



ІНДУСТРІАЛЬНІ
ІПУ ПАРКИ
УКРАЇНИ

Статистика та тренди на ринку індустріальних парків в Україні



Mind
Entrepreneur
Summit

19 КВІТНЯ 2024 РОКУ KYIV
UKRAINE

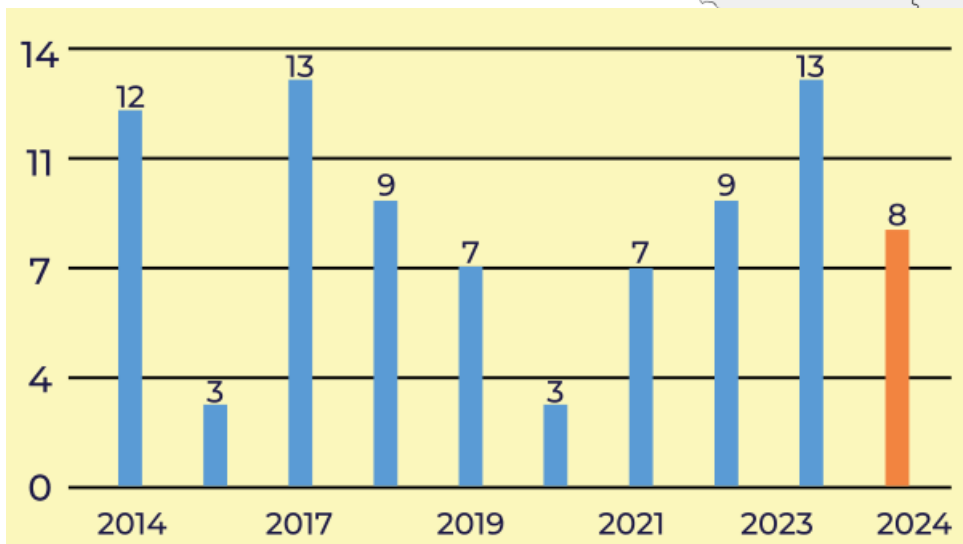
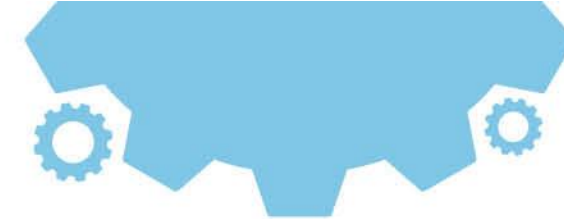
РОБИМО ІНДУСТРІАЛЬНІ ПАРКИ, **ЯКІ ПРАЦЮЮТЬ!**

| Реєстрація індустріальних парків | Просування ІП та пошук резидентів | Керуюча компанія

СТАТИСТИКА СВІТУ ТА УКРАЇНИ



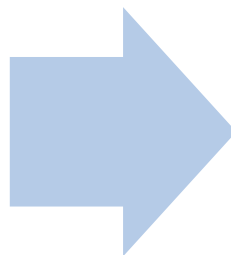
ГЕОГРАФІЯ РОЗМІЩЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ПАРКІВ



СИТУАЦІЯ РАДИКАЛЬНО ЗМІНИЛАСЯ НА КРАЩЕ ЗА ОСТАННІ 2 РОКИ

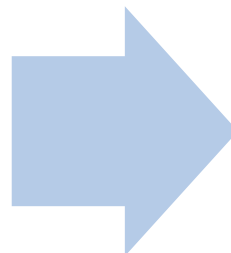


Відсутність будь яких
преференцій та податкових
пільг



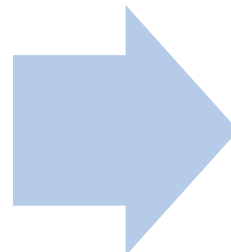
З'явилися преференції та податкові
стимул

Відсутність технічної та
допомоги від держави з
мережами та інфраструктурою



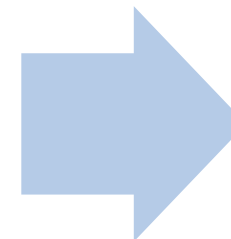
З'явилася програма компенсацій
витрат на проектування та ТУ для
створення мереж + МРС

Відсутність фінансових
програм допомоги від
Держави



З'явилася програма підтримки «60-
150 м.» від Держави на створення
мереж та інфраструктури

Відсутність промоуції як в
Україні та і за кордоном

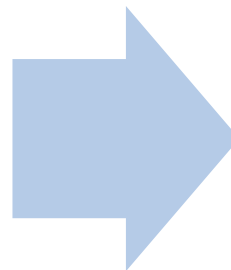


Активний PR від держави та
учасників на зовнішньому ринку

СИТУАЦІЯ РАДИКАЛЬНО ЗМІНИЛАСЯ НА КРАЩЕ ЗА ОСТАННІ 2 РОКИ

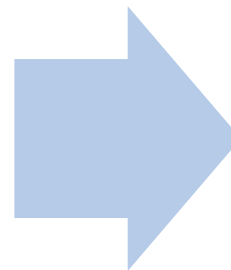


**Низька зацікавленість з боку
потенційних резидентів**



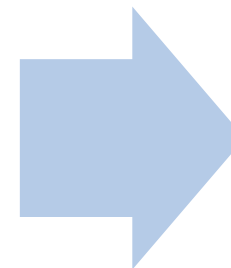
**Вибух попиту як з боку релокованих
підприємств так іноземних, також
тих хто масштабується**

**Відсутність мережових та
професійних керуючих
компаній/девелоперів**



**Поява декількох мережових
керуючих та девелоперських
компаній на «не своїх» парках**

**Низький рівень комерційної
привабливості цього сегменту,
та, як слідство відсутність
інвесторів в цю сферу**



**Комерційна окупність деяких
парків 6-8 років, що почало
приваблювати інвесторів**



ОСНОВНЕ ПРО ІНДУСТРІАЛЬНІ ПАРКИ



від 30 років
строк використання
(оренди)



площа **не менше 10 га і
не більше 1000 га**



переробна промисловість



переробка промислових та/або
побутових відходів (крім захоронення
відходів)



R&D



IT і телекомунікації

brownfield & greenfield

Сфери діяльності учасників

ІСНУЮЧИ ПРЕФЕРЕНЦІЇ



повна або часткова **компенсація
відсоткової ставки** за кредитами на
облаштування, здійснення
господарської діяльності **



компенсація витрат на **приєднання
до інженерно-транспортних мереж**
**



звільнення від **ПДВ** за
ввезення нового
устаткування **



звільнення від **податку на
прибуток** на 10 років ***



звільнення від **ввізного
мита** для нового
устаткування **



надання **коштів на безповоротній основі**
для **облаштування** парків, забезпечення
будівництва об'єктів суміжної
інфраструктури **



пільги на **податок на
нерухомість** *****



звільнення від **податку на
нерухомість** за будівлі
промисловості *****



Реальні запити від резидентів індустриальних парків на початок 2024 року, за умови наявності підведених до індустриального парку комунікацій наступні:

- Запити на земельні ділянки у межах індустриального парку (оренда/купівля) – **55%**;
- Запити на готові площі під виробництво чи склади (оренда/купівля) – **80%**;

Лідери запитів по спеціалізації:

- Агросектор, харчова промисловість
- Будівельні матеріали
- Склади та логістика
- Подвійне призначення

Обов'язковою умовою є вже їх наявність в самому парку, або їх близькість до ІП (до 500 метрів), з вільними потужностями Тому ініціаторам та керуючим компаніям треба розуміти, що поки не буде комунікацій, вірогідність долучення в індустриальний парк резидентів та учасників буде прагнути до нуля.



Інвестори

Частка українських інвесторів у загальній структурі вкладень резидентів індустриальних парків зростає, і наразі складає **майже 90%**. Кількість вхідних іноземних інвестицій в індустриальні парки радикально знизилася.

Причин багато: **війна, відсутність масової практики страхування від військових ризиків, порушення логістичних ланцюжків, корупція на місцях, слабкий правовий та законодавчий захист іноземних інвестицій, тощо.**

Все це знизило кількість «зацікавлених іноземних учасників» до поодиноких запитів (не більше 10 за рік). Хоча світова практика розвитку індустриальних парків в більшій мірі направлена саме на долучення іноземних інвесторів та учасників.

Глобальна проблема при долученні інвестицій – «відсутність культури залучення інвестицій», бізнес-планів, проектно-коштористної документації.



БЮДЖЕТ 2024

Державне стимулювання створення
індустриальних парків – **1 МЛРД ГРН**



Загальний бурхливий ріст індустріальних парків (в рік 20+)

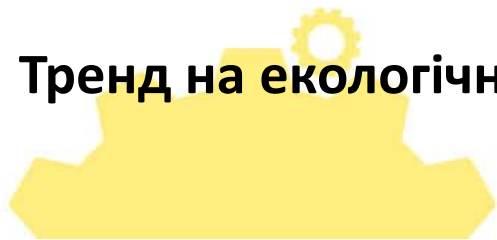
Зменшення в ініціативах комунальних парків та збільшення приватних (30% на 70%)

Майже немає парків з «мертвою» перспективою, майже всі парки що реєструються в останні 2 роки мають інвесторів /резидентів/ керуючі компанії

Половина парків створюють майбутні «якірні» учасники з інвестиціями та потужними можливостями до розвитку

Поява спеціалізованих кластерних промислових парків

Тренд на екологічність та еко-індустріальні парки





Мотивація при створенні індустріальних парків:

1. Для своїх виробництв – ініціатор «три в одному»;
2. Спекулятивна – створити додану вартість існуючого активу та продати;
3. Промисловий девелопмент – побудувати / здати в оренду / продати існуюче або побудоване (не весь парк а окремі лоти), потім заробляти на експлуатації;
4. Долучення нових підприємств в громаду та створення робочих місць, отримання податків;
5. Тому що «модно», «на всяк випадок»;

Зменшення собівартості будівництва та збільшення ставок оренди та продажу скорочують стоки окупності проектів

Попит з боку малого та середнього бізнесу, який бере мало, але платить багато





За 2023 рік кількість працюючих індустріальних парків подвоїлася

«Працюючий індустріальний парк», де є як мінімум чотири показники:

1. Наявні мережі;
2. Є хоча б один побудований об'єкт (не важливо якого типу – склад або промисловий);
3. Є керуюча компанія;
4. Є хоча б одне діюче підприємство на території ІП (промисловий, складський, згідно ЗУ «Про індустріальні парки» «учасник» або «інший учасник»);

На сьогодні, по нашим даним, таких існує 12:

1. Рясне-2/Е-10 - Львів
2. Коростень – Житомирська область
3. Соломоново – Закарпатська область
4. Західноукраїнський промисловий ХАБ – Тернопільська область
5. Вінницький кластер холодильного машинобудування - Вінниця
6. Новороздільський – Львівська область
7. Біла Церква – Київська область
8. Спарроу Парк - Львів
9. КРОНОСПАН РІВНЕ – Рівенська область
10. Kalush Industrial HUB – Івано-Франківська область
11. Л-ТАУН ПАРК – Київська область
12. Ужгород – Закарпатська область

ПРОГНОЗ:
У 2024-2025
роках кількість
працюючих
парків зросте
ВТРИЧІ

M10 Lviv Industrial Park



Dragon Capital
property management

kronospan



БУДУЮТЬСЯ ЗАРАЗ

ХАРЧОВІ ІНДУСТРІАЛЬНІ ПАРКИ



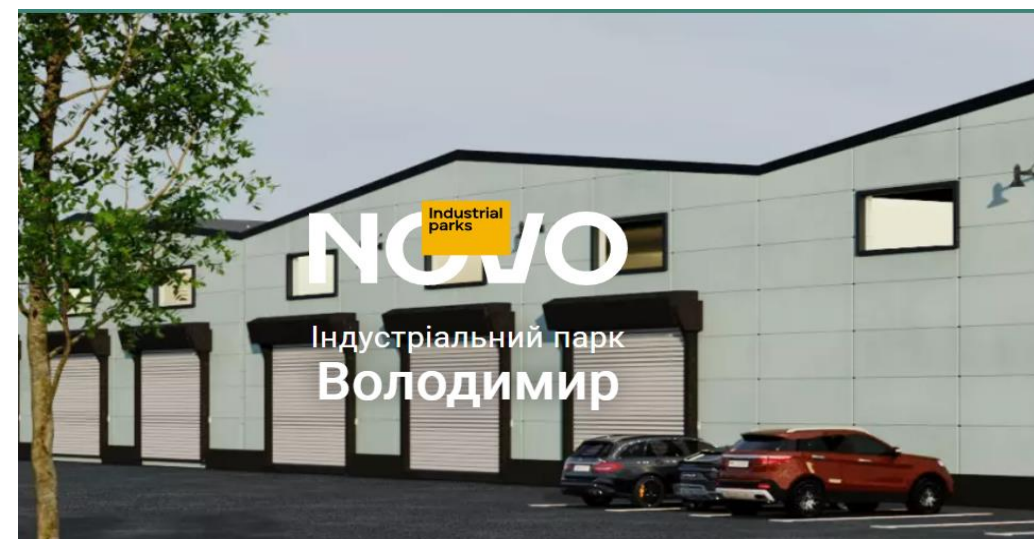
“Вуглецево-
нейтральний ЕКО
АГРО ХАБ Поділля
“Городок”

БУРШТИН ЛАКТІК



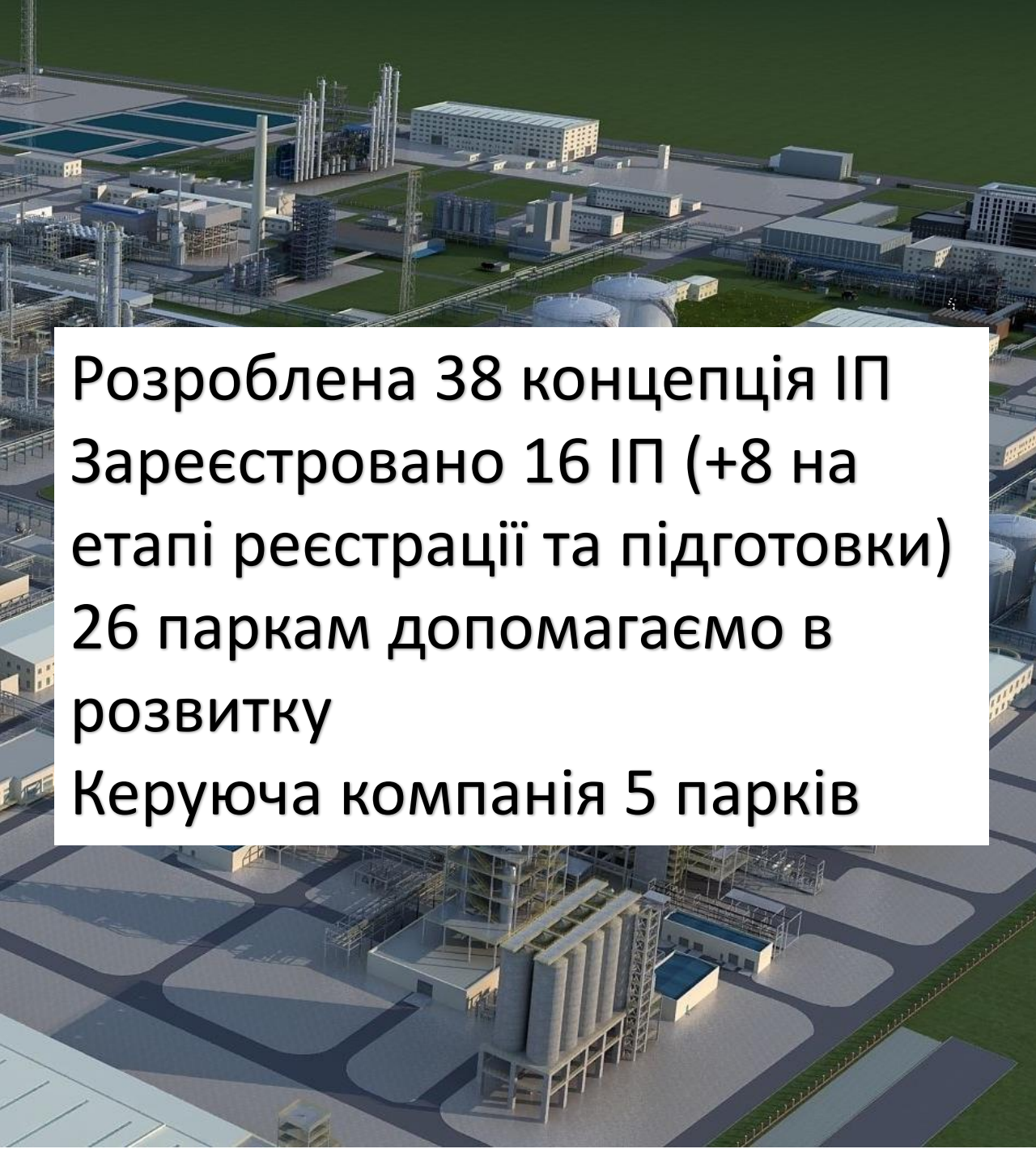
ВОЛЯ АГРІ-ФУД
ВІННИЦЯ

NOVO
НОВОВОЛИНСЬК



БУДУЮТЬСЯ ЗАРАЗ ЗМІШАНІ ІНДУСТРІАЛЬНІ ПАРКИ





Розроблена 38 концепція ІП
Зареєстровано 16 ІП (+8 на
етапі реєстрації та підготовки)
26 паркам допомагаємо в
розвитку
Керуюча компанія 5 парків



Дякуємо за увагу

тел: +38 099 364 09 00

e-mail: vkirilko@gmail.com

www.indparks.in.ua

FB: www.facebook.com/vkirilko/