



Оценка перспектив развития объектов промышленного назначения в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Оглавление

Резюме	3
Текущая ситуация	5
Определение перспектив	8
Приложения	12
<i>Таблица 1. Действующие проекты редевелопмента промышленных территорий в Петербурге</i>	12
<i>Таблица 2. Перечень территорий, заявленных в 2004 году Санкт-Петербургом как подлежащие градостроительному преобразованию</i>	14
<i>Таблица 3. Перечень индустриальных парков и зон регионального значения Ленинградской области, для развития которых запланирована государственная поддержка</i>	15

Резюме

- На рынке наблюдается спрос на участки и комплексы под промышленную функцию, как на территории Санкт-Петербурга, так и Ленинградской области. **Наибольшим спросом пользуются участки площадью до 2 га, подготовленные юридически (с соответствующим видом целевого использования), с подведенной инженерной инфраструктурой,** которая в состоянии обеспечить необходимую нагрузку. Хорошая транспортная доступность является дополнительным преимуществом.
- Фактором, ограничивающим спрос в Санкт-Петербурге, является отсутствие эффективных инструментов у города, направленных на поддержку развития промышленного производства.
- Следствием является недостаточно благоприятный инвестиционный климат, тормозящий развитие предприятий. Отсутствие четкой политики в области пространственного развития, в свою очередь, ограничивает возможности предприятий по смене локации с центральной части города на периферию.
- На перспективу улучшения ситуации в скором времени указывает процесс формирования на уровне субъектов федерации нормативной базы, направленной на развитие промышленности: находящаяся в разработке стратегия социально-экономического развития Санкт-Петербурга обозначает приоритет развития промышленных зон, разработанная и утвержденная Схема территориального планирования Ленинградской области определяет территории под промышленные парки и заявляет об их **государственной поддержке.**
- При наличии спроса можно констатировать **дефицит качественного предложения:** значительная доля участков, предлагаемых на рынке, как Ленинградской области, так и Санкт-Петербурга, либо инженерно не подготовлена, либо инженерные мощности недостаточны.
- Редвелопмент промышленных зон приведет к дальнейшему **сокращению предложения в центральной части города** и, как следствие, росту спроса на промышленные объекты в периферийных зонах.
- Проведенный анализ показал, что в ближайшей перспективе **спрос на промышленные территории будет увеличиваться.**
- Нами выделены следующие факторы, влияющие на успешность проекта по развитию промышленного участка/комплекса:
 - готовая площадка, обеспеченная инженерной и транспортной инфраструктурой, а также всеми правоустанавливающими документами;
 - реализация проектов под конкретного резидента, ориентация на определенные секторы промышленности;
 - учет в выборе расположения площадки локации потенциальных рынков сбыта резидента и его поставщиков (многие промышленные компании предпочитают дислоцироваться вблизи автомагистралей, через которые осуществляется их основной грузопоток);

- размещения в зонах, определенных стратегическими документами как приоритетные для развития промышленной функции, либо вблизи зон активного развития жилищного строительства
- наличие системы работы с инвесторами;
- актуальной может стать деятельность по выводу промышленных предприятий с территорий, запланированных под редевелопмент, на участки, имеющие более высокие показатели по обеспеченности инженерной инфраструктурой, обладающие лучшей транспортной доступностью. В этой связи возникнет спрос на услуги, обеспечивающие процесс вывода предприятия: поиск инвестора на высвобождающиеся земли, поиск нового участка, разработка документации, проведение различных согласований, перевод земель и пр. вопросы.

Текущая ситуация

Традиционно Санкт-Петербург развивался как промышленный центр. До сих пор промышленный комплекс играет значимую роль в экономике Санкт-Петербурга, обеспечивая 29% валового регионального продукта и 17% населения рабочими местами. В связи с этим промышленность входит в состав приоритетных направлений развития города. В структуре промышленного производства лидируют следующие направления: пищевая промышленность, машиностроение и металлообработка, производство транспортных средств, а также химическая промышленность.

Промышленные территории занимают порядка 10% городских земельных ресурсов, однако эффективность их использования невелика: исторически расположенные на них предприятия, относящиеся зачастую к закрывающимся рынкам, снижают производство и территории пустуют. В связи с тем, что развитие «серого пояса» наиболее целесообразно осуществлять под жилую или общественно-деловую застройку, город проводит политику по выносу предприятий за пределы исторического центра. Приоритетными локациями для выноса предприятий и строительства новых представляются территории, вблизи которых активно развиваются проекты жилищного строительства. Односторонний характер развития жилой функции, не обеспеченной рабочими местами, порождает масштабную маятниковую трудовую миграцию в центральные районы города, создавая нагрузку на неразвитую транспортную систему города. Таким образом, формирование промышленных площадок в периферийных районах города могло бы решить ряд городских проблем.

В то же время политика по развитию новых промышленных зон в Санкт-Петербурге сдерживается такими факторами, как:

- отсутствие инженерно-подготовленных и транспортно-обеспеченных участков
- исчерпание резервов электрической и тепловой мощности (в основном касается северо-западных и северных районов Санкт-Петербурга)
- административные барьеры

Отмеченные выше проблемы приводят к тому, что промышленные функции смещаются в Ленинградскую область. Областные земли, расположенные на границе с городом, становятся в последние годы зоной активного освоения: на них реализуются масштабные проекты жилищного строительства, создающие основу для обеспечения предприятий рабочими кадрами, развиваются транспортно-логистические функции, являющиеся также важным фактором в выборе территории для промышленного освоения.

Предложение

Предложение промышленных участков и объектов Санкт-Петербурга и ближнего пояса Ленинградской области, по данным компании Peterland, сформировано 1168 объектами, в том числе:

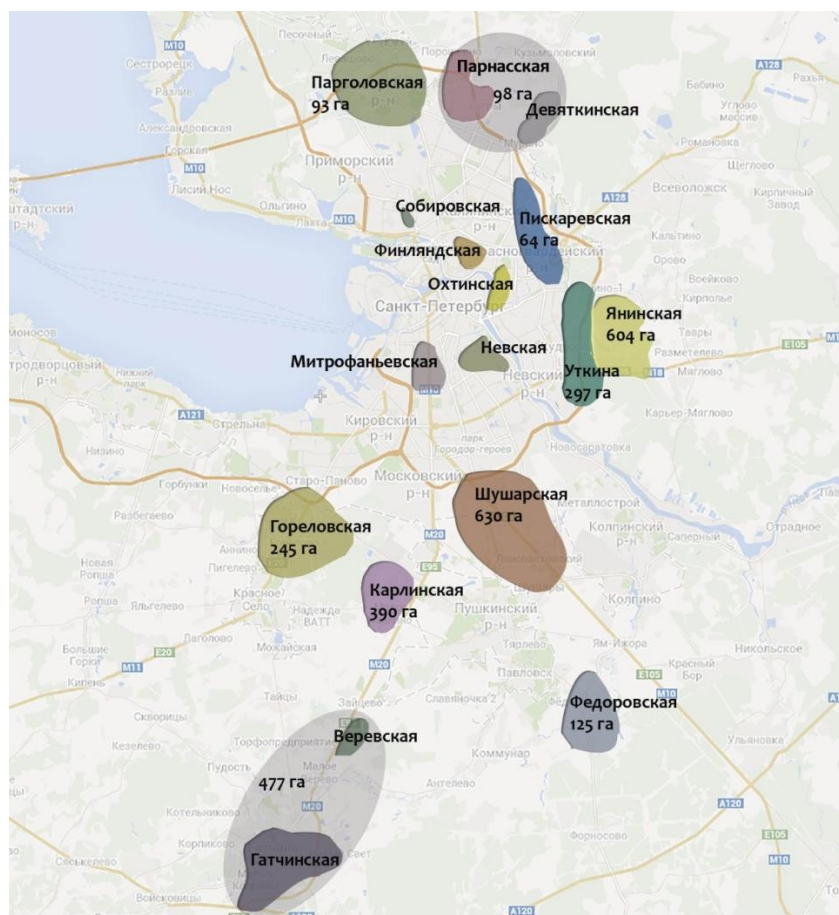
- 708 промышленными участками
- 460 производственными комплексами

Общая площадь предлагаемых на рынке **участков** составляет порядка 7 720 га. Наибольшую долю по количеству предложений занимают участки площадью до 5 га. В то же время основные площади приходятся на участки размером более 25 га.

Большинство участков не обеспечено инженерными коммуникациями.

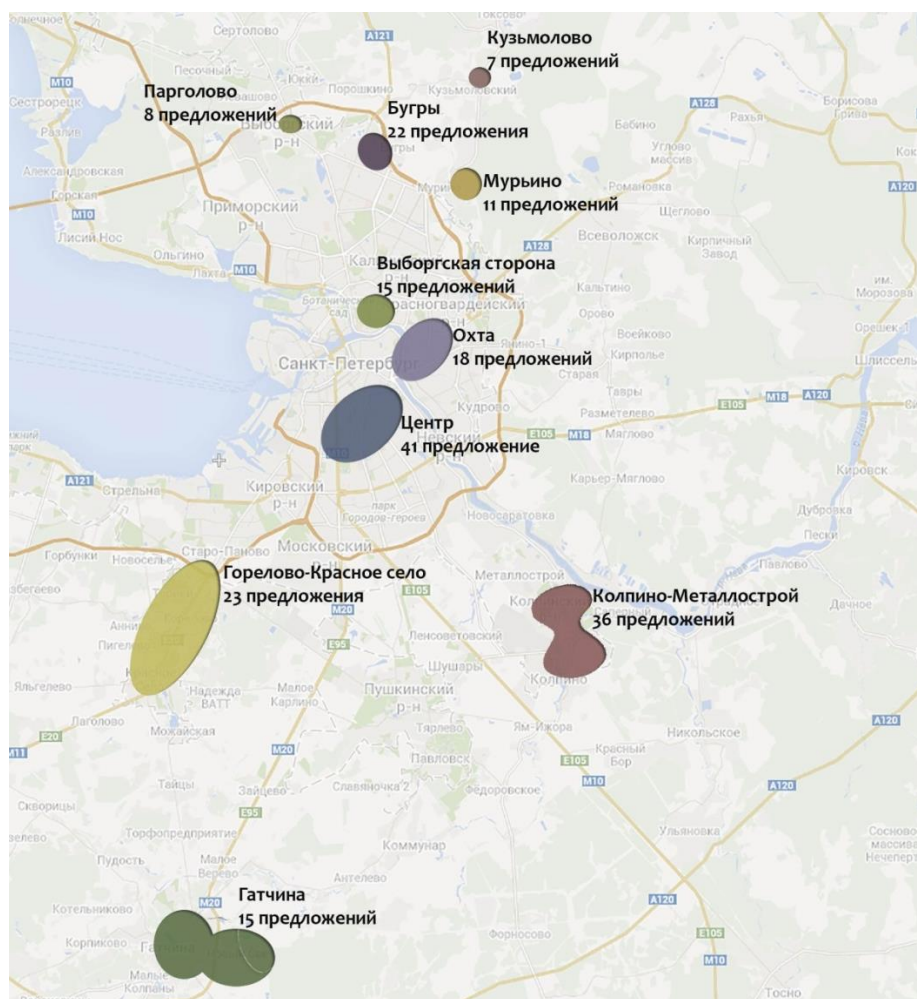
Карта, представленная ниже, демонстрирует, что основные площади промышленных участков тяготеют к югу-востоку и сконцентрированы вдоль федеральных автомобильных магистралей, по которым проходят основные грузопотоки компаний.

Схема зон высокой концентрации предложений промышленных земельных участков (га)¹



¹ Схема сделана на основе карт, подготовленных компанией PETERLAND

Схема зон высокой концентрации предложения производственных комплексов (количество предложений)²



- Наибольшее количество **производственных комплексов** расположено в зоне КАД и за ее пределами. Большинство производственных комплексов, по данным компании Peterland, имеет размер до 2 га (72%), 25% комплексов имеет площадь от 2 до 10 га, предложения свыше 10 га составляют лишь 3%.
- Карта, приведенная ниже, отображает зоны высокой концентрации производственных комплексов. Количество предложений в центральной части города снижается за счет реновации промышленных территорий под другие функции.

² Схема сделана на основе карт, подготовленных компанией PETERLAND

Определение перспектив

К настоящему времени город оказался в ситуации практически полного отсутствия какой-либо территориальной политики. Это привело к хаотичной застройке, не скоординированной с планами развития инженерной и транспортной инфраструктуры, социальных объектов.

Разрабатываемая Стратегия социально-экономического развития Санкт-Петербурга до 2030 года определяет перспективы развития города в контексте территориальных экономических зон, в пределах которых предполагается повысить «пропорциональность соотношения мест приложения труда и мест проживания, добиться высокой транспортной доступности объектов, связанных с жизнедеятельностью человека и экономикой, точнее сбалансировать потребности и мощности инженерной инфраструктуры»³.

В части **развития промышленных функций** Стратегией предлагаются следующие территории в рамках выделенных территориально экономических зон (ТЭЗ):

Московско-Невская ТЭЗ

- «промышленный пояс» вдоль Обводного канала и Невы
- территории вдоль железнодорожных путей

Юго-Западная ТЭЗ

- территории Большого морского порта
- «промышленный пояс», образованный судостроительными и судоремонтными заводами

Северная ТЭЗ

- Ново-Орловская особая экономическая зона
- четко не обозначенные территории под формирование центров инжиниринга и НИОКР, производство новых видов продукции, фармацевтический кластер, развитие энергетического машиностроения,

Ладожская ТЭЗ

- Промышленный пояс вдоль Невы

Южная ТЭЗ – территории не обозначены. Предлагается развитие энергетического машиностроения, промышленного сервиса и услуг.

В части подотраслей, в которых намечается развитие, и которые предъявят спрос на объекты промышленного назначения, Стратегия отмечает следующие⁴:

- радиоэлектроника;
- оптоэлектроника;

³ Проект Стратегии социально-экономического развития Санкт-Петербурга до 2030 года

⁴ Данные направления были выделены на основе проведенного в рамках разработки стратегии экспертного опроса ряда руководителей ведущих предприятий лидирующих отраслей обрабатывающей промышленности города.

- авиационное приборостроение;
- судостроение;
- машиностроение (авто, железнодорожное и др.);
- разработка и производство полимеров;
- разработка конструкционных материалов.

Предложение

Санкт-Петербург и Ленинградская область на сегодняшний день являются лидерами по количеству заявленных, реализуемых и реализованных проектов промышленных парков в Северо-Западном федеральном округе (по оценкам Ernst & Young, их около 30).

Наиболее активную политику по привлечению промышленных предприятий проводит Ленинградская область. С этой целью разрабатывается областной закон об промышленных парках, который четко описывает механизмы предоставления льгот организациям, развивающим это направление (в том числе льготной ставки на арендную плату за землю). Тем не менее, основным недостатком площадок, предлагаемых Ленинградской областью остается их инженерная неподготовленность.

Предложение промышленных объектов можно условно разделить на 2 составляющие: государственные и частные площадки. Предложение государственных площадок пока невелико и не может составить значительной конкуренции частным. Кроме того, площадки с государственным участием в подавляющем большинстве случаев имеют четко обозначенную специализацию.

Так, в Санкт-Петербурге ведутся работы по созданию **особой экономической зоны** технико-внедренческого типа, образованной двумя площадками:

- Участок «Нойдорф» - 18,9 Га (пос. Стрельна Петродворцового района Санкт-Петербурга)
- Участок «Новоорловская» - 110,4 Га (Приморский район Санкт-Петербурга)

Приоритетные специализации ОЭЗ:

- Информационные технологии и телекоммуникации
- Фармацевтика и медицинские технологии
- Энергоэффективность
- Точное приборостроение

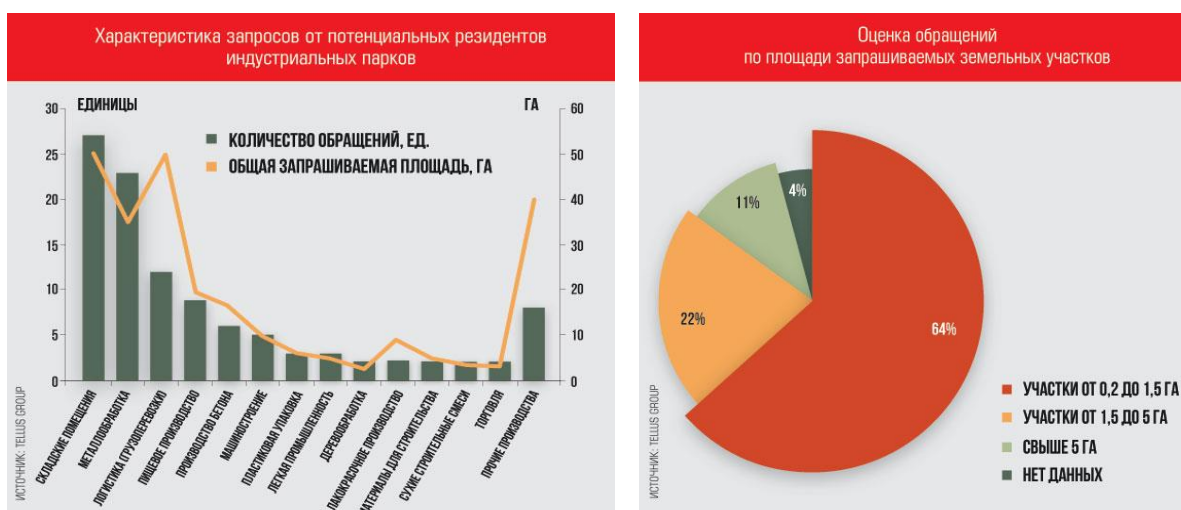
Спрос

По данным исследования «Эксперт С-3», наибольший спрос на новые промышленные площадки предъявляют компании, уже работающие в Санкт-Петербурге или Ленинградской области, основную часть которых составляют субъекты малого и среднего бизнеса. Таким образом, при создании новых промышленных парков и заполнении существующих потенциальных резидентов следует искать внутри существующего рынка. Так, по мнению исполнительного вице-президента Союза промышленников и предпринимателей Санкт-Петербурга Николая Ковалева, многие предприятия, работающие в советском формате, хотели бы переехать на более современные площадки и провести редевелопмент территорий. Но переезд сдерживается отсутствием средств и трудностями смены функционального

назначения освободившейся земли для последующей ее продажи. В случае сохранения или повышения динамики процесса реновации промышленных территорий под жилую и офисную функции, предприятия будут вынуждены искать новые площади и спрос на промышленные участки (комплексы) возрастет. Промышленные зоны, находящиеся в стадии редевелопмента и планируемые к редевелопменту, представлены в приложении.

Как видно из графика, наиболее востребованы площадки для размещения предприятий металлообработки (складские помещения и логистические комплексы в данном отчете не рассматриваются). Далее с большим отрывом идут остальные производства (пищевая промышленность, машиностроение, пластиковая упаковка, легкая промышленность и т.д.). Исходя из прогнозов Стратегии Санкт-Петербурга, спрос должен появиться со стороны компаний, работающих в сфере радиоэлектроники, оптоэлектроники, производства полимеров и конструкционных материалов.

В отношении площадей, наибольшим спросом пользуются участки площадью от 0,2 до 1,5 га, причем для малых предприятий, которые занимают участки до 2-3 га, наиболее актуален вопрос аренды площадей, нежели их покупки. Незначительное число сделок по покупке крупных участков объясняется не только ограниченным спросом, но и отсутствием качественного (обеспеченного инженерной инфраструктурой и имеющего соответствующие документы) предложения.



Источник: <http://expert.ru/northwest/2013/44/vnutrennie-promyshlennyye-rezervyi/media/214858/>

Условия успешной реализации индустриальных парков

Индустриальный парк — специальная комплексно организованная для размещения новых производств территория (производственные, складские и офисные помещения), обеспеченная энергоносителями, инфраструктурой, необходимыми административно-правовыми условиями и управляемая специализированной компанией.

1. Готовая площадка.

Именно комплексность и подготовленность площадки для немедленного размещения производства делают индустриальный парк привлекательным для инвестора. Так как обеспечение коммуникациями зачастую отнимает у инвесторов слишком много денег и времени. Если парк помимо дорожной инфраструктуры и

коммуникаций имеет еще и производственные помещения, то время запуска проекта сокращается до одного года.

2. Личное участие первых лиц региона и муниципалитета.

Практически во всех регионах, где созданы успешно работающие индустриальные парки, «нулевой цикл» потребовал пристального внимания со стороны местных властей - личного участия губернатора, первых лиц правительства. Налоговые льготы предоставляются резидентам практически во всех парках.

3. Система работы с инвесторами.

Выделяются 2 составляющие системы работы с клиентами, которые должны быть так или иначе реализованы:

- специально созданная структура, отвечающая за привлечение инвесторов — участие в ключевых международных форумах, конференциях, выставках, первичные переговоры, - весь процесс вплоть до заключения соглашения.
- структура, отвечающая за работу с действующими инвесторами, в том числе люди, решающие вопросы подключения к инженерным сетям, проблемы с поставщиками ресурсов, налоговыми органами, технадзором и иными структурами федерального, областного и местного уровней.

Приложения

Таблица 1. Действующие проекты редевелопмента промышленных территорий в Петербурге

N п/п	Название комплекса, адрес	Застройщик	Описание	Предприятия, выведенные с участка	Категория, сроки сдачи
1.	1. «София», ул. Димитрова, Софийская, Бухарестская, Южное ш.	Группа «ЛСР»	Площадь участка 20 га. Общая площадь недвижимости – около 300 тыс. кв. м	ЗАО «АлюмоСистем-Монолитстрой», ЗАО «Завод «Стройфарфор», НПО «Керамика»	«Комфорт», нет данных
2.	2. «Электрик», пр. Медиков, 10	Группа «ЛСР»	Площадь участка 7,3 га. Общая площадь квартир – 108,7 тыс. кв. м	Завод «Электрик»	«Элит», конец 2015 года
3.	3. «Тапиола», наб. Обводного кан. в районе пересечения с Московским пр.	«Лемминкяйнен Рус»	Площадь участка 1,9 га. Количество квартир – 800, общая площадь квартир – 50 тыс. кв. м	ЗАО «Ленпродмаш»	«Бизнес», осень 2015 года
4.	4. «Галант», Смоленская ул., 9	«ЛенСпецСМУ»	Площадь участка 13 га. Общая площадь квартир – около 200 тыс. кв. м, точное количество квартир пока не определено	ЗАО «Вагонмаш»	«Комфорт», ввод жилой части комплекса – декабрь 2014 года
5.	5. «Галактика», пересечение Московского пр. и наб. Обводного кан.	«ЛенСпецСМУ»	Площадь участка – 38 га. Количество квартир – 8700, общая площадь 680 тыс. кв. м	ОАО «Октябрьская железная дорога»	«Комфорт», сдается очередями до 2021 года
6.	6. «Царская столица», в рамках развития территории станции «Московская – Товарная»	«ЛенСпецСМУ»	Площадь участка – 20,8 га. Количество квартир – 3800, общая площадь 567 тыс. кв. м	ОАО «Октябрьская железная дорога»	«Бизнес», «комфорт», 2018 год
7.	7. МФК, в рамках развития территории станции «Московская – Товарная»	Девелоперская компания «Созвездие»	Площадь участка 1,06 га. Жилой дом, гостиница, два офисно-торговых здания. Общая площадь всей недвижимости в комплексе 38 тыс. кв. м	ОАО «Октябрьская железная дорога»	«Бизнес», 2018 год
8.	8. «Новомосковский», Московский пр., 65	«ЮИТ Санкт-Петербург»	Площадь участка – 2,5 га. Количество квартир – 901,	«Зеленый город», ОАО «Мясномолмаш»	«Бизнес», сдается очередями

			общая площадь 51,4 тыс. кв. м		до конца 2015 года
9.	9. «Времена года», Московский пр., 65	ООО «Юнит»	Площадь участка – около 3 га. Количество квартир – 2170, общая площадь всех помещений (с учетом встроенных) – 116 тыс. кв. м	ОАО «Петмол» (входит в ОАО «Юнимилк»)	«Комфорт», октябрь 2015 года
10.	10. Московский пр., 139	ООО «Лидер» (входит в «Лидер Групп»)	Площадь участка 7 га. Общая площадь зданий комплекса около 150 тыс. кв. м, включая жилье и офисы	Объединение «Электросила» (входит в ОАО «Силовые машины»)	Нет данных, 2017 год
11.	11. «Собрание», Большая Посадская ул., 12	RBI	Площадь участка 1,1 га. Количество квартир – 264, общая площадь квартир – около 37 тыс. кв. м	Автоколонна таксомоторного предприятия № 1	«Элит», IV квартал 2015 года
12.	12. «Империал», пересечение Киевской ул. и Московского пр.	«Л1»	Площадь участка 3,1 га. Количество квартир – 843	ОАО «Автомобиль. Ремонт. Перевозки»	«Бизнес», 1-я очередь – II квартал 2013 года
13.	13. «Премьер Палас», Пионерская ул., 50	«Л1»	Площадь участка 5,95 га. Количество квартир – 1200, общая площадь квартир – 85 тыс. кв. м	ОАО «Вулкан»	«Бизнес», сдается очередями до IV квартала 2015 года
14.	14. «Граф Орлов», Московский пр., 181	«Л1»	Площадь участка 2,35 га. В первой очереди 1028 квартир, общая площадь – около 80 тыс. кв. м	«Авторемонтны й завод», НПО «Пигмент»	«Элит», сдается очередями до II квартала 2014 года
15.	15. «Классика», Глухая Зеленина ул., 4	«Л1»	Площадь участка 3,6 га. Количество квартир – 762, общая площадь квартир – 53,3 тыс. кв. м	ООО «Механический завод СПб»	«Элит», 1-я, 2- я очереди сданы, ввод 3-й – II квартал 2013 года
16.	16. Riverside, Ушаковская наб., 3	Setl Group	Площадь участка 6,8 га. Количество квартир – 1382, апартаментов – 82, общая площадь квартир – 100 тыс. кв. м	«Северный завод»	«Бизнес», «Элит», сдается очередями до 2017 года

Источник: <http://www.bn.ru/articles/2013/01/18/99757.html>

Таблица 2. Перечень территорий, заявленных в 2004 году Санкт-Петербургом как подлежащие градостроительному преобразованию

N п/п	Наименование территорий нежилых зон	Наименование района Санкт-Петербурга
1.	"Балтийская"	Василеостровский
2.	"Адмиралтейская"	Адмиралтейский
3.	"Галерная"	
4.	"Уральская"	
5.	"Арсенальная"	Василеостровский
6.	"Новоизмайловская"	Калининский
7.	"Петровский остров"	Адмиралтейский и Московский
8.	"Леонтьевский мыс"	Петроградский
9.	Вдоль Петроградской набережной	
10.	У Кантемировского моста	Петроградский и Выборгский
11.	"Синопская"	Центральный
12.	"Таврическая"	
13.	"Выборгская"	Выборгский
14.	"Парнас"	
15.	"Полюстрово"	Калининский
16.	"Кировская"	Кировский
17.	"Металлострой"	Колпинский
18.	"Ржевка"	Красногвардейский
19.	"Охтинская"	
20.	"Ручьи"	
21.	"Красносельская"	Красносельский
22.	"Волхонка"	
23.	"Белоостров"	Курортный
24.	"Предпортовая-1"	Московский
25.	"Предпортовая-2"	
26.	"Долгорукова Дача"	Невский
27.	"Нева"	
28.	"Октябрьская"	
29.	"Левобережная"	
30.	"Стекланный городок"	
31.	"Рыбацкое"	Петродворцовый
32.	"Стрельнинская"	
33.	"Прибрежная зона г. Ломоносова"	Приморский
34.	"Конная Лахта"	
35.	"Северо-Западная"	
36.	"Коломяги"	Пушкинский
37.	"Чернореченская"	
38.	"Шушары"	Фрунзенский
39.	"Обухово"	
40.	"Волково"	Красносельский
41.	"Юго-Западная"	
42.	"Восточная" ("Пушкинская")	Пушкинский
43.	"Горская"	Приморский
44.	"Кронштадтская"	Кронштадтский
45.	"Купчинская"	Колпинский
46.	"Бронка"	Петродворцовый
47.	"Ломоносовская"	
48.	"Мартышкино"	

Источник: Приложение N 1 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 14.12.2004 N 1961

Таблица 3. Перечень индустриальных парков и зон регионального значения Ленинградской области, для развития которых запланирована государственная поддержка

Размещение объектов капитального строительства регионального значения	Очередность ввода	Отраслевая специализация производственных зон
Бокситогорский муниципальный район		
1. Индустриальные парки (две площадки) близ города Пикалёво. Пикалёвское городское поселение Расположение: к северо-западу от города Пикалёво, на производственной площадке глиноземного завода.	16 га – 1 очередь 70 га – 2 очередь	Площадка – 16 га. Агропромышленный комплекс, пищевая промышленность (имеется инвестпроект: тепличный комбинат). Площадка 70 га. Промышленность строительных материалов, химическая промышленность.
Волосовский муниципальный район		
2. Индустриальный парк «Технопарк-«Застройщик-Волосово» Кикеринское сельское поселение Расположение: к востоку от поселка Кикерино	10 га – 1 очередь	Промышленность строительных материалов.
3. Индустриальный парк поселка Кикерино Кикеринское сельское поселение Расположение: к юго-западу от поселка Кикерино. Развитие существующей производственной зоны	78 га – 2 очередь 70 га – расчетный срок	Промышленность строительных материалов.
Волховский муниципальный район		
4. Индустриальный парк «Технопарк Волховский» Волховское городское поселение Расположение: в правобережной части города Волхов. Развитие существующей производственной зоны	6,7 га – 1 очередь 17 га – 2 очередь	Промышленность строительных материалов, машиностроение, деревообрабатывающая, стекольная или пищевая промышленность. Логистические терминалы.
Всеволожский муниципальный район		
5. Индустриальный парк «Кирпичный Завод» Всеволожское городское поселение Расположение: к востоку от города Всеволожск. Развитие существующей производственной зоны	90 га – 1 очередь 150 га – 2 очередь	Машиностроение
6. Индустриальный парк «Уткина Заводь» Свердловское городское поселение Расположение: на правом берегу реки Нева в районе пересечения с КАД вокруг Санкт-Петербурга близ деревни Новосаратовка. Развитие существующей производственной зоны	60 га – 1 очередь 80 га – 2 очередь	Логистические терминалы, пищевая промышленность.
7. Индустриальный парк «Кола» Свердловское городское поселение Расположение: на внешней стороне КАД вокруг Санкт-Петербурга у пересечения с автодорогой «Кола» по южную сторону от нее	124 га – 1 очередь	Логистические терминалы, выставочно-конгрессная деятельность, пищевая промышленность.
8. Индустриальный парк «Приневский технопарк» Заневское сельское поселение Расположение: у пересечения автодороги Санкт-Петербург – Новосергиевка – Старая (продолжение ул. Дыбенко) с КАД вокруг Санкт-	12,7 га – 1 очередь	Логистические терминалы, машиностроение или пищевая промышленность.

Петербург (на внешней стороне), с и железнодорожной линией Мга – Ручьи		
9. Индустриальный парк «Морозова» Морозовское городское поселение Расположение: к северо-западу от городского поселка имени Морозова, развитие площадки завода имени Морозова	20,5 га – 1 очередь	Машиностроение и металлообработка.
10. Индустриальный парк «Разметелево» Разметелевское сельское поселение К востоку от деревни Разметелево	30 га – 1 очередь 84 га – 2 очередь	Логистические терминалы, машиностроение.
Выборгский муниципальный район		
11. Индустриальный парк «Светогорский» Светогорское городское поселение Расположение: к северу от города Светогорск, примыкает к государственной границе с Финляндской республикой	100 га – 1 очередь 190 га – 2 очередь	Деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность, химическая промышленность, машиностроение и металлообработка, промышленность строительных материалов.
12. Индустриальный парк «Ермиловский» Приморское городское поселение Расположение: к юго-востоку от города Приморск на берегу пролива Бьёркезунд. Развитие существующего морского порта Приморск.	40 га – 1 очередь 60 га – 2 очередь	Топливная, химическая и нефтехимическая промышленность, целлюлозно-бумажная, логистические терминалы.
Гатчинский муниципальный район		
13. Индустриальный парк «Дони – Верево» Верево сельское поселение Между трассой автодороги «Санкт-Петербург – Псков – Пустошка – Невель – граница с Республикой Беларусь и железнодорожной линией Санкт-Петербург – Гатчина – Луга	80 га – 1 очередь 100 га – 2 очередь	Логистические терминалы, пищевая промышленность.
14. Индустриальный парк «Коммунар» Коммунарское городское поселение Развитие существующей производственной зоны города Коммунар	83 га – 1 очередь 100 га – 2 очередь	Деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность, промышленность строительных материалов, машиностроение и металлообработка, легкая промышленность.
15. Индустриальный парк «Мариенбург» Гатчинское городское поселение Развитие существующей производственной зоны № 2 города Гатчина.	35 га – 1 очередь	Промышленность строительных материалов, машиностроение и металлообработка, легкая промышленность, деревообработка, логистические терминалы.
16. Индустриальный парк «Инновационный технопарк ПИЯФ» Гатчинское городское поселение Близ объездной автодороги города Гатчина у поселка Новый Свет. Развитие существующей производственной зоны.	50 га – 1 очередь	Медицинская промышленность, микробиологическая промышленность, электроэнергетика.
Киришский муниципальный район		
17. Площадки «Левый берег» в городе Кириши Глажевское сельское поселение Левобережная часть города Кириши к северо-востоку от производственной площадки биохимического завода.	18,6 га – 1 очередь 50 га – 2 очередь	Химическая и нефтехимическая промышленность, топливная промышленность, машиностроение и металлообработка, легкая

	50 га – расчетный срок	промышленность, логистические терминалы.
Кингисеппский муниципальный район		
18. Индустриальный парк «Фосфорит-Юг» Большелуцкое сельское поселение На базе производственной площадки промышленной группы «Фосфорит»	100 га – 2 очередь 150 га – расчетный срок	Химическая промышленность, промышленность строительных материалов, машиностроение и металлообработка, логистические терминалы
19. Индустриальный парк «Веймарн» Опольевское сельское поселение К северо-западу от поселка при железнодорожной станции Веймарн	100 га – 2 очередь 150 га – Расчетный срок	Логистические терминалы, машиностроение и металлообработка, деревообрабатывающая промышленность, промышленность строительных материалов.
20. Индустриальная зона «Усть-Луга» Усть-Лужское сельское поселение Вистинское сельское поселение Котельское сельское поселение Развитие припортовой производственной зоны к востоку и юго-востоку от морского порта	2000 га – 2 очередь 2022 га – Расчетный срок	Логистика и контейнерные терминалы, топливная промышленность, черная и цветная металлургия, химическая (в том числе полимерная), газохимическая и нефтехимическая промышленность, машиностроение и металлообработка, целлюлозно-бумажная промышленность, промышленность строительных материалов и прочее.
Кировский муниципальный район		
21. Индустриальный парк «Павлово» Павловское городское поселение Развитие производственной зоны городского поселка	60 га – 2 очередь	Пищевая промышленность.
22. Индустриальный парк «Технопарк Дубровка» Кировское городское поселение На базе производственной площадки города Кировск	90 га – 2 очередь	Деревообработка или пищевая промышленность.
23. Индустриальный парк «Мгинский» Мгинское городское поселение К югу от городского поселка Мга, вдоль автодороги «Санкт-Петербургское южное полукольцо»	150 га - 2 очередь, 200 га – 3 очередь	Логистические терминалы, лесопереработка, машиностроение, промышленность строительных материалов, топливная промышленность.
Лодейнопольский муниципальный район		
24. Индустриальный парк «Лодейное Поле» Лодейнопольское городское поселение Развитие существующей производственной зоны города Лодейное Поле	10 га – 1 очередь 10,3 га – 2 очередь	Деревообработка, промышленность строительных материалов.
Ломоносовский муниципальный район		
25. Индустриальный парк «Горелово» Виллозское сельское поселение В районе Волхонского шоссе, у границы с Санкт-Петербургом. Развитие существующей производственной зоны	100 га – 1 очередь 260 га – 2 очередь	Пищевая промышленность, логистические терминалы, машиностроение.

26. Индустриальный парк «Гринстейт» Виллозское сельское поселение Близ существующей производственной зоны «Горелово»	50 га – 1 очередь	Пищевая промышленность, логистические терминалы, машиностроение.
27. Индустриальный парк «Пеники» Пениковское сельское поселение В районе деревни Пеники, на внутренней стороне КАД вокруг Санкт-Петербурга	100 га – 1 очередь	Логистические терминалы, машиностроение.
28. Индустриальный парк «Лето-Нагорное» Виллозское сельское поселение В районе Волхонского шоссе, у границы с Санкт-Петербургом. Развитие существующей производственной зоны.	50 га – 1 очередь 200 га – 2 очередь	Логистические терминалы, пищевая промышленность или машиностроение.
Лужский муниципальный район		
29. Индустриальный парк «Лужская перспектива» Мшинское сельское поселение Южнее поселка Мшинская, восточнее автодороги «Псков Санкт-Петербург – Псков – Пустошка – Невель – граница с Республикой Беларусь» у дороги на деревню Пехенец	10 га – 1 очередь	Лесопереработка, производство строительных материалов.
30. Индустриальный парк «Логопарк-Луга» Лужское городское поселение В северной части города Луга. Развитие существующей производственной зоны.	50 га – 2 очередь 60 га – Расчетный срок	Логистические терминалы, лесопереработка, машиностроение, промышленность строительных материалов, топливная промышленность.
Подпорожский муниципальный район		
31. Индустриальный парк «Никольское» Никольское городское поселение Развитие существующей производственной зоны городского поселка Никольский	10 га – 1 очередь	Деревообработка, промышленность строительных материалов.
Приозерский муниципальный район		
32. Индустриальный парк «Богатыри» Кузнечинское городское поселение К югу от городского поселка Кузнечное	5 га – 1 очередь 5 га – 2 очередь	Деревообработка, производство строительных материалов.
Сланцевский муниципальный район		
34. Индустриальный парк «Сланцы-Ищево-1/2» Черновское сельское поселение К северо-востоку от города Сланцы. Развитие существующей производственной зоны.	100 га – 1 очередь 80 га – 2 очередь	Производство строительных материалов, топливная промышленность, химическая и нефтехимическая промышленность, металлообработка, деревообрабатывающая промышленность.
Тихвинский муниципальный район		
35. Индустриальный парк «Юго-Западный» Тихвинское городское поселение К юго-западу от города Тихвин. Развитие существующей производственной зоны.	10 га – 1 очередь 40 га – 2 очередь	Машиностроение и металлообработка, химическая промышленность, промышленность строительных материалов.
Тосненский муниципальный район		
36. Индустриальный парк «Агробизнестехнопарк Сельцо» Любанское городское поселение К юго-западу от города Любань.	50 га – 1 очередь 153 га – 2 очередь	Пищевая промышленность, сельскохозяйственное машиностроение.

37. Индустриальный парк «Технопарк Никольское» Никольское городское поселение К востоку от городского поселка Ульяновка между железнодорожной линией Мга – Гатчина и автодорогой А-120 (Санкт-Петербургское южное полукольцо)	100 га – 2 очередь	Топливная промышленность, машиностроение и металлообработка, деревообрабатывающая промышленность, легкая промышленность, промышленность строительных материалов, логистические терминалы.
38. Индустриальный парк «Ульяновка» Ульяновское городское поселение Между городским поселком Ульяновка и автомобильной дорогой федерального значения «Россия».	135 га – 2 очередь	Логистические терминалы, пищевая промышленность.
Сосновоборский городской округ		
39. Индустриальный парк «Калище» Развитие существующей производственной зоны города Сосновый Бор	70 га – 2 очередь	Машиностроение, промышленность строительных материалов.

Источник: Схема территориального планирования Ленинградской области