

## **Плацдармы для возрождения МСП**

Нынешний кризис в максимальной степени ударил по малому и среднему бизнесу. При этом наиболее очевидным является ущерб, понесенный сервисными отраслями (общественное питание, бытовые услуги, туризм и т.д.).

Однако и в сфере промышленного МСП ситуация является очень сложной. Остановка строек, крупных предприятий и непродовольственных магазинов резко сократила спрос на продукцию небольших производств, как находящихся внутри кооперационных цепочек, так и ориентированных на конечный спрос. При этом сами промышленные МСП редко являются предприятиями непрерывного цикла, поэтому во многих регионах их работа была остановлена или минимизирована в рамках карантинных ограничений. Естественно, многие такие компании не имеют больших финансовых резервов и могут прекратить свою деятельность без поддержки государства, на которую уже вряд ли можно рассчитывать.

Например, по оценке Ассоциации предприятий мебельной и деревообрабатывающей промышленности (АМДПП) почти 70% мебельных производств в России могут обанкротиться в течение 2 месяцев<sup>1</sup>.

Казалось бы, в таких условиях нет смысла обсуждать краткосрочные и даже среднесрочные перспективы развития промышленных парков в России. Ведь такие объекты ориентированы на создание новых производств или значительное расширения масштабов деятельности существующих предприятий.

Но можно взглянуть на ситуацию и несколько иначе.

Печальный факт банкротства множества малых бизнесов помимо целого комплекса негативных последствий будет означать и появление дополнительных возможностей для новых участников рынка, которые могут возникнуть в случае восстановительного роста. И если в сфере услуг такое восстановление, скорее всего, будет идти в России медленно и болезненно из-за обвала спроса, психологических причин и нормативных ограничений, то в промышленной сфере отскок может оказать более быстрым.

В наибольшей степени это касается малого бизнеса, ориентированного на удовлетворение потребностей крупных предприятий, которые в этот кризис явно пострадают значительно меньше. Они будут заинтересованы максимально быстро восстановить свои кооперационные цепочки, в том числе и за счет новых МСП.

Кроме того, откроются дополнительные перспективы для промышленного экспорта, вплоть до возможности «китаезамещения». Этому будет способствовать набирающая силу антикитайская волна на Западе, которая вполне может привести к поиску замены в глобальных производственных цепочках предприятий из КНР на компании из других стран.

---

<sup>1</sup> <https://www.rbc.ru/rbcfreenews/5eb986529a79478093597714?from=newsfeed>

В такой ситуации новому российскому промышленному МСП надо будет максимально быстро разворачивать производства, чтобы не упустить возникающие шансы. Причем эти предприниматели вряд ли будут обладать значительными финансовыми ресурсами. Поэтому для них вариант строительства «с нуля» производственных помещений не будет реальным. Гораздо привлекательнее станет создание производств в готовых цехах. Но при этом современному бизнесу вряд ли окажутся интересны развалившиеся промзоны, а востребованы будут лишь достаточно качественные помещения.

Идеальным форматом в такой ситуации окажутся промышленные (индустриальные) парки. Особенно те из них, которые предоставляют в аренду не только пустые земельные участки, но и готовые производственные здания. В этом случае управляющая компания индустриального парка, фактически, заранее решила ключевые вопросы для развертывания нового предприятия: сняла все юридические проблемы по объекту недвижимости, построила или просто привела в порядок подходящие помещения, обеспечила ресурсоснабжение (электричество, воду, тепло и т.д.). Кроме того, подобная управляющая компания обычно берет на себя и ряд важных сервисных функций, включая охрану, уборку и вывоз мусора. Во многих случаях индустриальный парк обладает и специализированной инфраструктурой общего пользования, прежде всего, складскими помещениями и дорогостоящим станочным парком, а также переговорными комнатами, столовой, выставочным пространством, парковкой и т.д.

Таким образом, новое предприятие может максимально быстро установить производственное и офисное оборудование в готовых помещениях и приступить к работе. Причем для минимизации стартовых затрат само оборудование может быть взято в лизинг. В такой ситуации для новых МСП может оказаться достаточной и та небольшая государственная поддержка, которая все-таки будет им оказываться. Ведь стартовые капитальные расходы будут небольшими.

Нынешняя кризисная ситуация может быть в чем-то благоприятной и для потенциальных управляющих компаний, которые попытаются создать новые индустриальные парки. Скорее всего, уже в ближайшее время на рынке окажется большой объем подходящей промышленной недвижимости от собственников, переживающих банкротство или резкое сокращение объемов производства. Причем существенная часть таких объектов будет находиться во вполне приличном состоянии. А в некоторых случаях там же в наличии может быть и современный станочный парк, который из-за кризиса оказался остановлен, но в перспективе может сдаваться в аренду резидентам.

Таким образом, можно ожидать, что в ближайшее время в приоритете будет создание индустриальных парков в формате brownfield (на базе существующих зданий), а не greenfield (освоение новых земельных участков). Вариант brownfield может быть реализован быстрее и дешевле, поэтому станет более востребованным в нынешней ситуации. А если же говорить о формате greenfield, то он тоже может иметь место, но только в том случае, когда управляющая компания не просто сдает потенциальным резидентам пустые участки земли, а самостоятельно и оперативно строит легковозводимые промышленные здания, которые затем делит на части и предлагает в аренду МСП.

Что касается расположения новых индустриальных парков, то в обозримом будущем крайне важна будет максимальная близость к месту проживания рабочей

силы, что весьма актуально для малых предприятий. А проектам создания крупных производственных зон, требующим выстраивания собственной транспортной схемы для доставки персонала или строительства жилья, придется подождать своего часа...

Соответственно, представителям малого бизнеса, которые в этих сложнейших условиях будут пытаться развернуть новое производство, можно посоветовать не ориентироваться на сверхэкономные варианты размещения в ближайших полуразвалившихся помещениях, а смотреть шире. Вполне может быть, что в вашем городе или его ближайших окрестностях имеется или создается качественный индустриальный парк. Разместившись там, вы вряд ли сильно потеряете по финансам, но зато не будете обременены множеством юридических и сопутствующих проблем. Но самое главное – сразу же задайте для своего бизнеса современную рамку и окажитесь в комфортном окружении динамичных компаний сходного с вами формата.