖЕННОЙ ПРОДУКЦИИ ПРОИЗВОДСТВ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В 2009 ГОДУ

Объем инвестиций в основной капитал в промышленности Ленинградской области в 2009 году составил 75 млрд. рублей – 47% от общего объема инвестиций в нефинансовые активы по области.

ИНВЕСТИЦИИ В ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

ИНВЕСТИЦИИ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В 2009 ГОДУ

	Млн. рублей	в % к 2008 г.
Инвестиции в основной капитал – всего	193 246	107,1
Инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства)	159 489	-
в том числе, инвестиции в основной капитал:	159 051	105,5
из них:		
добыча полезных ископаемых	8 170	4,0 р.
обрабатывающие производства	29 227	73,0
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	37 931	1,8 р.

2. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ И ИХ РОЛЬ В ЭКОНОМИКЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Основными целями промышленной политики Санкт-Петербурга и Ленинградской области являются модернизация производства, увеличение ВРП, обеспечение инновационного развития, рост конкурентоспособности производств и повышение инвестиционной привлекательности региона.

Ключевую роль в развитии промышленности региона играет создание промышленных зон, отвечающих требованиям современных промышленных производств и предприятий.

Создание современных промышленных зон даёт возможность выбирать и развивать приоритетные для регионов направления промышленности, позволяет модернизировать промышленный комплекс региона, сделать его более конкурентоспособным, внедрять инновационные технологии и процессы.

Развитие промышленных зон является действенным механизмом повышения инвестиционной привлекательности территорий, инструментом территориального развития и преобразования неэффективно используемых территорий.

Следует отметить, что среди субъектов Российской Федерации идет постоянная конкуренция по созданию более привлекательного инвестиционного климата с целью увеличения объемов инвестиций, вкладываемых инвесторами в развитие региональной экономики.

Наряду с традиционными направлениями повышения инвестиционного рейтинга регионами, формирование инвестиционных площадок, промышленных зон и индустриальных парков стало основной формой создания комфортных условий для привлечения инвестиций.

Данные формы повышения инвестиционной привлекательности минимизируют временные и финансовые затраты инвестора при реализации своих проектов за счет создания всей необходимой инженерной, деловой и социальной инфраструктуры.

Анализ инвестиционной активности в России показывает, что преимущественная концентрация вновь создаваемых промышленных производств происходит там, где осуществляется развитие промышленных зон, создается и развивается инженерная инфраструктура, имеется возможность привлечения квалифицированных трудовых ресурсов.

Таким образом, ***одной из ключевых задач промышленной и градостроительной политики региона является создание и планомерное развитие промышленных зон, отвечающих требованиям современных промышленных производств и предприятий, и обладающих инвестиционной привлекательностью.***

3. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ: ОПРЕДЕЛЕНИЯ И КЛАССИФИКАЦИЯ

Понятие "промышленная зона" само по себе достаточно широкое и разноплановое, и применяется зачастую в разных смыслах.

В данном обзоре под **промышленной зоной** понимается обособленная территория, предназначенная для нужд промышленного использования и развития, обладающая официальным статусом, и предлагаемая для планового размещения объектов производственного назначения, объектов транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения.

Наряду с понятием "промышленная зона" следует выделить термины "территория промышленного развития" и "индустриальный парк".

Под **территорией промышленного использования** понимается сложившаяся территория нецентрализованного (хаотичного) размещения объектов промышленного назначения, не обладающая официальным статусом, не имеющая четких границ, а также исторически сложившиеся промышленные районы, не соответствующие современным градостроительным нормам, подлежащие в дальнейшем преобразованию или перепрофилированию.

Под **индустриальным парком** понимается обособленная локальная промышленная зона (территория), предназначенная для централизованного размещения и развития объектов производственного назначения, обладающая инженерной и транспортной инфраструктурой, разработанная и построенная по специальному проекту, соответствующему современным градостроительным нормам, как правило, с индивидуальной концепцией развития, имеющая официальный статус и управляемая единым органом – управляющей компанией.

Зачастую индустриальные парки - это локальные проекты развития территории в рамках крупной промышленной зоны, имеющие площадь до 100 гектаров, разрабатываемые на частной основе, либо на основе государственно-частного партнерства, обладающие единым органом управления.

Исходя из общей оценки основных характеристик промышленных зон, выделим следующие виды классификаций:

По территориальному признаку:

.....
.....

По стадии развития промышленной зоны:

.....
.....

По уровню инженерной подготовки:

.....
.....

По степени освоенности (заполнения) промышленной зоны:

.....
.....

По степени перспективности зоны:

.....
.....

4. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

4.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН С.-ПЕТЕРБУРГА

Санкт-Петербург – крупный мегаполис с исторически сложившимися районами промышленного развития и отраслевой спецификой. С самого зарождения город создавался как промышленный центр, и развитие его промышленной жизни было тесно связано с этапами освоения его пространства.

Так, в истории Санкт-Петербурга был период, когда производства располагались в центральной части города, вдоль Невы. Был также этап, когда застраивался "южный промышленный пояс", идущий от Невы до южного берега Финского залива. Сегодня же идет, по существу, формирование нового промышленного пояса: вдоль кольцевой автодороги по границе города и области.

В то же время ...

.....

.....

В соответствии с Генпланом Санкт-Петербурга, среди ключевых задач градостроительной деятельности в области развития промышленных зон выделены следующие:

.....

.....

В декабре 2004 г. правительством Петербурга была принята Программа развития территорий промышленного, общественно-делового и складского назначения (*Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 14 декабря 2004 г. N 1961 "О развитии территорий, предназначенных для размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения"*).

Наряду с новой редакцией Генерального плана Санкт-Петербурга (2008 г.), а также с Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) Санкт-Петербурга (2008 г.), данный документ определяет вектор развития промышленных территорий города в среднесрочной перспективе.

Согласно данному Постановлению, в границах Санкт-Петербурга выделяются:

.....

.....

Исходя из представленного перечня территорий промышленного использования, можно выделить **2 основные группы промышленных зон**, отражающие вектор развития данных территорий:

1. Промышленные зоны, подлежащие выводу или градостроительному преобразованию (смене производственного характера использования земель)

К первой группе отнесены зоны, фактически сформированные и расположенные в центральной части города.

Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга, данные территории не соответствуют экономическим, социальным, экологическим и градостроительным условиям их развития и подлежат градостроительному преобразованию с выводом с данных территорий производственных предприятий.

К данной группе можно отнести 29 промышленных зон (их описание представлено в Части 2 данного Обзора).

2. Промышленные зоны, подлежащие дальнейшему промышленному использованию и развитию, в том числе, территории, требующие первоочередного развития

Ко второй группе зон отнесены крупные промышленные узлы, зачастую имеющие площадь свыше 200 гектаров, которые подлежат дальнейшему развитию, в том числе путем инженерного обеспечения, а также промышленные зоны первоочередного развития (на указанные зоны должна быть в первую очередь разработана градостроительная документация и осуществлена комплексная инженерная подготовка).

Именно сюда предполагается перебазирование промышленных предприятий, расположенных в настоящее время в центральной части Санкт-Петербурга.

К данной группе можно отнести 28 промышленных зон (их описание представлено в Части 2 данного Обзора).

Таким образом, в настоящее время на территории Санкт-Петербурга можно выделить 57 основных (крупных) промышленных зон, то есть локаций, где уже расположены либо развиваются объекты промышленного назначения.

Характеристики вышеуказанных групп приведены ниже.

4.2. ПРОМЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИЕ ВЫВОДУ ИЛИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ

В настоящий момент значительная часть промышленных зон города, в большинстве своём расположенных центральных районах города, подлежит градостроительному преобразованию и смене производственного характера использования.

Промышленные зоны, подлежащие градостроительному преобразованию – это территории, занимаемые объектами производственного назначения, а также объектами инженерной инфраструктуры и железнодорожного транспорта, не соответствующие экономическим, социальным, экологическим и градостроительным условиям их развития.

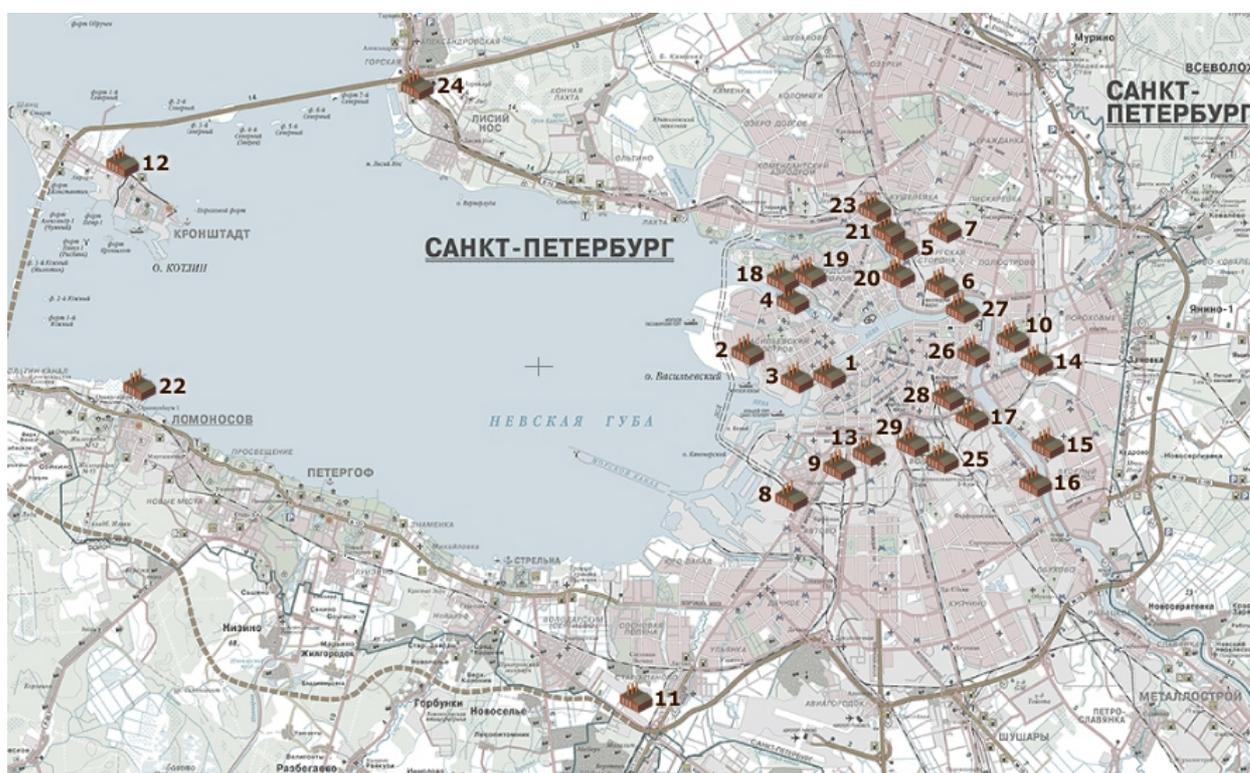
Данные промышленные зоны можно классифицировать как "сложившиеся территории промышленного развития". Концентрация производств в них имеет исторические и социально-экономические предпосылки.

Все эти факторы привели к тому, что промышленные зоны стали развиваться в сторону периферии, территориальное развитие города стало ближе к тому пространственному образу, который характерен для западных городов.

В настоящее время развитие и преобразование проблемных деградирующих промышленных пространств в центральных районах города, включение их в новую схему развития Санкт-Петербурга - одна из актуальнейших задач градостроительной деятельности правительства города.

На Карте 1 показано месторасположение промышленных зон Санкт-Петербурга, подлежащих выводу или градостроительному преобразованию.

КАРТА 1



В представленной ниже таблице приведены наименования этих промзон.

№ на карте	Название промышленной зоны	Район
1	"Адмиралтейская"	Адмиралтейский
2	"Галерная"	Василеостровский
3

Характеристики промышленных зон, подлежащих градостроительному преобразованию:

.....
.....

Факторы, способствующие перебазированию промышленных предприятий из промзон, подлежащих градостроительному преобразованию:

.....
.....

Основные проблемы при перебазировании промышленных предприятий:

.....
.....

4.3. ПРОМЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИЕ ДАЛЬНЕЙШЕМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И РАЗВИТИЮ

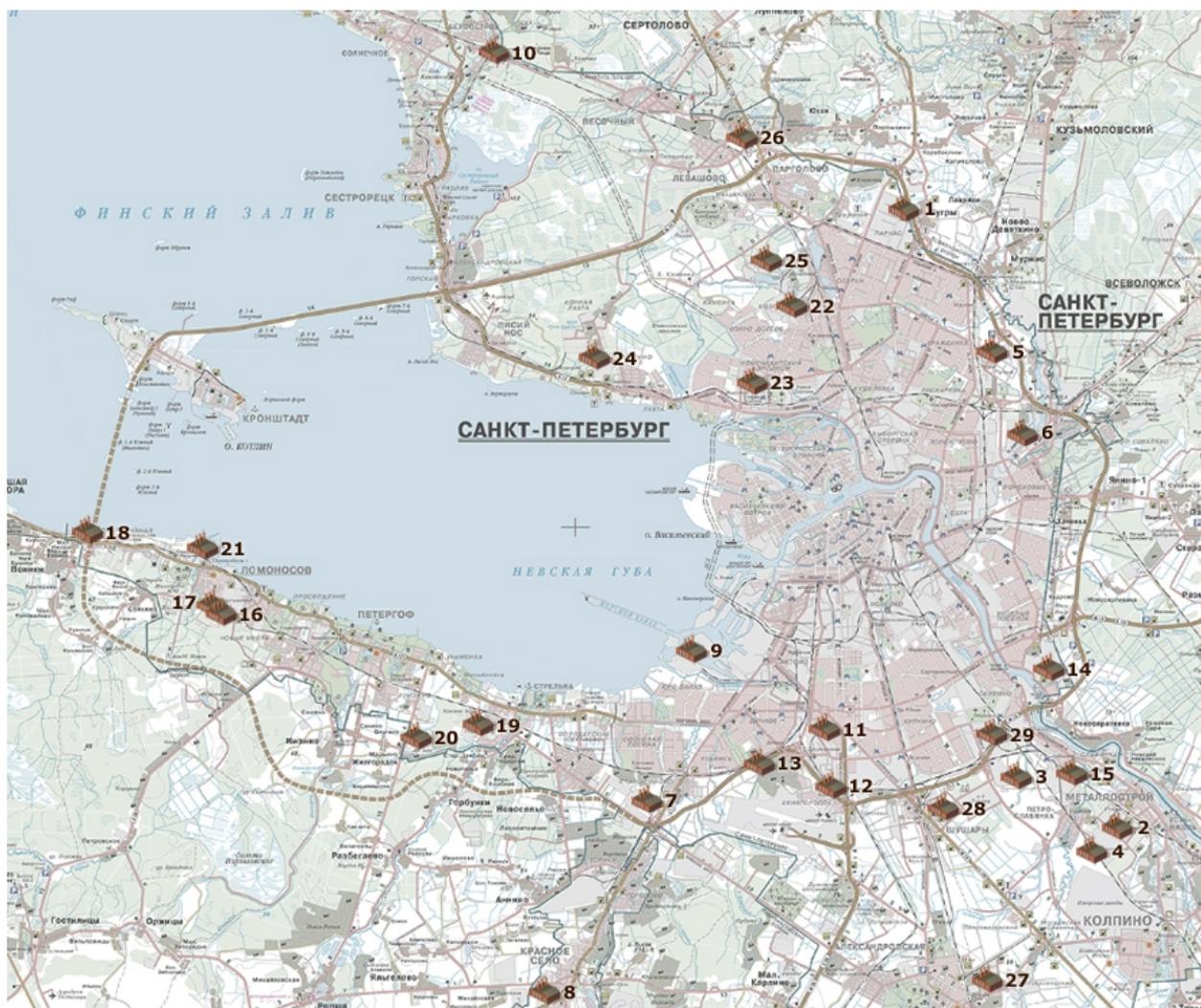
Промышленные зоны, подлежащие дальнейшему использованию и развитию – это территории, соответствующие современным градостроительным нормам, подлежащие дальнейшей реконструкции и развитию (в том числе путем инженерного обеспечения) и размещению объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения.

Подобные промзоны представляют собой действующие крупные промышленные районы, расположенные, как правило, в периферийных частях города, зачастую вблизи Кольцевой автодороги СПб (КАД), имеющие площадь свыше 150 гектаров, и которые подлежат дальнейшему развитию. Сюда же можно отнести и промышленные территории, требующие первоочередного развития.

Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга, к данной группе относятся 28 промышленных зон. Общая площадь промзон 14,6 тыс. га, в том числе выявленных резервных территорий 7,2 тыс.га (согласно данным ООО "Институт строительных проектов" (СПб)).

На Карте 2 показано месторасположение указанных промышленных зон.

КАРТА 2



В представленной таблице приведены наименования этих промзон.

№ на карте	Название промышленной зоны	Район
1	Парнас	Выборгский
2	Металлострой	Колпинский
3

Представленные промышленные зоны будут определять вектор и географию промышленного развития Санкт-Петербурга в средней и дальней перспективе. Именно сюда предполагается перебазирование промышленных предприятий из промзон, расположенных в центральной части города и подлежащих градостроительному преобразованию.

Надо сказать, что данные промзоны характеризуются разной степенью освоения, уровнем обеспеченности инфраструктурой, степенью благоприятности для дальнейшего развития по экономическим, экологическим и планировочным параметрам.

Вышеприведенные промышленные зоны можно условно разделить на 2 подгруппы:

1. Промышленные зоны, не обладающие заметным потенциалом развития

Основные параметры таких зон:

.....
.....

2. Промышленные зоны, обладающие значительным потенциалом развития

Основные параметры этих зон:

.....
.....

Для промышленных зон Санкт-Петербурга, подлежащих дальнейшему промышленному развитию и использованию, Комитетом экономического развития, промышленной политики и торговли (КЭРППиТ) в 2008 г. была разработана *"Отраслевая (кластерная) схема развития и специализация промышленных зон Санкт-Петербурга"*.

.....
.....
.....

На сегодняшний момент территориальный резерв промышленных территорий, принадлежащих городу, находится на уровне около 1000 га. Тем не менее, свободных участков более 10 га под размещение производственных объектов на этих территориях уже практически не осталось, так что между инвесторами усиливается конкуренция за дефицитные участки.

В этих условиях Правительство города завершило практику выделения земельных участков промышленного назначения целевым образом - теперь право на реализацию проектов в промышленных зонах будет предоставляться через процедуру торгов.

Среди основных трудностей развития промышленных зон Санкт-Петербурга можно выделить:

.....
.....
.....

5. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

5.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОМЗОН ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Ленинградская область – один из ведущих субъектов Северо-Западного федерального округа, который обладает большими возможностями для развития инвестиционного процесса и роста промышленности.

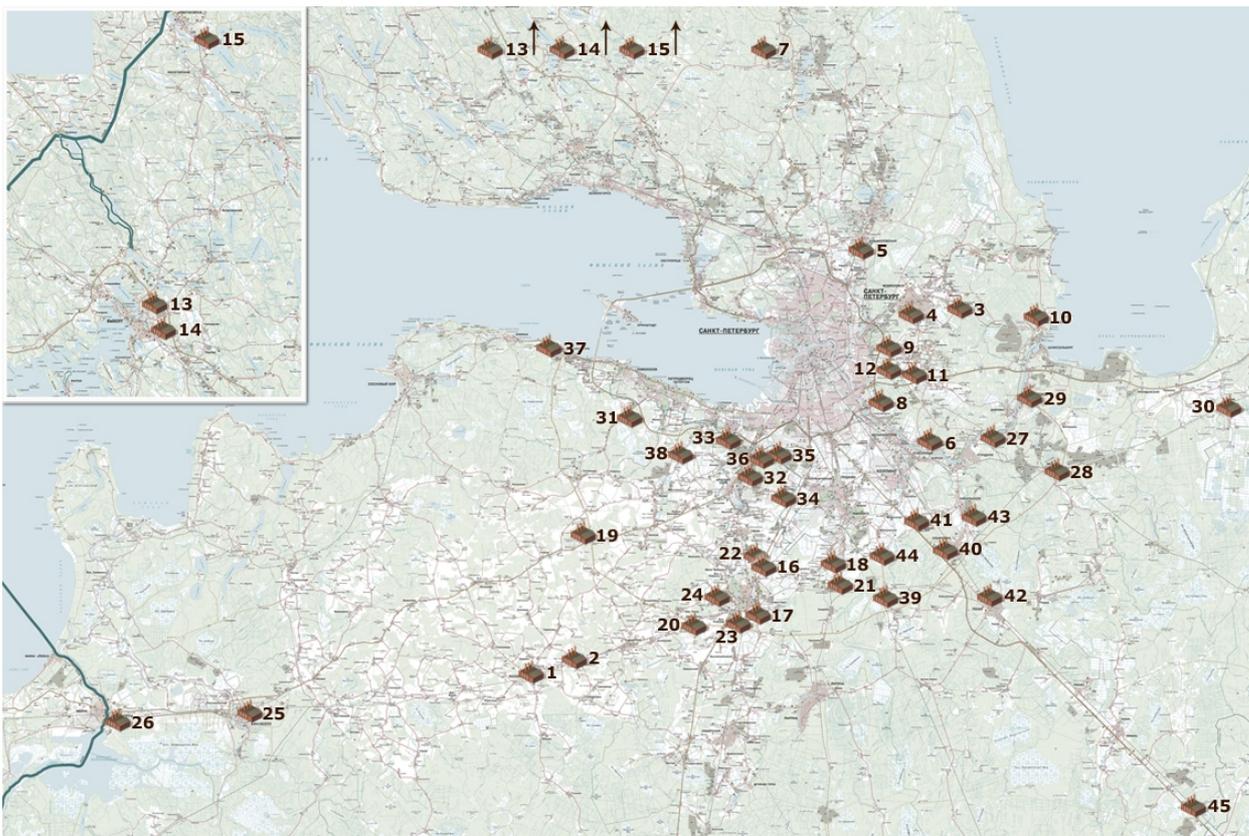
.....

.....

5.2. КАРТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

На Карте 3 показано месторасположение основных промышленных зон Ленинградской области.

КАРТА 3



В представленной ниже таблице приведены наименования этих промзон.

№ на карте	Название или месторасположение промышленной зоны	Район ЛО
1	"Волосово"	Волосовский
2	"Уткина заводь"	Всеволожский
3

.....

.....

5.3. ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ПРОМЗОН ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Как можно видеть из Карты 3, большинство промзон расположено, в основном, в районах вокруг Санкт-Петербурга. Это и понятно, поскольку предприятия многих промышленных Ленобласти зон тесно связаны с экономикой Санкт-Петербурга.

.....

.....

В соответствии с вышесказанным, их можно разделить на *следующие 3 подгруппы:*

.....

.....

Среди основных трудностей развития промышленных зон Ленинградской области можно выделить:

.....

.....

Таким образом, на сегодняшний день можно говорить, что производственный бизнес ощущает острую нехватку подготовленных промышленных площадок.

6. ПОТЕНЦИАЛ И ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ПРОМЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ

Исторически сложившиеся, расположенные преимущественно в центральной части Санкт-Петербурга, промышленные зоны сегодня не соответствуют современным требованиям развития территории города, разрушая облик города как целостного архитектурно-градостроительного образования, ограничивая возможности его развития, снижая экономико-градостроительную ценность земель и усугубляя экологическую обстановку в городе.

.....

.....

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИЕ ДАЛЬНЕЙШЕМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И РАЗВИТИЮ

Данные промышленные зоны формируют основу фонда промышленных земель и определяют характер промышленного развития города в ближней и дальней перспективах.

.....

.....

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Соседство с Санкт-Петербургом играет значительную роль в развитии промышленности Ленинградской области.

Стратегия формирования инвестиционных промышленных (инвестиционных) зон на территории Ленинградской области предполагает как развитие существующих производственных территорий, так и создание новых районов для размещения промышленных предприятий, логистических центров, коммунальных объектов.

.....

.....

7. КЛАССИФИКАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИХ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

В данном разделе приведена экспертная оценка производственной привлекательности и перспективности промышленных зон Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Главная задача такой оценки – выделить из представленной совокупности промышленных зон наиболее перспективные, обладающие наилучшим потенциалом развития, которые могут представлять наибольший интерес для промышленных предприятий, девелоперов и инвесторов.

Основными критериями классификации промышленных зон были выбраны следующие ключевые факторы:

- Месторасположение
- Наличие и степень развитости транспортной инфраструктуры (авто- и железные дороги)
- Состояние инженерной подготовки территории, возможность роста мощностей
- Наличие и состав исходно-разрешительной и градостроительной документации
- Степень освоенности промзоны, возможность ее территориального расширения
- Ограничения по санитарному зонированию территории
- Наличие централизованной системы управления
- Участие (или поддержка) в развитии промзоны органов власти
- Стоимость земли в промзоне или в соседнем окружении

Исходя из проведенных оценок характеристик и параметров промышленных зон, были выделены следующие 4 группы промзон по степени их производственной привлекательности и по перспективности их развития.

1. НАИБОЛЕЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ И ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ПРОМЗОНЫ

В данную группу выделены промышленные зоны, имеющие все необходимые для размещения производств характеристики и имеющие хороший потенциал развития. Сюда были отнесены зоны, обладающие большинством из следующих характеристик:

.....
.....
.....

2. ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ, СТАБИЛЬНЫЕ, НО НЕ РАЗВИВАЮЩИЕСЯ ПРОМЗОНЫ

В данную группу выделены функционирующие стабильные промышленные зоны, имеющие высокую степень освоенности и хорошие характеристики:

.....
.....

3. РАЗВИВАЮЩИЕСЯ, НО НЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ПРОМЗОНЫ

В данную группу выделены развивающиеся промышленные зоны, обладающие неплохими перспективами и потенциалом, но развивающиеся на сегодняшний день медленно, обладающие рядом существенных недостатков и ограничений:

.....

4. НЕ РАЗВИВАЮЩИЕСЯ И НЕПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ПРОМЗОНЫ

В данную группу выделены промышленные зоны, развивающиеся медленно или слабо, а также промзоны, не обладающие перспективами развития:

.....

Таблица 7.1. КЛАССИФИКАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН ПО СТЕПЕНИ ИХ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ И ПЕРСПЕКТИВНОСТИ

Тип	Промзоны
Привлекательные и перспективные (развивающиеся) промзоны	Металлострой
Привлекательные, стабильные, но не развивающиеся промзоны	Парнас
Развивающиеся, но не привлекательные промзоны (на данном этапе развития)	Белоостров

Не развивающиеся и не привлекательные промзоны

Ломоносовская-Мартышкино

.....
.....

1. Среди наиболее перспективных промышленных зон можно выделить 12 промзон, обладающих наилучшими характеристиками и потенциалом развития. К ним относятся 7 промышленных зон Санкт-Петербурга и 5 промзон Ленинградской области.

.....
.....

2. В группу стабильных и развивающихся выделены еще 19 промзон, также обладающие достаточно хорошими перспективами развития и освоения.

.....
.....

3. "Развивающие промышленные зоны, обладающие рядом существенных ограничений (недостатков) на данном этапе развития" составляют наибольшую группу.

.....
.....

4. В группу "малоперспективных" выделены, во-первых, территории Санкт-Петербурга (29 промзон), подлежащие градостроительному преобразованию. Поскольку, согласно градостроительным нормам города, эти территории должны сменить статус промышленного использования на общественно-деловой или жилой, промышленный потенциал этих зон представляется крайне низким.

.....
.....

Следует отметить, что градация и разделение рассмотренных промзон на вышеуказанные группы носит предварительный характер как из-за недостаточно полной информации об указанных зонах (информация о многих промзонах часто отсутствует, и тогда оценка об уровне и потенциале их развития основывается на

экспертном мнении), так и из-за сложности сравнения и сопоставления основных характеристик и параметров промышленных зон.

В дальнейшем, по мере обновления информации и получения дополнительных сведений о промзонах, будет уточняться их анализ и их классификация.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

.....

.....

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

ПЕЧАТНЫЕ ИЗДАНИЯ:

.....
.....
.....

ИНТЕРНЕТ-ИСТОЧНИКИ:

.....
.....
.....

О КОМПАНИИ

PETERLAND – консалтинговая компания, работающая на рынках земельной, промышленной и коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Компания оказывает широкий спектр услуг, связанных с покупкой или продажей земельных участков и объектов недвижимости, с инвестированием средств в недвижимость, с организацией девелоперских и инвестиционных проектов.

Компания **PETERLAND** является одним из ведущих информационно-аналитических ресурсов по данному региону.

ЧАСТЬ 2

ПРОМЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИЕ ВЫВОДУ ИЛИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ

ЧАСТЬ 3

ПРОМЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИЕ ДАЛЬНЕЙШЕМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И РАЗВИТИЮ

ЧАСТЬ 4

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ