

2022

Бизнес-план создания Индустриального парка



Оглавление

1. Резюме бизнес-плана	3
2. Общие сведения о заявителе	4
3. Описание продуктов	4
3.1. Назначение продуктов	8
3.2. Краткое описание продуктов	8
3.3. Основные технические параметры и стадия разработки продуктов	9
3.4. Перечень работ при создании продуктов.....	12
3.5. Сведения о производителе работ.....	13
3.6. Оценка сроков создания продуктов	15
3.7. Объем финансирования, необходимого для создания продуктов, подтвержденные источники финансирования	15
4. Маркетинг продуктов	16
4.1. Анализ рынка	16
4.1.1. Выбранный сегмент рынка	16
4.1.2. Конкурентная ситуация на рынке	32
4.1.3. Анализ конкурентоспособности продуктов.....	62
4.1.4. Потенциальные покупатели и планируемые объемы продаж	72
4.2. Стратегия реализации продуктов	75
4.2.1. Методы продвижения продукции на выбранный сегмент рынка	75
4.2.2. Ценообразование	76
4.2.3. Сервис и гарантии.....	77
5. План производства продуктов.....	77
5.1. Организация производства продуктов.....	77
5.1.1. Степень готовности заявителя к организации производства.....	77
5.1.2. Предполагаемый объем производства	77
5.2. Объем финансирования, необходимого для организации и начала производства, подтвержденные источники финансирования	79
5.3. Стратегия управления экологической эффективностью	79
6. Юридическое обеспечение проекта	80
7. Финансовый план и оценка эффективности проекта.....	81
7.1. Общий объем финансирования проекта, подтвержденные источники финансирования	81
7.2. График финансирования проекта	82
7.3. Расчет экономических показателей проекта	84
7.3.1. Планируемый объем продаж.....	84
7.3.2. Планируемая выручка от реализации	86
7.3.3. Анализ структуры себестоимости	86
7.3.4. Валовые затраты, прямые и косвенные.....	87
7.3.5. Чистая прибыль по годам	91
7.3.6. Налоговые поступления в бюджеты всех уровней	92
7.3.7. Расчет денежных потоков по проекту	93
7.3.8. Показатели эффективности проекта	97
7.4. Расчет точки безубыточности	97
7.5. Анализ чувствительности проекта	98
7.6. Анализ основных видов риска	99
7.6.1. Технический риск.....	99

7.6.2. Организационный и управленческий риск.....	99
7.6.3. Финансовый риск.....	100
7.6.4. Коммерческий риск.....	101
7.6.5. Экологические риски.....	101
Приложение №1. Определение ставки дисконтирования.....	103

На нашем сайте размещены другие [примеры разработанных нами бизнес-планов](#). Вы также можете ознакомиться с [отзывами наших заказчиков](#), описанием [процедуры заказа бизнес-планов и ТЭО](#). Узнайте как оптимизировать расходы на эту работу посмотрев видеопост "[Стоимость разработки бизнес-плана](#)" на нашем канале Youtube.

 Если вы [заполните этот вопросник для подготовки коммерческого предложения](#), мы пришлём вам КП, учитывающее возможности такой оптимизации.

***. Резюме бизнес-плана**

В данном бизнес-плане рассмотрен проект создания Индустриального парка ХХХ на территории Ленинградской области.

Инициаторы проекта планируют получить права на участок площадью Здания будут предназначены для размещения промышленных, логистических, учебных, научных предприятий и организаций Санкт-Петербурга. Часть зданий будет продана предприятиям и организациям, другая часть сдана в аренду, третья – использоваться для оказания логистических услуг.

Реализация проекта потребует более *,* трлн. руб. инвестиций. В качестве производителя работ и инвестора рассматривается

В разделе * бизнес-плана показано, что идея создания Индустриального парка ХХХ (далее ИП) с преференциальным режимом в форме территории опережающего социально-экономического развития, с одной стороны, вытекает из потребностей развития промышленности города, с другой стороны, полностью соответствует стратегии региональной промышленной политики Российской Федерации.

В п. *.* на основе анализа социально-экономического потенциала Санкт-Петербурга, Ленинградской области и Северо-Западного федерального округа сделан вывод о том, что отдача от этого потенциала может быть увеличена путём создания индустриального парка и перемещения на его территорию крупнейших предприятий и организаций Санкт-Петербурга.

Анализ рынка транспортно-логистических услуг (п. *.*.) показал, что несмотря на потери, связанные с пандемией COVID-**, в течение ближайших *-* лет рынок СЗФО имеет перспективу не только на восстановление, но и на существенный рост. Следовательно, услуги нового крупного логистического оператора будут востребованы.

В том же разделе проанализирован рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга. Несмотря на тяжёлые последствия пандемии, рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга растёт, то есть спрос превышает предложение. Учитывая, что обеспеченность Санкт-Петербурга коммерческими площадями ниже, чем в крупных городах развитых стран, нужно ожидать продолжение этого роста, что создаёт хорошие предпосылки для продажи планируемой недвижимости.

На территории Ленинградской области конкурентов планируемому парку нет. С другой стороны, в странах с разным уровнем развития экономики успешно действуют зоны, в которых органы власти создают специальные условия для развития промышленности. Этот опыт подтверждает перспективность бизнес-идеи, представленной в бизнес-плане.

Экономические расчёты показали высокую эффективность проекта. Инициаторы проекта планируют за * год после окончания строительства продать недвижимость более чем на *,* трлн. руб., а общий объём выручки за ** лет с начала

проекта составит более **, * трлн. руб. С учётом планируемых расходов чистая прибыль проекта составит за этот срок более *, ** трлн. руб. без НДС.

Таблица 1. Показатели эффективности проекта

Показатели	Единица измерения	Значение
Период планирования	мес.	***
Чистый Доход без учета дисконта (PV)	руб.	* *** **
ВНД (IRR), % в год.	%	**, *%
Чистый Дисконтированный Доход (NPV)	руб.	*** **
Чистый Дисконтированный Доход (NPV) с терминальной стоимостью (TV)	руб.	*** **
Срок окупаемости	мес.	**
Срок окупаемости с дисконтом	мес.	***
Индекс доходности за период планирования		*, *

Анализ прогнозных показателей экономической эффективности свидетельствует об инвестиционной привлекательности проекта, о чем говорят следующие данные:

- Положительное значение чистого дисконтированного дохода (ЧДД), составляющее почти *** млрд. руб. без учета терминальной стоимости и *** млрд. руб. с учетом терминальной стоимости.
- Высокое значение внутренней нормы доходности (ВНД), составляющее **, *%.
- Проект окупается в течение *** месяцев с учётом дисконта.

Таким образом, **проект является экономически эффективным и может быть рекомендован к реализации.**

***. Общие сведения о заявителе**

.....

***. Описание продуктов**

Цель проекта: создание Индустриального парка в форме территориальной интеграции коммерческих и некоммерческих организаций науки и образования, финансовых институтов и предприятий, осуществляющих формирование современной технологической и организационной среды с целью инновационного предпринимательства и реализации венчурных проектов.

Индустриальный парк - это юридическое лицо, созданное для использования научных и технологических ресурсов для улучшения экономической базы региона.

Постановлением Правительства Российской Федерации №**** от *.*.*.**** определены требования к индустриальным паркам и управляющим компаниям индустриальных парков, а также правила подтверждения соответствия индустриального парка и управляющей компании индустриального парка этим требованиям.

Основания создания Индустриального парка на территории СЗФО

Основой многоотраслевого промышленного комплекса Санкт-Петербурга традиционно являются предприятия, выпускающие сложную высокотехнологичную наукоемкую продукцию и использующие, как правило, разработки научных организаций, также расположенных в Санкт-Петербурге. Базовые сектора научно – производственного комплекса представлены энергетическим машиностроением, электротехнической промышленностью, судостроением, радиоэлектроникой, приборостроением.

Профильные сектора промышленности города являются существенной частью бюджетного потенциала Санкт–Петербурга, а также значительной частью производственного и научного потенциала России и, следовательно, имеют не только региональное, но и национальное значение. При этом функция одного из крупнейших промышленных центров России за Санкт-Петербургом останется во всей реально обозримой перспективе. Промышленность Санкт-Петербурга нуждается в фундаментальной модернизации, сама являясь при этом экономической и материально-технической базой модернизации экономики города и Северо-Запада, России в целом.

В настоящее время промышленность сохраняется как значимый сегмент экономики Санкт-Петербурга. Доля промышленных предприятий в экономике Северной столицы составляет **%, при этом налоговых отчислений в городской бюджет они дают вдвое больше – **%¹. В апреле **** года на промышленном совете Санкт-Петербурга была утверждена Концепция промышленной политики города до **** года². Концепция основывалась на следующих данных о промышленности города:

.....

Рисунок 1. Доля промышленности в основных показателях экономики Санкт-Петербурга в ** г.**

****.://*****.**/****/****/*_*****_*****_*****_*****_*****_*****_****-2025-****/
2 ***.***/****/%20*****.***

.....

Рисунок 2. Объем налоговых поступлений и сборов в бюджетную систему РФ

.....

Рисунок 3. Численность работников обрабатывающих производств

Основными проблемами сформировавшейся к настоящему моменту промышленной сферы Санкт-Петербурга, которые будут препятствовать ее развитию, являются:

а) утрата технологического лидерства глобального уровня промышленностью города

б) промышленность оказалась в ситуации конкуренции с другими, более мобильными и привлекательными секторами экономики города и близлежащих частей петербургской агломерации

в) при наличии в городе значительного количества глобально конкурентоспособных промышленных предприятий и компаний, успешно реализующих собственные производственные программы, практически ни в одном сегменте промышленности не происходит аккумуляции и кристаллизации производительных сил, заметных для мирового рынка

г) ПК города отстает от лучших мировых образцов по целому ряду показателей рыночного продвижения

д) промышленная политика города (прежде всего, ее часть, связанная со стимулированием инновационного роста) требует корректировки.

Оптимальным сценарием развития промышленности Санкт-Петербурга является технологический трансферт, соединенный с формированием центров технологического превосходства и выходом на мировые позиции на инновационных рынках промышленности города и в отдельных нишевых (специализированных) сегментах.

Одним из основных ограничений для реализации Концепции является территориальная ограниченность промышленных зон Санкт-Петербурга, в связи с чем существует тенденция к перетеканию наиболее перспективных отраслей и видов экономической деятельности (в том числе производства автокомплекующих) в Ленинградскую область.

Сдерживающим фактором развития агломерации выступают территориальные ограничения, связанные с наличием различных субъектов федерации в рамках единой промышленной агломерации. Различия в нормативно-законодательном обеспечении предпринимательской деятельности и существование разных целей развития, учитываемых при формировании региональных бюджетов приводят к проблемам согласования интересов во всех

сферах: территориальной, социальной, финансовой, транспортно-логистической, инфраструктурной.

Очевидна также необходимость развития «промышленного кольца» Санкт-Петербурга путем поэтапного расширения южной и юго-восточной промышленных зон с переводом в него предприятий из центральных районов города и высвобождением от *,* до *,* тыс. га земель для нужд города.

Концепция промышленной политики города согласована со "Стратегией региональной промышленной политики Российской Федерации до **** года и на период до **** года". Существенная роль в Стратегии отводится преференциальным режимам таким как особые экономические зоны, а также территории опережающего социально-экономического развития.

Важным механизмом развития промышленной инфраструктуры названы в Стратегии индустриальные парки, для которых в Правительстве Российской Федерации разработана нормативная правовая база.

Вывод:

.....

***.*. Назначение продуктов**

Функциональное назначение ИП – комплекс с размещенными на его территории зданиями и иными площадками для производственных и инновационных компаний, университетов и пр. Вид строительства – новое строительство.

Для обеспечения эффективной работы индустриального парка и инновационных компаний-резидентов требуется создание следующих типов площадей:

-

***.*. Краткое описание продуктов**

Индустриальный парк "Санкт-Петербург" будет предоставлять своим резидентам следующие продукты:

Таблица 2. Продукты Индустриального парка "Санкт-Петербург"

.....

***.*. Основные технические параметры и стадия разработки продуктов**

С точки зрения размещения индустриальный парк должен удовлетворять четырем условиям:

- *. Размещение вблизи города.
- *. Размещение в регионах с благоприятными условиями для жизни населения.

*. Размещение в регионах с хорошо развитой научно-исследовательской и образовательной базой, обладающей высококвалифицированными научными и исследовательскими кадрами.

*. Размещение вблизи университетов и исследовательских институтов.

Для реализации проекта необходим земельный участок общей площадью не менее **** га.

Важные качественные характеристики участка, на котором предполагается создание парка:

*. Наличие подъездных путей

- автомобильные дороги общего пользования (близость к федеральным автомобильным дорогам, технические характеристики имеющихся автомобильных дорог, плотность автодорожной сети в регионе)

- железнодорожные пути общего и необщего пользования (пропускная и провозная способность, наличие (отсутствие) железнодорожных вокзалов, станций, наличие (отсутствие) возможности строительства железнодорожной линии до территории)

- морские и речные порты (ближайшие порты, их перегрузочные мощности и протяженность причалов, грузооборот)

- гражданские аэродромы (ближайшие аэродромы, их класс, размеры взлетно-посадочной полосы, покрытие взлетно-посадочной полосы, степень загруженности)

*. Наличие сетей инженерно-технического обеспечения

- наличие сетей водоснабжения и водоотведения, в том числе насосных станций (близость к границам предполагаемой территории, технические характеристики, свободные мощности, год постройки, дата последнего капитального ремонта)

- наличие сетей теплоснабжения (близость к границам территории, технические характеристики, свободные мощности, год постройки, дата последнего капитального ремонта)

- наличие линий электропередачи (близость к границам участка, технические характеристики, свободные мощности, год постройки, дата последнего капитального ремонта, размещение трансформаторных подстанций)

- наличие сетей газоснабжения (близость к границам территории, технические характеристики, свободные мощности, год постройки, дата последнего капитального ремонта)

*. Наличие информационно-коммуникационной инфраструктуры

- телекоммуникации (технические характеристики, свободные мощности)

- информационно-вычислительные сети (технические характеристики, свободные мощности)

- наличие линий телефонной связи (близость к границам участка, технические характеристики, свободные мощности, наличие операторов сотовой связи)

- *. Наличие зданий и сооружений внутри границ участка (количество, технические характеристики, категория назначения, год постройки, дата и категория последнего капитального ремонта)

- *. Наличие котельных, бойлерных, трансформаторных подстанций (свободные мощности)

- *. Наличие магистральных трубопроводов (близость к границам территории, технические характеристики)

- *. Наличие на территории муниципального образования научных организаций и учреждений образования

- *. Наличие особо охраняемых природных территорий и объектов культурного наследия, территории и зоны охраны которых примыкают к границам или находятся внутри нее

- *. Инженерно-геологические условия площадки, сейсмичность района

- **.

Инициаторами проекта был подобран участок, в значительной степени удовлетворяющий указанным выше требованиям – см. Рисунок 4.

Участок расположен по адресу

...

Рисунок 4. План участка

На этом участке планируется построить следующие объекты:

Таблица 3. Площади планируемых объектов

.....

Для автономного обеспечения электро и теплоэнергией ИП предусмотрен монтаж газотурбинных установок большой мощности (** – ** МВт).

Водоснабжение и канализация будут обеспечиваться путём подключения к внешним инженерным сетям.

В настоящий момент проект находится на предынвестиционной стадии реализации.

***.*. Перечень работ при создании продуктов**

Для организации индустриального парка необходимо провести работы по разработке проекта планировки территории, проекта межевания, подготовки градостроительных планов земельных участков, проведению землеустроительных работ, постановке на государственный кадастровый учет сформированного

земельного участка, проектированию и строительству объектов инженерно-технической инфраструктуры, привлечению участников, организации застройки территории, обеспечению функционирования и управлению.

Целью работ является разработка документации и строительство объектов инженерно-технической инфраструктуры с целью создания индустриального парка на арендованных землях.

Работы проводятся в четыре этапа:

.....

Проектирование и строительство объектов инженерно-технической инфраструктуры будет разработано в соответствии с утвержденной схемой зонирования проектно-сметной документации на осуществление инженерной подготовки территории. Итовыми документами по данному этапу работ будут являться следующие материалы:

- Рабочий проект:

.....

- Выполнение работ по строительству объектов инженерно-технической инфраструктуры:

.....

Проектно-сметная документация проходит процедуру согласования в установленном законом порядке.

Согласованием документации занимается Управляющая компания.

***.*. Сведения о производителе работ**

В качестве производителя работ и инвестора рассматривается

.....

***.*. Оценка сроков создания продуктов**

Плановый срок строительства Индустриального парка СПб - * года с момента решения вопроса о выделении участка и предоставлении государственных гарантий инвестору.

***.*. Объем финансирования, необходимого для создания продуктов, подтвержденные источники финансирования**

Таблица 4. Инвестиционные расходы

....

Источник финансирования

***. Маркетинг продуктов**

***.*. Анализ рынка**

..*. Выбранный сегмент рынка

Будущие резиденты ИП – это предприятия и учреждения Санкт-Петербурга, поэтому для принятия решения о строительстве ИП важно проанализировать потенциал Санкт-Петербурга и ближайшего окружения (СЗФО) на фоне потенциала РФ в целом.

Население

По данным на *.*.*.* года численность населения Северо-Западного федерального округа составила ** *** тыс. человек (*,% от населения Российской Федерации). Более половины населения макрорегиона сосредоточено в двух субъектах – городе Санкт-Петербурге (**,%) и Ленинградской области (**,%).

За год численность населения федерального округа увеличилась на *,* тыс. человек.

Таблица 5. Показатели населенческого потенциала в ** году**

Территория	Численность населения, тыс. человек	Доля городского населения, %	Доля рабочей силы (**-** года) в общей численности населения, %
Российская Федерация	*****,*	**,*	**,*
Северо-Западный ФО	*****,*	**,*	**,*
Город Санкт-Петербург	****,*	***,*	**,*

Валовой региональный продукт

В **** году ВРП Северо-Западного федерального округа составил * ****,* млрд рублей или **,% от ВРП Российской Федерации. По сравнению с **** годом прирост показателя на *,% (Российская Федерация – прирост на *,%).

Наибольший вклад в ВРП макрорегиона в **** году внесли город Санкт-Петербург (**,%) и Ленинградская область (**,%).

Таблица 6. Показатели валового регионального продукта в ** году**

Территория	Объем ВРП, млрд рублей	Доля субъекта в ФО, %	Индекс физического объема ВРП, %	Выработка ВРП на * занятого, тыс. рублей
Российская Федерация	*****,*	-	***,*	****,*
Северо-Западный ФО	****,*	***,*	***,*	****,*

Город Санкт-Петербург	****,*	**,*	***,*	****,*
------------------------------	--------	------	-------	--------

Примечание: цветом отмечены значения показателей по отношению к среднероссийским: красный – хуже, чем в среднем по стране, зеленый – лучше.

Промышленность

Отраслью специализации Северо-Западного федерального округа является промышленность. В структуре валовой добавленной стоимости в **** году она составила **,%, в том числе **,% – обрабатывающие производства.

В **** году объем промышленного производства Северо-Западного федерального округа составил * ***,* млрд рублей (**, % от объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами в целом по Российской Федерации).

В структуре промышленности наибольший удельный вес отгруженной продукции приходится на обрабатывающие производства – **%.

Индекс промышленного производства в **** году по сравнению с **** годом составил ***% (Российская Федерация – ***, %).

Таблица 7. Индексы промышленного производства в январе-декабре ** года, в % к соответствующему периоду предыдущего года**

Территория	Объем промышленного производства, млрд рублей	Индекс промышленного производства	в том числе:			
			добыча полезных ископаемых	обрабатывающие производства	обеспечение эл. энергией, (...)*	водоснабжение; водоотведение, (...)**
Российская Федерация	*****,*	***,*	***,*	***,*	***	**,*
Северо-Западный ФО	****,*	***,*	***,*	***,*	**,*	***,*
Город Санкт-Петербург	****,*	***,*	**,*	***,*	**,*	***,*

Примечание: красным цветом отмечены значения показателей, по которым отмечается сокращение к предшествующему периоду; зеленым – рост.

* Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха.

** Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений.

Инвестиции

В **** году для развития экономики и социальной сферы в Северо-Западный федеральный округ привлечено * ***,* млрд рублей или **, % от общего объема инвестиций Российской Федерации.

.....

Рисунок 5. Инвестиции в основной капитал Северо-Западного федерального округа, млрд рублей

Среди субъектов Северо-Западного федерального округа наиболее инвестиционно-привлекательными в **** году были город Санкт-Петербург (**,% общего объема инвестиций в основной капитал макрорегиона) и Ленинградская область (**,%).

Таблица 8. Показатели инвестиционной деятельности в ** году**

Территория	Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	Доля субъекта в ФО, %	Динамика инвестиций в основной капитал, %	Выработка ВРП на * рубль вложенных инвестиций в **** году, рублей
Российская Федерация	*****, **	-	***, *	*, *
Северо-Западный ФО	****, *	***, *	** , *	*, *
Город Санкт-Петербург	***, *	** , *	** , *	*, *

Примечание: цветом отмечены значения показателей по отношению к среднероссийским: красный – хуже, чем в среднем по стране, зеленый – лучше.

* Включая уточнение на федеральном уровне объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами, без распределения по субъектам Российской Федерации.

Инфраструктурный потенциал

В **** году на территории Северо-Западного федерального округа действовала *** организация, выполняющая научные исследования и разработки (**,% от общего количества в Российской Федерации). Из них **,% сосредоточено в городе Санкт-Петербурге.

Инновационную деятельность в **** году в Северо-Западном федеральном округе осуществляли * *** организаций (**% от общего количества по Российской Федерации). Более половины из них функционировали также в городе Санкт-Петербурге (**%).

Таблица 9. Уровень научной и инновационной активности организаций в ** году**

Территория	Количество организаций, единиц	Уровень инновационно й	в том числе: имевшие

	выполняющих научные исследования и разработки	осуществляющих инновационную деятельность	активности организаций*	научно-иссл. и проектноконструкторские подразделения**
Российская Федерация	****	****	*,*	*,*
Северо-Западный ФО	***	****	**,*	**,*
Город Санкт-Петербург	***	***	**,*	**,*

Примечание: цветом отмечены значения показателей по отношению к среднероссийским: красный – хуже, чем в среднем по стране, зеленый – лучше.

* Удельный вес организаций, осуществляющих инновационную деятельность, в общем числе обследованных организаций

** Удельный вес организаций, отгрузивших инновационные товары, работы, услуги и имевшие научно-исследовательские, проектно-конструкторские подразделения, в общем числе обследованных организаций

.....

Рисунок 6. Динамика организаций, выполнявших научные исследования и разработки в Северо-Западном федеральном округе, единиц

Кадровый потенциал

Занятые исследованиями и разработками

В **** году численность работников, выполнявших научные исследования и разработки, в Северо-Западном федеральном округе составила **, * тыс. человек (**, *% от численности в Российской Федерации). В структуре занятых в научной сфере наибольшая доля исследователей (**, *%).

Основное количество ученых макрорегиона сосредоточено в городе Санкт-Петербурге – **, *% от общей численности персонала, занятого научными исследованиями и разработками.

Таблица 10. Численность персонала, занятого исследованиями и разработками, по категориям в ** году, человек**

Территория	Численность персонала – всего	Доля субъекта в ФО, %	в том числе:			
			исследователи	техники	вспомогательный персонал	прочий персонал

Российская Федерация	*****	-	*****	*****	*****	*****
Северо-Западный ФО	*****	***,*	*****	****	*****	*****
Город Санкт-Петербург	*****	**,*	*****	****	*****	*****

Исследователи

Численность исследователей в Северо-Западном федеральном округе в **** году составила ** *** человек, из них **, % имели ученую степень кандидата или доктора наук (по Российской Федерации – **, %).

Таблица 11. Численность исследователей, имеющих ученую степень в ** году, человек**

Территория	Исследователи - всего	в том числе: Имеющие ученую степень	Доля исследователей со степенью, %	в том числе:	
				кандидат наук	доктор наук
Российская Федерация	*****	*****	**,*	*****	*****
Северо-Западный ФО	*****	*****	**,*	****	****
Город Санкт-Петербург	*****	*****	**,*	****	****

Примечание: цветом отмечены значения показателей по отношению к среднероссийским: красный – хуже, чем в среднем по стране, зеленый – лучше.

Высшее образование

В **** году в Северо-Западном федеральном округе насчитывалось ***,* тыс. студентов (**, % от численности студентов Российской Федерации) или *** человека в расчете на ** тыс. населения (по Российской Федерации – *** человек).

.....

Рисунок 7. Численность студентов, обучающихся по программам бакалавриата, специалитета, магистратуры на ** тыс. человек населения

Процесс обучения в макрорегионе в **** году обеспечивали **, * тыс. преподавателей. В расчете на * тыс. студентов численность профессорско-преподавательского состава – ** человек (по Российской Федерации – ** человек).

Таблица 12. Показатели высшего образования в ** году, человек**

Территория	Численность студентов	Доля субъекта в ФО, %	Доля студентов, обучающихся в гос. и мун. учреждениях ВО, %	Численность студентов на ** тыс. населения	Численность профессорско-преподавательского состава на * тыс. студентов
Российская Федерация	*****	-	**, *	***	**
Северо-Западный ФО	*****	***, *	**, *	***	**
Город Санкт-Петербург	*****	**, *	**, *	***	**

Примечание: цветом отмечены значения показателей по отношению к среднероссийским: красный – хуже, чем в среднем по стране, зеленый – лучше.

Подготовка научных кадров

Численность аспирантов в Северо-Западном федеральном округе в **** году составила **, * тыс. человек. Из выпустившихся с аспирантуры в отчетном году с защитой диссертации было **% в общем числе выпускников (по Российской Федерации – **, *%).

На территории макрорегиона в **** году действовали *** диссертационных советов, из них **% в городе Санкт-Петербурге.

Таблица 13. Показатели аспирантуры в ** году**

Территория	Численность аспирантов, человек	в том числе:		Выпуск из аспирантуры, человек	в том числе: с защитой диссертации, %
		в НИИ, %	в организациях ВО, %		
Российская Федерация	*****	**, *	**, *	*****	**, *
Северо-Западный ФО	*****	**, *	**, *	****	**, *
Город Санкт-Петербург	****	**, *	**, *	****	**, *

Примечание: цветом отмечены значения показателей по отношению к среднероссийским: красный – хуже, чем в среднем по стране, зеленый – лучше.

Финансовое обеспечение инноваций

Внутренние затраты на научные исследования и разработки

Внутренние затраты на исследования и разработки в **** году в Северо-Западном федеральном округе составили *** ***,* млн рублей (**, % от внутренних затрат Российской Федерации) или **, % от всех затрат на исследования и разработки макрорегиона. В том числе внутренние текущие затраты – *** ***,* млн рублей.

.....

Рисунок 8. Доля внутренних затрат на исследования и разработки в **** году, в процентах к валовому региональному продукту, %

Среди субъектов макрорегиона наибольшее финансирование науки приходилось в **** году на город Санкт-Петербург – **, % от общего объема внутренних затрат на исследования и разработки в федеральном округе, соответственно.

Таблица 14. Внутренние затраты на научные исследования и разработки в ** году, млн рублей**

Территория	Внутренние затраты на научные исследования и разработки	Доля субъекта в ФО, %	в том числе:	
			внутренние текущие затраты	капитальные затраты
Российская Федерация	*****,*	-	*****,*	*****,*
Северо-Западный ФО	*****,*	***,*	*****,*	****,*
Город Санкт-Петербург	*****,*	**,*	*****,*	****,*

В структуре социально-экономических целей приоритетным в **** году было финансирование научных исследований и разработок в сфере промышленного производства – **, % от общего объема внутренних затрат на исследования и разработки.

Внутренние затраты на научные исследования и разработки в Северо-Западном федеральном округе в **** году на **, % финансировались за счет средств бюджета (по Российской Федерации – **, %).

Таблица 15. Внутренние затраты на исследования и разработки в ** году, %**

Территория	Удельный вес бюджетных средств во внутренних затратах на исследования и разработки	Удельный вес сектора учреждений высшего образования во внутренних затратах на исследования и разработки
Российская Федерация	** , *	** , *
Северо-Западный ФО	** , *	* , *
Город Санкт-Петербург	** , *	** , *

По областям науки более всего было профинансировано в **** году техническое направление – **, % (***, **, * млн рублей) от внутренних затрат на научные исследования и разработки макрорегиона.

Внутренние текущие затраты

Внутренние текущие затраты на исследования и разработки в Северо-Западном федеральном округе в **** году составили **, **, * млн рублей или **, % от всех внутренних затрат (по Российской Федерации – **, %). В структуре затрат по видам работ наибольший удельный вес в макрорегионе пришелся на разработки – **, %.

Таблица 16. Внутренние текущие затраты на научные исследования и разработки в ** году, млн рублей**

Территория	Внутренние текущие затраты – всего	в том числе:					
		фундаментальные исследования		прикладные исследования		разработки	
		млн рублей	уд. вес в затратах всего, %	млн рублей	уд. вес в затратах всего, %	млн рублей	уд. вес в затратах всего, %
Российская Федерация	*****, *	*****, *	** , *	*****, *	** , *	*****, *	** , *
Северо-Западный ФО	*****, *	*****, *	** , *	*****, *	** , *	*****, *	** , *
Город Санкт-Петербург	*****, *	*****, *	** , *	*****, *	** , *	*****, *	** , *

Технологические инновации

Удельный вес организаций, осуществляющих технологические инновации, в **** году в Северо-Западном федеральном округе составил **, % от всех организаций по обследуемым видам деятельности в сфере инноваций (по Российской Федерации – **, %).

.....

Рисунок 9. Удельный вес организаций, осуществлявших технологические инновации в общем числе обследованных организаций, %

Таблица 17. Организации и малые предприятия, осуществлявшие технологические инновации в ** году, единиц; % в общем числе обследованных организаций и малых предприятий**

Территория	Организации, осуществлявшие технологические инновации		Удельный вес малых предприятий, осуществлявших технологические инновации
	количество, единиц	удельный вес, %	
Российская Федерация	****	** *	* *
Северо-Западный ФО	***	** *	* *
Город Санкт-Петербург	***	** *	* *

Примечание: цветом отмечены значения показателей по отношению к среднероссийским: красный – хуже, чем в среднем по стране, зеленый – лучше.

Затраты на технологические инновации (затраты на инновационную деятельность) в **** году в Северо-Западном федеральном округе составили *** **, * млн рублей (*, *% от затрат на технологические инновации Российской Федерации).

Таблица 18. Затраты на инновационную деятельность (технологические инновации) организаций по видам инновационной деятельности, млн рублей

Территория	Всего	в том числе:				
		исследование и разработка новых продуктов, услуг и методов их производства (передачи), новых производственных процессов	приобретение машин, оборудования прочих основных средств	инжиниринг	разработка и приобретение программ для ЭВМ и баз данных	прочие затраты, связанные с осуществлением инновационной деятельности
Российская Федерация	***** *	***** *	***** *	***** *	***** *	***** *
Северо-Западный ФО	***** *	***** *	***** *	***** *	***** *	***** *
Город Санкт-Петербург	***** *	***** *	***** *	***** *	***** *	***** *

Удельный вес затрат на инновационную деятельность (затрат на технологические инновации) в общем объеме отгруженных товаров, выполненных работ, услуг в Северо-Западном федеральном округе в **** году составил *,*% (по Российской Федерации – *,*%).

.....
Рисунок 10. Удельный вес затрат на инновационную деятельность (технологические инновации) в общем объеме отгруженных товаров, выполненных работ, услуг, %

Таблица 19. Удельный вес затрат на инновационную деятельность (технологические инновации) в общем объеме отгруженных товаров, выполненных работ, услуг в ** году, %**

Территория	Удельный вес затрат на инновационную деятельность
<i>Российская Федерация</i>	* , *
<i>Северо-Западный ФО</i>	* , *
<i>Город Санкт-Петербург</i>	* , *

Примечание: цветом отмечены значения показателей по отношению к среднероссийским: красный – хуже, чем в среднем по стране, зеленый – лучше.

Результаты инновационной деятельности

Коэффициент изобретательской активности

Коэффициент изобретательской активности в Северо-Западном федеральном округе в **** году составил *,** поданных патентных заявок на ** тыс. человек населения (по Российской Федерации – *,**). За * лет инновационная активность ученых выросла на **, *%.

.....

Таблица 20. Коэффициент изобретательской активности (число отечественных патентных заявок на изобретения, поданных в Российской Федерации, на ** тыс. человек населения) в ** году**

Территория	Коэффициент изобретательской активности	Уровень достижения среднероссийских значений, %
<i>Российская Федерация</i>	* **	*** *
<i>Северо-Западный ФО</i>	* **	*** *
<i>Город Санкт-Петербург</i>	* **	*** *

Примечание: цветом отмечены значения показателей по отношению к среднероссийским: красный – хуже, чем в среднем по стране, зеленый – лучше.

В **** году предприятиями и организациями Северо-Западного федерального округа было отгружено инновационных товаров, работ, услуг на *** **, * млн рублей. За * лет доля макрорегиона в общем объеме отгрузки Российской Федерации выросла с *, *% до **, *%.

Таблица 21. Отгружено инновационных товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами в ** году, млн рублей**

Территория	Отгружено инновационных товаров, млн рублей	Доля субъекта в ФО, %	Удельный вес инновационных товаров, работ, услуг в общем объеме отгруженных, %	
			всех организаций	организаций промышленного производства
Российская Федерация	*****, *	-	*, *	*, *
Северо-Западный ФО	*****, *	***, *	*, *	*, *
Город Санкт-Петербург	*****, *	** , *	** , *	** , *

Примечание: цветом отмечены значения показателей по отношению к среднероссийским: красный – хуже, чем в среднем по стране, зеленый – лучше.

Удельный вес инновационных товаров, работ, услуг в общем объеме отгруженных товаров, выполненных работ, услуг в макрорегионе составил *, *% (по Российской Федерации – *, *%).

.....
Рисунок 11. Удельный вес инновационных товаров, работ, услуг в общем объеме отгруженных товаров, выполненных работ, услуг в Северо-Западном

В **** году субъектами Северо-Западного федерального округа было подано * *** патентных заявок на изобретения (**, *% от общего объема поданных заявок по Российской Федерации) и * *** на полезные модели (**% от Российской Федерации). Выдано * *** патента на изобретения (**, *% от Российской Федерации) и * *** на полезные модели (**, *% от Российской Федерации).

.....
Рисунок 12. Подача патентных заявок и выдача разрешительных документов на объекты интеллектуальной собственности в Северо-Западном федеральном округе, единиц

Таблица 22. Подача патентных заявок и выдача разрешительных документов на объекты интеллектуальной собственности в ** году, единиц**

Территория	Изобретения		Полезная модель	
	подано	выдано	подано	выдано
Российская Федерация	*****	*****	****	****
Северо-Западный ФО	****	****	****	****
Город Санкт-Петербург	****	****	****	***

Разработано передовых производственных технологий в **** году в Северо-Западном федеральном округе – *** (**,% от разработанных в Российской Федерации), использовано – ** *** (*,% от использованных в Российской Федерации).

...

Рисунок 13. Передовые производственные технологии, единиц

Таблица 23. Разработанные и используемые передовые производственные технологии в ** году, единиц**

Территория	Разработанные		Используемые	
	единиц	Доля субъекта в ФО, %	единиц	Доля субъекта в ФО, %
Российская Федерация	****	-	*****	-
Северо-Западный ФО	***	***,*	*****	***,*
Город Санкт-Петербург	***	**,*	****	**,*

.....

Рисунок 14. Использование объектов интеллектуальной собственности в Северо-Западном федеральном округе, единиц

Таблица 24. Использование объектов интеллектуальной собственности по видам в ** году, единиц**

Территория	Изобретения	Полезные модели	Промышленные образцы	Базы данных	Программы для ЭВМ	Топологии интегральных микросхем

.....

Рисунок 15. Структура грузооборота по видам транспорта

В ****-**** гг. российский транспортный рынок рос уверенными темпами:

Таблица 25. Динамика российского транспортного рынка в **-** гг.**

Показатель	****	****	****
Коммерческий грузооборот транспорта всех отраслей экономики РФ, млрд. руб.	****	****	****
Изменение, %	-, %	%, %	%, %
Объём транспортных услуг, млрд. руб.	****	****	****
Изменение, %	%, %	%, %	%, %

Рост российской экономики в **** году

.....

Рисунок 16. Динамика экспорта, млн. тонн

Железнодорожные перевозки

В России железнодорожный транспорт занимает лидирующее место и имеет наибольший грузооборот⁵. Это связано с тем, что железнодорожные грузоперевозки являются оптимальным вариантом для транспортировки грузов на большие расстояния, особенно в таких отраслях как: угледобывающая промышленность, металлургия, строительная отрасль и др.

Популярность железнодорожного транспорта объясняется выгодными тарифами, низкой стоимостью транспортировки из расчета * тонна на * км и возможностью применения мультимодальных схем (например, груз доставляют по морю, а затем перемещают в железнодорожный контейнер).

Общая протяженность железных дорог в мире — *,* млн км. Из них *** тыс. км пролегают по территории США и ** тыс. км — Канады. В России цифра меньше — ** тыс. км. При этом густота сети высокая только в европейской части страны. В Сибири фактически используется только Транссибирская магистраль. Абсолютные лидеры среди грузов — уголь и строительные материалы.

Рынок железнодорожных грузоперевозок начал снижаться в **** году, еще до начала пандемии. Так, в **** году, после трех лет роста, погрузка на сети ОАО «РЖД» сократилась на *,*% главным образом из-за снижения погрузки высокодоходных грузов — черных металлов (на *%) и лома черных металлов (на *%).

5 *****.://***.***.*/*****/*****_*****.****

В **** году, под влиянием негативных макроэкономических тенденций, снижение усилилось. По итогам **** года снижение погрузки составило *,*%, до **** млн тонн.

Несмотря на отрицательную динамику по большинству товаров, строительные грузы, погрузка которых снижалась на протяжении нескольких лет, во второй половине **** года перешли в фазу подъема, и по итогам **** года их погрузка увеличилась на *,*%.

Наблюдается положительная динамика контейнерных перевозок – одного из наиболее динамично развивающихся грузовых сегментов. В **** году рост перевозок составил **%, до *,* млн TEU, а наибольший рост был зафиксирован в транзитном сообщении (**%, до *,* млн TEU), большую часть из которого составляют грузы на направлении Китай – Европа – Китай.

.....

Рисунок 17. Погрузка и грузооборот железнодорожного транспорта на сети ОАО «РЖД» в **-**** годах**

Развитие железнодорожных грузоперевозок в России зависит как от поддержки государства, так и от отраслей, деятельность которых связана с транспортировкой грузов по железным дорогам.

Согласно новой Долгосрочной программе развития ОАО «РЖД» до **** года, объем перевозок железнодорожным транспортом будет расти на *,*% в год, а грузооборот – на *,*% (см. Рисунок 18). Ожидается рост погрузки по большинству грузов, а также планируется увеличение инвестиций в железнодорожную инфраструктуру и обновление локомотивного парка.

Рисунок 18. Прогноз перевозки грузов и грузооборота железнодорожного транспорта (консервативный сценарий)

.....

*Источник: ДПР ОАО «РЖД» до **** года*

Рынок контейнерных перевозок

Мировой контейнерный рынок – это прежде всего рынок морских контейнерных перевозок, являющийся одним из основных элементов логистической цепочки, обеспечивающей глобальный товарооборот.

Наибольшее влияние на российский контейнерный рынок оказывает динамика перевозок в направлении Восток – Запад. Основными драйверами роста международных перевозок являются перевозки в экспортном сообщении.

Фундаментальными факторами, определяющими динамику рынка железнодорожных контейнерных перевозок, являются рост грузовой базы и рост контейнеризации, т. е. переключение грузопотока на контейнерные перевозки с

других видов транспорта и железнодорожного подвижного состава. Принимая за основу сохранение среднегодового темпа роста контейнеризации и ожидаемые средние темпы роста ВВП России в $*, * - *%$, можно спрогнозировать средние темпы роста контейнерного рынка на уровне $* - *%$ в год. Устойчивость на рынке обеспечивает фокус внимания на выявление факторов, обеспечивающих рост контейнеризации грузопотоков и переключение грузовой базы на перевозку по железной дороге. Важным фактором привлечения грузопотока на сеть российских железных дорог является развитие транзитных перевозок, в наименьшей степени зависящих от внутренней экономической конъюнктуры.

На фоне умеренной макроэкономической динамики опережающий рост сегмента железнодорожных контейнерных перевозок за отчетный период определялся следующими факторами:

-

.....

Рисунок 19. Доля контейнеризуемых грузов, перевозимых в контейнерах по сети РЖД, %

В **** году перевозка контейнеров увеличилась на **% и превысила * млн TEU, а в **** году, несмотря на ограничения и экономический спад, перевозки возросли на **% и достигли *,* млн TEU. Количество груженых контейнеров во всех видах сообщения в **** году увеличилось на **%, до * млн TEU (перевезено ** млн тонн грузов) .

.....

Рисунок 20. Динамика контейнерных перевозок РЖД, млн. TEU

В перспективе до **** года ожидается дальнейшее увеличение транзитных железнодорожных контейнерных перевозок. В частности, данный показатель заложен в Комплексный план модернизации и расширения магистральной инфраструктуры (КПМИ): к **** году объем железнодорожных транзитных контейнерных перевозок должен увеличиться в два раза по сравнению с достигнутым в **** году результатом и превысить *,* млн TEU. При этом для такого роста российским логистическим предприятиям необходимо продолжение планомерной работы по созданию комплексного логистического продукта.

В интересах развития железнодорожного транспорта в СЗФО в настоящее время реализуется ряд крупных проектов:

.....

Существующие планы развития участников отрасли и тенденции рынка позволяют прогнозировать увеличение объема погрузки и грузооборота в среднесрочной перспективе, в том числе благодаря эффекту низкой базы после

снижения погрузки в период ****-**** годов. Так, по прогнозам ОАО «РЖД», в **** году ожидается рост погрузки на *,*%, а грузооборота – на *,*%.

К основным документам планирования отрасли относятся ДПР ОАО «РЖД» до **** года и КПМИ до **** года. Реализация предусмотренных указанными документами мероприятий критически важна для всех участников рынка, которые инвестируют в расширение своих производственных и логистических мощностей на основании заложенных в ДПР и КПМИ планов развития железнодорожной отрасли.

.....

Рисунок 21. Прогноз погрузки грузов и грузооборота железнодорожного транспорта на сети

В сегменте контейнерных перевозок планируется дальнейшее увеличение объема перевозок, в первую очередь в транзитном сообщении. Согласно плановым значениям КПМИ к **** году объем железнодорожных транзитных контейнерных перевозок должен увеличиться в два раза по сравнению с достигнутым в **** году результатом и превысить *,* млн TEU. Дополнительным стимулом для перевода грузов на железнодорожный транспорт может послужить более высокая экологичность железнодорожного транспорта по сравнению с другими видами транспорта, что особенно важно в контексте реализации Целей устойчивого развития ООН.

К крупным инвестиционным проектам ОАО «РЖД» относится проект развития и обновление железнодорожной инфраструктуры на подходах к портам Северо-Западного бассейна. Реализация проекта позволит освоить прогнозируемый объем перевозок грузов на подходах к портам Северо-Запада в объеме *** млн тонн к **** году и *** млн тонн к **** году.

Автомобильные перевозки

Международные перевозки автомобильным транспортом высоко мобильны. Они позволяют доставить груз в любую точку, где есть дорога. Авто успешно комбинируют с другими видами транспорта.

Между тем, внутри России автомобиль остается транспортом ближнего действия. По статистике, средняя дальность перевозки * тонны — менее ** км. В основном это доставка из морских портов или железнодорожных станций. Транспортировать на большие расстояния невыгодно в силу высоких издержек и ограниченности грузового места.

Одной из особенностей рынка автомобильных перевозок, как показывает анализ, является то, что из указанного объема только **% относился к коммерческому их типу. Это объясняется тем, что производители нередко отдают предпочтение собственному автопарку, не обращаясь к услугам перевозчиков и транспортно-логистических предприятий.

Участники рынка автомобильных грузоперевозок представляют собой множество типов компаний – от глобальных транспортно-логистических холдингов до локальных автотранспортных предприятий.

Среди крупных и средних аутсорсинговых компаний большую часть занимают универсальные/специализированные транспортно-экспедиторские компании, доля игроков с иностранной собственностью достигает **%, число «чистых» перевозчиков или экспедиторов незначительно, как правило, участники рынка совмещают в себе функции и первого, и последнего.

В **** году объем перевозок грузов автомобильным транспортом вырос относительно **** года на *,*%, до **** млн тонн, а грузооборот – на *,*%, до *** млрд т-км. Положительная динамика оказалась возможной благодаря увеличению сбора зерновых, росту большинства категорий обрабатывающей промышленности и увеличению объема выполненных работ в строительстве.

В **** году ограничения, направленные на борьбу с распространением коронавирусной инфекции, привели к снижению как объема перевозок (на *,*%), так и грузооборота (на *,*%), причем снижение объема перевозок оказалось наибольшим с **** года.

.....

Рисунок 22. Перевозка грузов и грузооборот автомобильного транспорта в России в **-**** годах**

Несмотря на общую негативную динамику по результатам года, на некоторых направлениях наблюдается положительный эффект от пандемии.

...

Также наблюдался рост перевозок с использованием маркетплейсов. По данным системы АвтоТрансИнфо – крупнейшей биржи автомобильных грузоперевозок в России, – на протяжении второй половины **** года наблюдалась положительная динамика размещения заказов, в результате чего по итогам года количество сделок по перевозке грузов на бирже выросло на *,*%.

В интересах развития автомобильного транспорта в СЗФО в настоящее время реализуется ряд крупных проектов:

.....

На горизонте до **** года ожидается умеренное увеличение грузооборота и погрузки грузов на автомобильном транспорте. В связи с ростом электронной торговли к числу актуальных тенденций рынка, которые могут способствовать оптимизации автомобильных грузоперевозок, относится развитие перевозок сборных грузов (LTL). Также на автомобильный сектор положительно влияет увеличение сетевой ретейл-торговли в регионах и развитие сельского хозяйства.

На улучшение качества автомобильных перевозок, сокращение сроков доставки грузов и раскрытие транзитного потенциала российских маршрутов окажет влияние развитие автодорожной инфраструктуры, в том числе реализация

проектов Комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до **** года, Транспортной стратегии до **** года и национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги».

В число наиболее крупных проектов по строительству и реконструкции автодорожной инфраструктуры, реализация которых планируется до **** года, относится создание мультимодальных транспортно-логистических центров.

Водные грузоперевозки

Морские перевозки

Это наиболее дешевый вид транспорта. Он обеспечивает в среднем **% перевозок между государствами⁶. Что касается России, то в нашей стране морские перевозки используются главным образом для экспорта.

На рынке стивидорных услуг в ****-**** годах снизились темпы роста перевалки, а в **** году, впервые с конца ****-х годов, было зафиксировано снижение грузооборота.

Так, в **** году объем перевалки грузов в российских морских портах вырос на *,*%. В **** году грузооборот снизился на *,*%. Снижение обусловлено сокращением перевалки нефти (на **%) и нефтепродуктов (на *%).

.....

Рисунок 23. Объемы перевалки грузов в российских морских портах в 2016-2020 годах, млн тонн

.....

Рисунок 24. Структура перевалки грузов в портах России по направлениям следования в ** и **** годах**

К числу наиболее крупных проектов в СЗФО по развитию морского транспорта относятся:

.....

К **** году ожидается дальнейшее увеличение мощностей высокими темпами, после чего темпы роста немного снизятся. В **** году мощности планируется увеличить на ** млн тонн, а к **** году мощность российских морских портов превысит *,* млрд тонн. Реализация инвестиционных проектов на участках Северного морского пути, строительство специализированных угольных терминалов на Дальнем Востоке, развитие порта Тамань и порта Усть-Луга повлекут основное увеличение мощностей российских портов в ближайшие годы.

Ключевым стратегическим документом отрасли, консолидирующим планы частных инвесторов и государства по наращиванию мощностей в морских портах, является федеральный проект «Развитие морских портов», входящий в Комплексный план модернизации и расширения магистральной инфраструктуры.

⁶ *****/**.* ***/****/*****_*****. ****

Согласно параметрам федерального проекта, в ближайшие годы ожидается продолжение тенденции масштабного расширения портовой инфраструктуры.

.....

.....

В связи с макроэкономическими изменениями и переносами сроков запусков проектов был произведен пересмотр федерального проекта «Морские порты России». Обновленная редакция федерального проекта имеет название «Развитие морских портов», в нем намечен более длинный горизонт планирования до **** года. Обновленный федеральный проект «Развитие морских портов» входит в КПМИ, который в **** году также претерпел корректировки в контексте его продления до **** года. Согласно новой версии, значительный прирост портовых мощностей запланирован в **** и **** годах. В период с **** по **** год ожидается умеренный рост мощностей (не более *,* млн тонн).

Внутренний водный транспорт

Среди крупных проектов развития на внутреннем водном транспорте в СЗФО:

.....

К основным стратегическим документам на внутреннем водном транспорте можно отнести Стратегию развития внутреннего водного транспорта РФ на период до **** года и разрабатываемые Транспортную стратегию до **** года и национальный проект «Внутренний водный транспорт», который придет на смену федеральному проекту КПМИ «Внутренние водные пути».

Помимо модернизации инфраструктуры, большое значение в вопросах повышения конкурентоспособности внутреннего водного транспорта имеет своевременное обновление российского флота. В октябре **** года Правительство РФ утвердило Стратегию развития судостроительной промышленности до **** года. В документе указано, что для удовлетворения потребностей внутреннего рынка в гражданских судах до **** года необходимо строительство более **** транспортных судов класса «река-море», но финансовые возможности заказчиков позволяют обновить лишь около % от данного количества. В период с **** по **** год по инновационному сценарию планируется построить ** грузовых самоходных судов класса «река-море», по целевому – ** судов, а по консервативному – **.

Комплексные логистические решения

Мировой рынок *PL-услуг уверенно растёт и имеет хорошую перспективу – см. Рисунок 25⁷.

.....

Рисунок 25. Динамика мирового рынка *PL-услуг

7 *****.://***.*****.**/*****/*****_*****/157-***_*****_*****_*****

В России доля *PL-услуг в общем объёме рынка логистики пока выглядит скромно – см. Рисунок 26⁸. Однако доля этих услуг растёт даже с учётом роста всего рынка.

.....

Рисунок 26. Прогноз объёма логистического рынка

Низкая доля *PL-услуг в обороте рынка транспортно-логистических услуг (ТЛУ) в значительной степени является следствием существующей структуры производства и, соответственно, грузопотоков в РФ, характеризующейся преобладанием сырьевых товаров и полуфабрикатов – углеводородов, руды, каменного угля, минеральных удобрений, леса и пиломатериалов. Их доставка от производителя к потребителю (внутри страны или до границы) осуществляется преимущественно железнодорожным транспортом в рамках контрактов с транспортно-экспедиционными компаниями или компаниями-перевозчиками (прежде всего с ОАО «РЖД» и ее дочерними компаниями, а также независимыми операторами подвижного состава) при минимальной экспедиторской наценке.

Эксперты и участники рынка выделяют следующие основные тенденции развития комплексной логистики:

.....

На рынке логистических услуг отмечается усиление позиций компаний, имеющих собственные активы, включая складские мощности в России и в крупнейших мировых транспортных узлах, а также располагающих собственным парком современных автомобилей стандарта EURO-*. Эти новые игроки, начав бизнес в сегменте международных перевозок, развиваются в направлении создания крупных логистических холдингов и наращивания операций внутри страны.

Укрепляют позиции логистические компании, обладающие региональной сетью, те, кто может обеспечить системный подход к клиентам, к организации логистических процессов на территории всей России.

Основное требование к логистическим операторам – повышение уровня обслуживания клиентов и качества услуг, их несоответствие современным европейским стандартам вызывает озабоченность и особо отмечается крупными компаниями-потребителями.

В сфере организации международных перевозок и в логистическом обслуживании зарубежных торговых сетей, действующих на территории России, по-прежнему лидирующие позиции будут занимать глобальные *PL-операторы, способные предложить комплексные логистические решения для клиентов. Усилится тенденция к формированию временных или постоянных альянсов зарубежных и ведущих отечественных логистических операторов.

8 *****/**/****/*****_*****_*****/2018-10-27-114

Ключевыми игроками в сегменте *PL-услуг принято считать западных логистических провайдеров, имеющих богатый опыт решения задач по обслуживанию крупных производственных и торговых компаний, с которыми они работают по всему миру. Как правило, масштабы операций западных логистических провайдеров на российском рынке непосредственно связаны с активностью в России их постоянных клиентов.

Среди проблем, с которыми сталкиваются логистические операторы в России, эксперты рынка называют недостаточную прозрачность рынка, затрудняющую калькуляцию цен, непредсказуемость действий таможи и других официальных органов. Тем не менее огромный потенциал роста в связи с глобализацией и растущим уровнем аутсорсинга подогревают интерес к российскому рынку. С ростом ВВП, развитием промышленности и повышением благосостояния увеличивается потребление как промышленных, так и бытовых товаров. Россия все еще в значительной степени зависит от импорта. Это означает, что и качество, и количество услуг должно продолжать расти, рынок еще далек от насыщения.

Прогноз развития транспортной отрасли

В **** году мировая экономика постепенно восстанавливалась после спада, вызванного пандемией коронавирусной инфекции. Ожидается, что мировой ВВП вырастет на *%, что на % ниже тренда, намеченного до пандемии .

Консенсус-прогноз, построенный на данных ведущих мировых и российских агентств, предполагает восстановительный рост российской экономики на *,*% в **** году относительно низкой базы предыдущего года и сохранение относительно высоких темпов роста в **** году (*, %).

Драйверами экономического роста с **** года станут отрасли, обеспечивающие инвестиционную модель развития, в частности, транспортный сектор.

По данным проведенного опроса, восстановление отрасли грузоперевозок в результате возобновления экономической активности ожидается в перспективе одного-двух лет.

Вектор развития транспортной инфраструктуры задан в Комплексном плане модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до **** года, утвержденном Правительством РФ в конце сентября **** года. КПМИ направлен на решение задач, установленных Указом Президента РФ от * мая **** года.

В **** году КПМИ был переформатирован. Согласно новой версии документа инвестиции в проекты транспортной отрасли в ****-**** годах составят порядка *,* трлн рублей, в том числе в период ****-**** годов финансирование за счет федерального бюджета составит *** млрд рублей. Общее финансирование транспортной части на период с **** по **** год составляет *,* трлн рублей (в

предыдущей версии – *,* трлн рублей), доля внебюджетного финансирования – **%.

Результаты проведенного среди руководителей транспортных предприятий опроса показывают, что

По результатам опроса большинство игроков рынка в среднесрочной перспективе планируют решать задачи, связанные с

Комплекс мероприятий по достижению целей государственной политики, определенных документами стратегического планирования в сфере транспорта и дорожного хозяйства, закреплён в государственной программе «Развитие транспортной системы». Согласно параметрам программы, наибольший объём финансирования инвестиций (на уровне *,*-% от ВВП) запланирован на ****-**** годы. Доля инвестиций из внебюджетных источников в этот период составит **-%, а за семь лет реализации государственной программы – около **%.

.....

Рисунок 27. Объем инвестиций по государственной программе РФ «Развитие транспортной системы», млрд рублей

Уже к концу **** – началу **** года наметились первые признаки преодоления негативного тренда по отдельным грузам и направлениям, а начиная с конца **** года и в течение всего **** года участники отрасли ожидают практически полного восстановления отраслевых сегментов в результате возобновления экономической активности.

Выводы по анализу рынка ТЛУ

1.

Объем и структура рынка коммерческой недвижимости

Пандемия COVID-** негативно повлияла на рынок коммерческой недвижимости РФ. В **** году объёмы инвестиций в коммерческую недвижимость оказались предсказуемо низкими. Свой вклад в снижение внесла и девальвация рубля. Эксперты Cushman & Wakefield ожидают, что в ближайшие годы емкость инвестиционного рынка будет составлять *-* млрд евро.

Объём инвестиций в российскую недвижимость в **** году снизился на **% по сравнению с **** годом⁹. Сумма инвестиционных сделок с недвижимостью составила в **** году *,* млрд евро.

.....

Рисунок 28. Динамика инвестиций в недвижимость РФ, млрд евро

⁹ *****/*****/*****/2393/2467/*****/14618

По итогам I–III квартала **** г. общий объем качественных офисных площадей в Санкт-Петербурге составил * *** ** кв. м. Объем ввода с начала года достиг ***,* тыс. кв. м, из них **, * тыс. кв. м — спекулятивные бизнес-центры, предлагаемые в аренду на рынке. Для сравнения, в I–III кварталах прошлого года, несмотря на ввод ***,* тыс. кв. м, на рынок аренды вышло только ** тыс. кв. м — остальные площади были реализованы в бизнес-центрах под собственные нужды.

На фоне высокого интереса со стороны арендаторов девелоперы готовы достраивать и выводить на рынок новые объекты.

Таблица 27. Основные показатели офисного рынка Санкт-Петербурга

	* кв. ****	* кв. ****	* кв. ****
Общее предложение офисных площадей* , млн кв. м	*,**	*,**	*,**
Класс А	*,**	*,**	*,**
Класс В	*,**	*,**	*,**
Объем ввода, I–III кв., тыс. кв. м	**,*	***,*	***,*
Чистое поглощение, I–III кв., тыс. кв. м	**	***	***
Уровень вакантных площадей, %	*,*	*,*	*,*
Класс А	*,*	*,*	*,*
Класс В	*,*	*,*	*,*
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц**			
Класс А	* **	****	****
Класс В	* **	****	****

.....

Рисунок 34. Динамика прироста офисных площадей

На рынке наблюдается

По итогам III квартала **** г. уровень вакантности продемонстрировал

Ставки аренды в III квартале показали разнонаправленную тенденцию. Если ставки в объектах класса В оставались стабильными, показав небольшое снижение, обусловленное изменением экспозиции на рынке (более качественные лоты ушли с рынка, что привело к снижению средневзвешенной ставки), то ставки аренды в классе А выросли еще на *% — до **** руб./кв. м (без НДС). На фоне сохраняющейся низкой вакантности (*, *% в среднем по рынку) и малого числа крупных офисных блоков в аренду собственники готовы увеличивать ставки на наиболее ликвидные офисные блоки.

.....

Рисунок 35. Ставки аренды на офисном рынке Санкт-Петербурга

.....

Рисунок 36. Доля вакантных площадей

.....

Рисунок 37. Распределение сделок по площади офиса

.....

Рисунок 38. Распределение сделок по отраслям арендаторов

Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга продолжает восстанавливаться. Наиболее качественные объекты пользуются спросом, что, например, иллюстрирует тот факт, что некоторые бизнес-центры, вышедшие на рынок в III квартале, были уже заполнены на момент ввода в эксплуатацию. Виден интерес арендаторов и к объектам, запланированным к вводу в **** г., что сигнализирует о том, что вакантность не будет резко расти по мере выхода бизнес-центров на рынок.

Ставки аренды продолжают расти как на фоне сохраняющегося спроса, так и из-за роста стоимости строительства и отделки помещений.

Ожидается рост интереса к

Торговая недвижимость¹³

В **** г., как и годом ранее, рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга был подвержен влиянию пандемии коронавируса: в течение года власти города регулировали работу торговых центров и их арендаторов. К примеру, работа фуд-кортков была в совокупности запрещена более чем на три месяца (в начале года, летом и в ноябре); работа развлекательных центров, детских комнат, кинотеатров, островных конструкций, непродовольственных магазинов периодами была также приостановлена либо существенно ограничена. Однако в целом можно сказать, что игроки рынка, как управляющие компании, так и арендаторы, адаптировались к условиям данных мер и выработали стандарты безопасной работы, позволяющие наиболее эффективно взаимодействовать с посетителями (контроль за соблюдением социальной дистанции, подсчет посетителей в магазинах, открытие пунктов вакцинации).

Общее предложение торговых центров в Санкт-Петербурге увеличилось на ** *** кв. м за прошедшие ** месяцев. Обеспеченность торговыми площадями в Петербурге по итогам **** г. достигла *** кв. м/* *** жителей, что является четвертым показателем среди городов-миллионников России.

Таблица 28. Основные показатели рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга

	****	****	****П
Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м	* ****	* ****	* ****
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук	***	***	***

13 *****.//***.*****.***/**_**/*****/**_*****/*****_*****_*****_*****_*****_4-2021_***

Уровень вакантности, %	*,*	*,*	*,*
-------------------------------	------------	------------	------------

.....

Рисунок 39. Динамика прироста торговых площадей по форматам торговых центров

Доля свободных площадей в классических торговых центрах Санкт-Петербурга по итогам **** г.

Несмотря на высвобождение части площадей, в целом активность ритейлеров в части экспансии и открытия новых магазинов

Рост числа открытий произошел во всех сегментах, однако наиболее ярко наблюдался среди магазинов профилей «.....

.....

Рисунок 40. Динамика вакантности в классических торговых центрах

.....

Рисунок 41. Распределение открывшихся магазинов по профилю, %

Сегмент торговой недвижимости в **** г. продолжил восстановление после падения трафика и товарооборота в **** г. на фоне пандемии COVID-**. Колебания уровня вакантности не превышали *,* п.п., ожидается сохранение похожей тенденции в **** г.

С ростом сегмента онлайн торговли, оптимизацией логистических цепочек сетей, ускоряющимся темпом жизни торговые комплексы за последние несколько лет перестали быть просто местом шопинга, трансформируясь под запросы посетителей. Сегодня нередко на первый план при посещении торговых центров выходятх.

Ритейлеры формируют стратегии развития с учетом комбинации офлайн и онлайн каналов продаж, чтобы быть ближе и доступнее для покупателей (возможность доставки товаров в пункты выдачи крупных маркетплейсов, внедрение сервисов заказа/выбора товара онлайн и примерки/выдачи в офлайн магазинах).

После бума **** г., связанного с запуском фуд-холлов, сегмент общественного питания на фоне закрытий и ограничений последних двух лет в торговых центрах развивался крайне сдержанно. Тем не менее уже в **** г. на рынке ожидается открытие сразу нескольких проектов подобного формата.

Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга можно назвать зрелым, возраст порядка **% торговых центров превышает десять лет. В связи с этим будут продолжаться и стартовать процессы реконцепции /обновления в самых разных, в том числе и самых качественных, проектах города.

Пандемийный кризис усилил тенденцию

Выводы по анализу рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

1.

***.*.*. Анализ конкурентоспособности продуктов**

Аналогов планируемого Индустриального парка с учётом масштабов нет не только на территории РФ, но и нигде в мире.

Тем не менее, для оценки соответствия проекта лучшим используемым технологиям и практике реализации подобных проектов, рассмотрим проекты меньшего масштаба.

Индустриальные парки Санкт-Петербурга

Востребованность индустриальных парков в Петербурге стабильно растёт¹⁴. Парки интересны резидентам, во-первых, инфраструктурой и расположением вблизи федеральных трасс, а во-вторых, обеспечением всеми необходимыми коммуникациями, что упрощает ведение производственной деятельности.

Объём рынка

Развитие индустриальных парков в Санкт-Петербурге началось около ** лет назад. На текущий момент в городе более ** проектов индустриальных парков, находящихся в разной степени готовности. Общая площадь всех заявленных проектов составляет * *** га.

География

Большинство проектов расположено в Ленинградской области. Для резидентов география расположения площадки имеет важное значение. Юг города — это близость к трассам, связывающим Петербург с Москвой. Близость к кольцевой также является важным фактором привлекательности индустриального парка для резидентов.

Категории индустриальных парков

Охарактеризовать индустриальные парки можно тремя категориями:

-

Greenfield u Brownfield

Существует два типа индустриальных парков: гринфилд (greenfield) и браунфилд (brownfield):

Гринфилд — это земельный участок, предполагающий создание промышленной территории, но не обеспеченный необходимой инженерной инфраструктурой. В рамках данного типа проектов инженерная подготовка осуществляется непосредственно под резидента.

¹⁴ *****.//***_*****.**/*****/*****_*****_*****_****

Браунфилд — это площадка, обеспеченная необходимой инженерной инфраструктурой и внутренней дорожной сетью.

Ставка аренды

Уровень заполняемости индустриальных парков обусловлен высокой стоимостью земли в силу обеспечения всех необходимых коммуникаций:

- Стоимость * кв. м земли в парке реализованного по схеме гринфилд (без коммуникаций) находится в диапазоне *** – * *** рублей за квадратный метр.
- Стоимость * кв. м земли в парке реализованного по схеме браунфилд (с подведенными коммуникациями) находится в диапазоне * *** – * *** рублей за квадратный метр.

Резиденты

В структуре резидентов лидируют

Спрос на площади

Минимальные земельные лоты в индустриальных парках составляют *,* га. При коэффициенте застройки в **% можно застроить * *** кв. м производства. Некоторые парки готовы предоставить резиденту участки от * га. Площадь лота размером от * до *,* гектар являются самыми востребованными.

Преимущества индустриальных парков

Когда территория логистического парка подготовлена для эксплуатации, резидент получает готовые договоры на землю и коммуникации и взаимодействует с опытной управляющей компанией. Это снимает с пользователя ряд вопросов, и ему остаётся нанять строительную компанию после получения разрешения на строительство и проектирования.

В случае с пользованием земель логопарка формата гринфилд, необходимо заняться вопросами геологических изысканий, получить тех. условия на инженерию и согласование всех собственников о проведении коммуникаций к своему участку.

Хотя индустриальными парками именуют себя более ** объектов в Санкт-Петербурге и около ** в Ленинградской области, анализ показывает, что назвать большинство из них таковыми нельзя:

1. Только незначительная часть из них зарегистрирована в геоинформационной системе

Карта с ИП, зарегистрированными в Санкт-Петербурге – см. Рисунок 43. К типу браунфилд относятся

2. В Реестре ИП Минпромторга РФ зарегистрированы только * ИП Ленинградской области. ИП, зарегистрированных в Санкт-Петербурге, в Реестре нет.

.....

Рисунок 42. ИП зарегистрированные в ГИС по Ленинградской области

.....

Рисунок 43. ИП зарегистрированные в ГИС по Санкт-Петербургу

Вывод по разделу:

.....

Рассмотрим далее практику создания объектов, аналогичных планируемому, в других странах.

Специальные экономические зоны в странах с рыночной экономикой

Ирландия

Исключительно важное место в системе СЭЗ Западной Европы занимает ирландская Шеннон (англ. Shannon). Созданию зоны благоприятствовали: выгодное экономико-географическое положение (самое короткое расстояние между Старым и Новым Светом), наличие международного аэропорта, относительно дешевая рабочая сила, поддержка правительства.

В СЭЗ Шеннон компании независимо от их национальной принадлежности получили льготы для осуществления там своей деятельности: налоговые льготы, пониженная арендная плата за производственные здания и землю, в течение двух лет в районе Шеннона было сосредоточено около **% общего ирландского экспорта – благодаря деятельности иностранных компаний, заинтересованных в преимуществах представляемых льгот при производстве товаров на экспорт.

В **** г. SFADCO приступила к созданию промышленных парков в городах региона, а также начала программы развития, основанной на идее зоны по обработке экспорта с предоставлением большого пакета льгот.

Программа развития местного сектора включает в себя два главных элемента:

- деятельность по оказанию содействия в области физического расширения существующих компаний с точки зрения зданий и оснащения, а также поддержка новых предприятий;

- деятельность по оказанию предпринимательских услуг, нацеленная на усиление управленческих структур посредством консультаций по вопросам закупочной политики, маркетинга, финансов и производственной деятельности.

В **** г. в Шенноне насчитывалось свыше *** предприятий, экспортирующих продукцию на сумму почти *** млрд. долл. в год. Начиная с **** года в свободной экономической зоне Шеннон активно проводилась работа по созданию Национального технологического парка, который быстро достиг своего международного статуса как модель развития.

Соединенные Штаты Америки

Соединенные Штаты Америки используют три вида особых экономических зон: зоны внешней торговли, предпринимательские зоны и технологические парки.

В рамках экономики Соединенных Штатов существуют два типа технопарков: частные и государственные. Научно-технические парки создаются не с разрешения государственных органов, а в соответствии со сложившейся ситуацией социально-экономического плана (высокий уровень безработицы, неразвитость региона, инфраструктурные неурядицы и др.).

При финансировании технопарков используются различные источники, включая фонды университетов и благотворительных обществ, а также муниципалитетов, федеральных ведомств и министерств, промышленных фирм и собственных средств.

Районы развития наукоемкой технологии работают по четырем типам программ:

- техническое содействие, включая доступ к сооружениям и оборудованию;
- помощь кадрами, включая доступ к научному и техническому персоналу;
- коммерческая помощь в виде предоставления лицензий и субсидий на подготовку строительных площадок и сооружений;
- финансовая помощь, особенно в форме доступа к рисковому капиталу, налоговых скидок на научно-исследовательские разработки, ссуд на техническую подготовку персонала, субсидий и займов.

Таким образом, технологические парки США – это структуры, обеспечивающие взаимодействие промышленности и науки, что ускоряет процесс практического использования технических разработок в производстве.

Япония

В Японии действуют два типа СЭЗ – технополисы и зоны развития импорта.

Программа "Технополис" преследовала следующие цели:

- перераспределение промышленности из центра на периферию;
- интенсификация научных разработок за счет активизации деятельности научных работников местных университетов;
- переориентация промышленности на развитие наукоемких и энергосберегающих технологий.

Для отбора территорий, претендовавших на создание технополиса, были сформулированы специальные критерии:

- их размеры не должны превышать *** квадратных миль;
- расположение недалеко (не более ** минут езды) от "материнского города" с населением свыше *** тыс. человек, и в пределах одного дня езды от Токио, Нагой и Осаки что позволяет обеспечить достаточно высокий уровень коммунального обслуживания;
- близость к аэропорту, лучше к международному, или к станции скоростной железной дороги;

- сбалансированный комплекс промышленных предприятий, научно-исследовательских учреждений и жилых кварталов;
- наличие современной информационной сети;
- благоприятные условия для жизни, способствующие творческой работе;
- участие в планировании деятельности СЭЗ всех трех заинтересованных сторон: бизнеса, университетов и местных властей.

Свободные экономические зоны стран с переходной экономикой

Первые свободные экономические зоны в Центральной и Восточной Европе появились в начале ** -х годов прошлого века. Все страны этого региона ориентировались в основном на зоны свободного предпринимательства, которые по содержанию известны как экспортно-производственные зоны. Они выступали в государственной, акционерной и смешанной формах и выполняли широкий спектр задач. В настоящее время СЭЗ функционируют в Венгрии, Румынии, Польше.

Польша

В системе польской экономики, помимо свободных таможенных зон, есть и другие разновидности анклавных экономических структур. Речь идет о так называемых специальных экономических зонах. При разработке СЭЗ этого типа Польша ориентировалась на опыт уже имеющихся трех основных моделей:

*. Немецкая модель – среднее семейное предприятие, функционирующее в рыночных нишах, поддерживается долгосрочными кредитами на основе стабильной законодательной базы.

*. Модель США – опирается на создание новых фирм, использующих наивысший технологический уровень и научные достижения.

*. Модель Северной Италии – соединение проблемы реструктуризации с решением вопросов безработицы. Польский опыт в основном базируется на итальянской модели.

Специальные экономические зоны за короткий срок смогли привлечь в Польшу инвестиции крупнейших фирм мира, включая автомобильные компании "Volkswagen", "Fiat", "Opel", "Daewoo" .

Представляет интерес и польский "Европарк Мелец", созданный в **** году. Ее приоритеты были близки к приоритетам технопарка Ирландии: авиационная, электротехническая, электронная и легкая промышленность, а также производство стройматериалов, оборудования для транспорта и товаров широкого потребления.

Площадь хозяйственной деятельности СЭЗ "Европарк Мелец" – *** гектаров, на которых размещаются промышленные предприятия и инфраструктура зоны.

Технологический парк в Мадлине близ Варшавы, располагающий площадью в **** гектаров, будет удовлетворять спрос на высокие технологии в области электроники, химии, машиностроения и создания средств транспорта.

Азия

Китай

В настоящее время в Китае насчитывается *** зон освоения новых и высоких технологий различного уровня, среди них ** государственного назначения.

В мае **** года Постановлением Госсовета Китая был учрежден первый технопарк - Пекинская экспериментальная зона развития новых технологий, расположенная в районе Хайдань. На территории зоны, общей площадью свыше ** *** га расположено около *** высших учебных заведений, в том числе Пекинский государственный университет и Университет Цинхуа, *** научно-исследовательских институтов и лабораторий, в которых трудятся более * *** ** специалистов.

Второй наиболее крупной и успешно развивающейся зоной новых и высоких технологий в Китае является зона “Наньху”, получившая государственный статус в **** г. Зона расположена в г. Шеньяне на территории площадью в **** га, где находятся ** высших учебных заведений, ** научно-исследовательских институтов и *** научно-исследовательских лабораторий, *** предприятий новой и высокой технологии, в том числе ** компаний с участием иностранного капитала.

Технопарк “Наньху” специализируется на производстве сенсорной техники, цифровой контрольно-измерительной аппаратуры, робототехники. Необходимо отметить достаточно высокую эффективность функционирования этого технопарка. По подсчетам китайских специалистов, на каждый вложенный юань в “Наньху” приходится примерно * юаней стоимости готовой продукции.

Можно выявить следующие особенности китайских СЭЗ:

- *. Поэтапное создание и становление.
- *. Широкое использование иностранных инвестиций.
- *. Важнейший отраслевой приоритет – промышленное производство.
- *. Экспортно-производственная ориентация.
- *. Привлечение в производство импортного сырья.
- *. Китайская налоговая система дифференцирована по региональным особенностям.
- *. Управление с участием местных и центральных органов власти.
- *. Включение обширных национальных регионов.

Свободные экономические зоны развивающихся стран

Бразилия

Бразильская свободная экономическая зона "Манаус" была организована в **** г. на территории Бразилии в пределах одного города Манаус, а в дальнейшем значительно расширилась и охватила всю Западную Амазонию (занимает *,* млн. кв. км).

Созданная в малонаселенном и отсталом регионе, СЭЗ была ориентирована на привлечение иностранных и национальных инвестиций, с помощью которых власти Бразилии намерены были реализовать свою региональную политику –

экономическое освоение обширных территорий глубинки. Для СЭЗ "Манаус" был установлен особый режим беспошлинного ввоза и вывоза почти всех товаров. Иностранцы и национальные инвесторы зоны освобождались от уплаты налогов на прибыль, на промышленные изделия и обращение товаров, а также от всех налогов и сборов, обычно взимаемых при импорте машин, оборудования, частей и материалов, используемых в процессе производства, при условии, что все средства, высвободившиеся таким образом, будут использованы в качестве реинвестиций на увеличение основного капитала. Все эти льготы, помимо таможенных пошлин, были предоставлены на ** лет – до **** года.

Региональная политика правительства Бразилии, проводимая в зоне, обеспечивала там интенсивное развитие промышленности, которая уже в **-х годах была представлена ** отраслями, включая электронику, оптику, точное приборостроение, химию, деревообработку, текстильное, бумажное, машиностроительное и металлургическое производство.

Важнейшей особенностью зоны по сравнению с аналогичными структурами других стран Латинской Америки является то, что она, не являясь анклавной зоной, весьма серьезно интегрирована в национальную экономику.

Мексика

Большая роль в деле привлечения инвестиций отводится механизму экспортно-производственных зон, получивших в Мексике название "макиладорас" (исп. maquiladoras). Суть его – предложение иностранным и национальным инвесторам особых льготных режимов при производстве промышленной продукции на экспорт. Приток прямых иностранных инвестиций в этот сектор составляет почти **% от общего объема прямых иностранных инвестиций в Мексику.

В Мексике на "макиладорас" создается **% валового промышленного продукта страны (ВПП) и около **% продукции обрабатывающей промышленности. Эти предприятия превратились в наиболее динамичный сектор развития экономики страны.

На продукцию "макиладорас" приходится около **% всего экспорта страны и более половины промышленного экспорта. Опережающие темпы развития "макиладорас" обеспечивают общую динамику внешнеторгового оборота и положительно влияют на формирование сальдо торгового баланса.

Индия

Первая подобная зона в Индии (и в Азии) была создана в **** г. в г. Кандла (шт. Гуджарат). На начальном этапе развития учредителем зон являлось исключительно правительство страны.

Основополагающими документами, регулирующими деятельность СЭЗ, являются Закон о специальных экономических зонах («The Special Economic Zones SEZ Act, ****») и «Правила создания и функционирования СЭЗ» (SEZ Rules, ****). В июле**** г. правительство Индии утвердило новую редакцию указанных правил.

Отдельные аспекты деятельности СЭЗ регламентируются Законом о валютном контроле, налоговым и таможенным кодексами.

Работы СЭЗ находится под постоянным контролем государства. Высшим органом управления на правительственном уровне является Совет (Board of Approval, возглавляемый руководителем департамента торговли. На местах руководство СЭЗ осуществляется комиссарами зонального развития (Zonal Development Commissioners) и комиссарами по развитию (Development Commissioner).

Предприятия, работающие на территории СЭЗ, имеют ряд налоговых и таможенных льгот. В частности, они освобождаются от уплаты налога на прибыль (полностью - сроком на * лет с момента декларирования прибыли, в размере ** % - на период последующих * лет), федерального налога с продаж, налогов на услуги, на дивиденды, от различного рода налогов и сборов на уровне штатов. В СЭЗ разрешено открытие отделений индийских банков, для которых установлены льготные нормативы деятельности, что облегчает компаниям, расположенным в зоне, доступ к финансовым ресурсам.

На территории СЭЗ действует режим беспошлинного ввоза товаров из-за рубежа и с территории Индии, а также упрощены многие процедуры экспорта товаров компаниями-резидентами. Предприятиям, расположенным в СЭЗ, не требуется лицензия для осуществления импорта.

Вывод по разделу

-

***.*.*. Потенциальные покупатели и планируемые объемы продаж**

Промышленные предприятия занимают **% площади Санкт-Петербурга¹⁵. Комплексный редевелопмент территории таких предприятий позволяет найти средства на вывод из центра Санкт-Петербурга, и вернуть к жизни депрессивные территории, создав на их месте новые жилые и общественно-деловые кварталы. Только в центральных районах города расположено более *** промышленных предприятий, планируемых к выводу из города, а в целом в Санкт-Петербурге ** промышленных зон общей площадью порядка **, * тыс. га подлежащих редевелопменту. В обозначенных промышленных зонах расположено более *** промышленных предприятий.

.....

Рисунок 44. % промышленной территории в городе

¹⁵ <http://www.estateline.ru/articles/2545>

В настоящее время, собственники промышленных территорий в черте Санкт-Петербурга испытывают на себе давление сразу нескольких факторов, стимулирующих их к редевелопменту:

-

Стабильный рост цен на рынке новостроек до уровня *,*-*,* тыс. USD за * кв. м сделал вывод промышленных предприятий из центра города и строительство на высвободившихся территориях новых жилых и общественно-деловых кварталов экономически оправданным.

При этом физический износ основных фондов многих промышленных предприятий составляет **-% и ежегодно увеличивается из-за отсутствия средств на воспроизводство. Площадь резервных территорий при выводе производственных площадок предприятий может составить * *** га, на которых будут построены как объекты коммерческого, так и жилого назначения, а за счет строительства недвижимости на резервных территориях полезная площадь может увеличиться ориентировочно на * млн. кв. м.

Из числа планируемых к выводу за пределы Санкт-Петербурга промышленных предприятий около **% могут представлять интерес для инициатора проекта как потенциальные «якорные» резиденты, как занятые в ключевых областях производства в наукоемких отраслях. Данные предприятия могут сформировать около **-% заявок от общего количества планируемых к возведению производственных и складских площадей.

Таблица 29. Перечень крупнейших промышленных предприятий Санкт-Петербурга

.....

***.*. Стратегия реализации продуктов**

***.*.*. Методы продвижения продукции на выбранный сегмент рынка**

С точки зрения методов продвижения продукты индустриального парка (ИП) нужно разделить на * группы:

1. Продажа недвижимости предприятиям и организациям

Основной метод продвижения для этого продукта –

2. Предоставление услуг (логистика, аренда помещений)

Услуги будут предоставляться как резидентам ИП, так и другим предприятиям.

Продвижение услуг среди резидентов ИП будет организовано путём

Для продвижения услуг среди прочих предприятий будет использоваться:

-

***.*.*. Ценообразование**

Метод ценообразования – конкурентный. Представленные далее цены были определены на основе анализа рыночной информации.

Таблица 30. Ставки продажи недвижимости

.....

Таблица 31. Ставки аренды помещений

.....

Таблица 32. Ставки обработки грузов

.....

Прайс-листы на прочие услуги ИП будут определены на момент начала их продаж. В бизнес-плане объём продаж этих услуг был определён на основе оценки ёмкости рынка и возможной доли услуг ИП на рынке (см. п. *.*.*).

***.*.*. Сервис и гарантии**

Гарантийные обязательства по проданной недвижимости будет выполнять Управляющая компания ИП. Условия этой гарантии определяются Постановлением Правительства РФ от *.*.*.***** N *** (ред. от *.*.*.*****) и статьёй *** ГК РФ.

Техническое обслуживание сдаваемой в аренду площади будет также осуществлять УК ИП на основании договоров арендаторами.

***. План производства продуктов**

***.*. Организация производства продуктов**

***.*.*. Степень готовности заявителя к организации производства**

На момент разработки бизнес-плана инициаторами проекта были выполнены следующие работы:

-

***.*.*. Предполагаемый объем производства**

Планируется построить следующие помещения:

Таблица 33. Стоимость строительства планируемых объектов

.....

Из этого объёма планируется продать за * год после окончания строительства недвижимости на общую сумму * *** млрд. руб. без НДС.

Планируемый объём производства транспортно-логистических услуг – см. Таблица 34. Потенциал объёма услуг ответственного хранения рассчитан на основании размера складских площадей и тарифов на услуги. Потенциал объёма других услуг определяется ёмкостью соответствующего рынка.

Таблица 34. План производства ТЛУ (без учёта инфляции)

.....

Объём услуг по аренде помещений был рассчитан на основании планируемых к постройке площадей и ставок аренды:

Таблица 35. Объём услуг аренды (без учёта инфляции)

.....

***.*. Объём финансирования, необходимого для организации и начала производства, подтвержденные источники финансирования**

.....

***.*. Стратегия управления экологической эффективностью**

Вывод промышленных предприятий из Санкт-Петербурга и их размещение на компактной территории за городом не только не несёт дополнительных экологических рисков, но позволяет улучшить экологическую обстановку по следующим причинам:

1.

***. Юридическое обеспечение проекта**

Предполагаемая форма организации собственника парка –Акционерное общество (АО) на общей системе налогообложения, уставный капитал которого разделён на определённое число акций.

Участники акционерного общества не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости принадлежащих им акций.

Владение акциями легко передается другим лицам, особенно с помощью фондового рынка, упрощающего перевод капиталов из одной сферы бизнеса в другую. Это особенно важно для данного проекта, поскольку планируется, что инвестор по окончании строительства выйдет из состава акционеров общества путём продажи своей доли через IPO.

Управляющая компания – это юридическое лицо, не являющееся собственником индустриального парка и уполномоченное осуществлять управление созданием, развитием и функционированием парка. Это ЮЛ планируется зарегистрировать в форме ООО с ОСН.

Юридической проработки на этапе реализации проекта потребуют:

-

*. Финансовый план и оценка эффективности проекта

Экономические расчеты выполнены путем разработки финансовой модели проекта в программном обеспечении Microsoft Excel. Показатели эффективности рассчитаны в соответствии с п. *. Методических рекомендаций по оценке эффективности инвестиционных проектов, утвержденных Министерством экономики Российской Федерации, Министерством финансов Российской Федерации и Государственным комитетом Российской Федерации по строительной, архитектурной и жилищной политике ** июня **** г. № ВК ***.

Таблица 36. Условия расчета

Показатели	Значения
Прогнозный период, лет	**
Ставка дисконта дисконтирования, %	** , *% ¹⁶
Инфляция непродовольственных товаров, % в год	*%
Инфляция по зарплате, % в год	*%

*. Общий объем финансирования проекта, подтвержденные источники финансирования

Общий объем финансирования * *** млн. руб. Из них

- * *** млн. руб. – инвестиционные расходы, детализация этой суммы по направлениям финансирования представлена в п. *. ,
- * *** млн. руб. – финансирование оборотных средств.

Источник финансирования –

.....

Рисунок 45. Структура направлений финансирования, %

*. График финансирования проекта

Таблица 37. План финансирования проекта, млн. руб.

Статья	ИТОГО	*	*	*	*
ПИР	** ***	** ***	*	*	*
СМР	* *** ***	*** ***	*** ***	*** ***	*** ***
Оборудование, техника, транспорт	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***
Прочее	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***
Оборотные активы	* ***	* ***	* ***	* ***	* ***

¹⁶ Расчёт см. Приложение №1

.....

Рисунок 46. График финансирования, млн. руб.

***.*. Расчет экономических показателей проекта**

***.*.*. Планируемый объем продаж**

Таблица 38. План продаж с учётом инфляции по годам, млн. руб. с НДС

.....

.....

Рисунок 47. План продаж, млн. руб. с НДС

***.*.*. Планируемая выручка от реализации**

Поскольку брать предоплату и предоставлять отсрочки платежа не планируется, план по выручке совпадает с планом продаж с НДС – см. Таблица 38.

***.*.*. Анализ структуры себестоимости**

В себестоимость планируемой для продаж недвижимости войдёт стоимость её строительства, которая составляет *** ** млн. руб.

В себестоимость оказываемых услуг войдут прямые расходы на их оказание – см. Таблица 39.

Таблица 39. Себестоимость услуг без учёта инфляции

.....

***.*.*. Валовые затраты, прямые и косвенные**

Таблица 40. Косвенные расходы с учётом инфляции, млн. руб. с НДС

.....

Таблица 41. Прямые расходы с учётом инфляции, млн. руб. с НДС

.....

.....

Рисунок 48. План расходов, млн. руб. с НДС

.....

Рисунок 49. Структура расходов, %

***.*.* Чистая прибыль по годам**

Таблица 42. Чистая прибыль по годам, млн. руб. без НДС

Статья	*	*	*	*	*	*	*	*	*	**	**	**	**
Чистая прибыль	_* ***	_* ***	_* ***	_* ***	* ***	***	***	***	***	***	***	***	***
Чистая прибыль с накоплением итога	_* ***	_* ***	_* ***	_* ***	* ***	* ***	* ***	* ***	* ***	* ***	* ***	* ***	* ***

Статья	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Чистая прибыль	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
Чистая прибыль с накоплением итога	* ***	* ***	* ***	* ***	* ***	* ***	* ***	* ***	* ***	* ***	* ***	* ***	* ***

Как видно из таблицы, чистая прибыль за период планирования превысит *,** трлн. руб.

Рисунок 50. Чистая прибыль, млн. руб. без НДС

***.*.* Налоговые поступления в бюджеты всех уровней**

Инициаторы проекта планируют добиться присвоения ИП статуса территории опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР). В результате этого собственник ИП и его резиденты получают следующие льготы:

Таблица 43. Льготы ТОСЭР

Вид льгот	Льготный период для резидентов, годы											
	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	**	**
Налог на прибыль федеральный	% с момента получения прибыли									%		
региональный	% с момента получения прибыли									%		
Налог на имущество	%									*, %		
НДС, проведение работ (услуг)	Ускоренная процедура возмещения НДС											
Страховые взносы	*, %											
Неналоговые льготы	Режим свободной таможенной зоны, упрощенный режим привлечения рабочей силы, особый порядок разрешительных процедур											

Таблица 44. Налоговые выплаты, млн. руб.

Налоговые выплаты	*	*	*	*	*	**	**	**	**	**	**
Страховые отчисления	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
Налог на имущество	*	****	****	****	****	****	****	****	****	****	****
НДС	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***
Налог на прибыль	*** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***
ИТОГО	*** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	*** ***
ИТОГО нарастающим итогом	*** ***										

Налоговые выплаты	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	Итог о
Страховые отчисления	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	* ***
Налог на имущество	** ***	** ***	** ***	** ***	* ***	* ***	* ***	* ***	* ***	* ***	*** ***
НДС	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	* *** ***
Налог на прибыль	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	** ***	*** ***
ИТОГО	*** ***	*** ***	*** ***	*** ***	*** ***	*** ***	*** ***	*** ***	*** ***	*** ***	* *** ***
ИТОГО нарастающим итогом	*** ***										

Как видно из таблицы, сумма налоговых выплат за период планирования составит более * *** млрд. руб.

1.3.7. Расчет денежных потоков по проекту

Таблица 45. Бюджет движения денежных средств, млн. руб.

.....

Как видно из таблицы, при выбранном графике финансирования проект не испытывает дефицита денег. К концу периода планирования сумма свободных денежных средств превышает *,* трлн. руб.

1.3.8. Показатели эффективности проекта

Таблица 46. Показатели эффективности инвестиций

Показатели	Единица измерения	Значение
Период планирования	мес.	***
Чистый Доход без учета дисконта (PV)	руб.	* *** *** *** ***
ВНД (IRR), % в год.	%	** , *%
Чистый Дисконтированный Доход (NPV)	руб.	*** *** *** ***

Показатели	Единица измерения	Значение
Чистый Дисконтированный Доход (NPV) с терминальной стоимостью (TV)	руб.	*** **
Срок окупаемости	мес.	**
Срок окупаемости с дисконтом	мес.	***
Индекс доходности за период планирования		*, *

Анализ прогнозных показателей экономической эффективности свидетельствует об инвестиционной привлекательности проекта, о чем говорят следующие данные:

- Положительное значение чистого дисконтированного дохода (ЧДД), составляющее почти *** млрд. руб. без учета терминальной стоимости и *** млрд. руб. с учетом терминальной стоимости.
- Высокое значение внутренней нормы доходности (ВНД), составляющее **, *%.
- Проект окупается в течение *** месяцев с учётом дисконта.

Таким образом, **проект является экономически эффективным и может быть рекомендован к реализации.**

1.4. Расчет точки безубыточности

Таблица 47. Расчет уровня безубыточности, руб.

Показатели	Среднее значение за период расчета	%	
		*%	**%
Средняя выручка, руб. в мес.	** **	* **	* **
Средние расходы, руб. в мес.:	* **	* **	* **
Средние постоянные расходы, руб. в мес.	* **	* **	* **
Средние переменные расходы, руб. в мес.	* **	** **	** **
Средняя прибыль до налогов, руб. в мес.	** **	-*** **	** **

Как видно из приведенной выше таблицы, проект допускает сохранение прибыльности при падении выручки до **% от запланированной.

1.5. Анализ чувствительности проекта

Анализ чувствительности показывает, что проект обладает низкой чувствительностью к изменению исходных параметров – см. Таблица 48.

Даже при снижении цены продаж на **% проект остаётся рентабельным. Увеличение расходов оказывает ещё меньшее воздействие на показатели экономической эффективности проекта.

Таблица 48. Анализ чувствительности

Уровень отпускных цен	**%	**%	**%	***%
ЧДД, млн. руб.	* ***	*** ***	*** ***	*** ***
Срок окупаемости, мес.	**	**	**	**
Дисконтированный срок окупаемости, мес.	***	***	***	***
Уровень прямых расходов	***%	***%	***%	***%
ЧДД, млн. руб.	** ***	** ***	*** ***	*** ***
Срок окупаемости, мес.	**	**	**	**
Дисконтированный срок окупаемости, мес.	***	***	***	***
Уровень косвенных расходов	***%	***%	***%	***%
ЧДД, млн. руб.	** ***	*** ***	*** ***	*** ***
Срок окупаемости, мес.	**	**	**	**
Дисконтированный срок окупаемости, мес.	***	***	***	***

.. Анализ основных видов риска

..*. Технический риск

Ниже перечислены вероятные технические риски и меры по предотвращению наступления негативных ситуаций и компенсации их последствий.

Риски, связанные с освоением оборудования

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – низкая

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – полная.

Исправность и ремонтпригодность оборудования

Меры по снижению (исключению) риска: инициатор проекта планирует снизить риски ситуации критичного периода ремонта оборудования путём:

-

Вероятность возникновения данного риска – низкая.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

***.*.*. Организационный и управленческий риск**

Требуют особого внимания следующие виды рисков:

- Риск срыва графика реализации проекта
- Риск ошибок в подборе персонала.
- Риск утраты или порчи имущества.

Риск срыва графика реализации проекта

Задержки в реализации проекта приведут к дополнительным издержкам, что снизит эффективность проекта.

Меры по снижению (исключению) риска: инициаторы проекта планируют предпринять следующие меры:

-

Вероятность возникновения данного риска – средняя.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – полная.

Риск ошибок в подборе персонала

Недостаточная квалификация персонала может привести к некачественному выполнению функций, срыву планов продаж, убыткам, банкротству компании.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – средняя.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – полная.

Риск утраты или порчи имущества

Данный вид риска может возникнуть как результат пожара, стихийных бедствий, противоправных действий лиц.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – средняя.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

***.*.*. Финансовый риск**

Риск недостатка финансирования проекта

Негативное влияние данного вида риска проявляется в отсутствии возможности осуществить или закончить реализацию проекта по причине отсутствия финансовых средств

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – ниже средней.

Возможность управления риском – частичная.

***.*.*. Коммерческий риск**

Риск низкого спроса на продукт

Спрос на продукт ИП спрогнозирован на основе данных маркетингового анализа. В таких условиях возникновение рисков ситуации маловероятно.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – ниже средней.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

Риск высоких цен на продукт

Планируемые цены установлены на уровне средних рыночных показателей. В этой связи возникновение рисков ситуации маловероятно.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – ниже средней.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

***.*.*. Экологические риски**

Управление экологическими рисками начинается с того, что проект должен разрабатываться с учётом правил экологической безопасности, а по завершению пройти экологическую экспертизу. Поэтому к реализации не может быть принят проект, содержащий заведомые экологические угрозы. Однако, экологические риски могут возникнуть в ходе реализации проекта.

Меры по снижению (исключению) риска: инициаторы планируют организовать

-

Вероятность возникновения данного риска – ниже средней.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

Приложение №*. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования – это ожидаемая ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты недвижимости или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

В соответствии с методом кумулятивного построения ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки дохода и премий за различные систематические и несистематические риски. Значения конкретных рисков консультант обосновывает различными показателями, основываясь на своем мнении либо на мнении экспертов.

Математическое выражение метода кумулятивного построения:

$$Y = Y_B + \sum_{i=1}^N \partial Yi$$

где:

- Y_B – безрисковая ставка;
- ∂Yi – i -тая поправка

В настоящем отчете безрисковая ставка определяется на основе средневзвешенной ставки доходности к погашению облигаций федерального займа (ОФЗ) на срок ** лет – *, *%¹⁷.

Поправки на риск определяются на основе анализа следующих факторов:

Таблица 49. Факторы риска

Риск	Значение
Риск строительства	* - *, *%
Маркетинговые риски	* - *%
Риск рынка капитала, финансовые риски	* - *%
Прочие риски	* - *%

Риск строительства включает в себя риски, возникающие на этапе получения разрешительной документации на строительство и возведения планируемых улучшений, которые могут включать: риск неполучения окончательного разрешения на строительство, риск невыполнения работ в запланированные сроки, риск отсутствия должного качества работ, риск отсутствия инженерного обеспечения квартала и др. При реализации строительного риска возможен срыв сроков ввода объекта в эксплуатацию, изменения в проекте возводимых улучшений. Учитывая высокую строительную готовность, риск принят на уровне – * %.

Маркетинговые риски – это риск появления конкурентных проектов в ближайшем окружении. При реализации риска конкуренции возможна частичная потеря потенциальных клиентов. Риск конкуренции отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения может существенно повлиять на стоимость услуг/продукции, коэффициент загрузки, чистый операционный доход. Поскольку местоположение объекта характеризуется престижным местоположением (расположение в жилом районе, близость к магистралям), низкий уровень

¹⁷ *****/***/**/*_****/****_*****/

проникновения услуг, объект относительно высоко востребован рынком, соответственно, появление новых объектов несущественно повлияет на выручку, в то же время предполагается позиционирования в достаточно высокой ценовой категории. Данный вид риска принят на уровне – * %.

Риск рынка капитала отражает вероятность того, что изменения на рынке капитала нормы процента, общей нормы прибыли, норм прибыли собственного и заемного капиталов изменят стоимость собственности. Данный вид риска существует независимо от того, используется или не используется для финансирования недвижимости заемный капитал. С учетом наблюдавшейся за последние * лет нестабильной макроэкономической ситуации, а также с учетом тенденции постепенной стабилизации экономики, премия за риск была принята на уровне ниже среднего, т.е. *,* %.

Под **прочими рисками** понимаются риски, не учтенные выше, а также риски, связанные с инвестированием в недвижимость, находящуюся в конкретном регионе, характеризующемся определенным экономическим и социальным положением. Также было принято решение учесть технологический риск, связанный с сегментом (спортивные услуги, возможности несчастных случаев, сбоев систем и т.п.) на уровне *%.

Таблица 50. Расчет ставки дисконтирования

Риск	Значение
Безрисковая ставка (ставка ОФЗ ** лет)	*,*%
Риск строительства	*,*%
Маркетинговые риски	*,*%
Риск рынка капитала, финансовые риски	*,*%
Прочие риски	*,*%
Ставка дисконтирования	**,*%