

Экономика региона

Подземелье не для бизнеса

Рост численности жителей в региональных центрах и точечная застройка вынуждают инфраструктуру развиваться периферийно — или в небо, или под землю. Однако развитие «подземного» рынка недвижимости сибирских городов пока идет гораздо медленнее, чем в Центральной части России. Если количество небоскребов в регионах Сибири растёт на 20 единиц в год, то объектов городских «подземок» — пока единицы. Основной причиной слабой застройки в цоколе, по словам представителей бизнеса, является высокая стоимость создания таких объектов.

— строительство —

Стихийное освоение

Активный рост городской застройки, демографические показатели, а также увеличение числа транспорта создают устойчивый спрос на строительство новых подземных объектов, будь то паркинги, переходы, проезды, торговые центры или развлекательные заведения. Такое пространство в современных реалиях становится ценным активом, который способен улучшить инфраструктуру мегаполисов и сохранить зеленые зоны в черте города, говорят инженеры. Специалисты отмечают, что застройка в цоколе для сибирских регионов может стать приоритетной, учитывая особенности климата.

«Например, в Хельсинки, где климат такой же суровый, как и в Сибири, под центральной частью

города есть большой подземный комплекс Камппи, который включает подземный автовокзал, соединенный с линией метро. Это очень удобно. В Сибири таких объектов нет. Есть лишь сравнительно небольшие подземные переходы, парковки и метро», — говорит руководитель RID Analytics Елена Ермолаева. В Мадриде, например, снесли не вписывавшуюся в архитектурное окружение эстакаду и увеличили транспортный поток вниз, в Париже построили парковку под каналом, рассказывает эксперт.

В России из таких грандиозных сооружений можно выделить проекты в Москве, где подземное пространство освоили под зданиями-памятниками: Третьяковской галереи, Музеем изобразительных искусств им. Пушкина, деревянным дворцом музеем-усадьбой Останки-



В 2018 году в Новосибирске запланировано строительство шести домов с подземной автостоянкой

но. Кроме этого, после ряда исследований работ в 2010 году правительство столицы утвердило концепцию освоения подземного про-

странства и основных направлений развития подземной урбанизации на период до 2025 года. По итогам проведенной работы определены 39 пригодных зон, отвечающих всем нормам безопасности.

В регионах Сибири комплексно-го плана подземной застройки нет,

процесс освоения проходит стихийно, говорят эксперты. В генплане Новосибирска, который лидирует по количеству подземных сооружений в федеральном округе, такое развитие также не предусмотрено. Однако работа по освоению территории ведется, сообщили в мэрии города. «В сущности, это всего лишь означает наличие в Новосибирске метрополитена, ряд площадей которого арендуют коммерсанты, и подземных переходов автодорог, где также нередко расположены торговые точки. К числу подземных относятся и нижние этажи торговых центров, деловых центров. Что касается автономных подземных парковок, то экономика этих проектов зачастую убыточна», — отмечает управляющий партнер DSO Consulting Сергей Дьячков. При этом в городе существуют около 12 гаражных комплексов, находящихся ниже первого этажа. Все они были построены до 2000-х годов. Новых реализованных проектов подобного рода нет.

Подземные пространства в основном эксплуатируются в торговоразвлекательных комплексах и жилом секторе, говорит эксперт. «При строительстве объектов жилищного и общественного назначения для размещения необходимого количества парковочных мест строятся подземные стоянки и паркинги. Так, в 2018 году из запланированных проектов подземелья отмечено строительство шести жилых домов с подземной автостоянкой», — отмечают в мэрии Новосибирска. «При этом стоимость квадратного ме-

тра жилья ничуть не отличается от других объектов с надземной автостоянкой», — говорит доцент кафедры изысканий и проектирования железных и автомобильных дорог СГУПС Денис Разуваев. Количество жилых домов высотой более 20 этажей ежегодно увеличивается как минимум на 20 объектов в год. Например, в 2016-м таких сооружений введено в эксплуатацию 32, в 2017 — 20, в этом году уже два. В то же время строительство подземных сооружений идет гораздо более медленными темпами. Так, по данным Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета, в Новосибирске их на сегодняшний день всего 102 объекта, включая жилые дома с подземным паркингом, бизнес-центры и торговоразвлекательные комплексы. Все они расположены преимущественно в центральной части города, притом этих сооружений составляет до 10 проектов в год — преимущественно за счет новостроек. Коммерческих помещений в жилом фонде и с подземной автостоянкой в регионе всего около 15, в том числе БЦ «Кобра», «Гринвич», «Кронос», «Сарэт», ТЦ «Аура», «Сансита», «Ройял парк», «Фестиваль», «Калейдоскоп», отель «Марриот» и «Хилтон».

Дорогое подземелье

В части транспортной инфраструктуры развитие подземных пространств освоено лишь продолжением строительства метрополитена в Новосибирске, сообщает пресс-служба мэрии города.

с14

Новокузнецкий индустриальный парк — новые возможности для бизнеса

«ТрансФин-М» дал вторую жизнь площадке Новокузнецкого вагоностроительного завода

Новокузнецкий индустриальный парк, созданный в 2017 году по инициативе лизинговой компании «ТрансФин-М», рассчитывает, что уже через 1,5–2 года 75% его площадей будет занято резидентами. В ближайших планах управляющей компании: получение сертификата соответствия индустриального парка национальному стандарту, реконструкция всех производственных корпусов и создание бизнес-инкубатора для перспективных стартапов. Также компания рассматривает возможность перевооружения для организации роботизированных производств металлоконструкций и горно-шахтного оборудования. О перспективах проекта и первых итогах работы парка рассказал генеральный директор «ТрансФин-М» ДМИТРИЙ ЗОТОВ.



— Какова площадь всего парка, какой объем площади предлагается сегодня в аренду?

— Производственная площадка Новокузнецкого индустриального парка расположена в границах города Новокузнецк, в северо-западной части Центрального района на территории промышленной зоны. Вся площадка располагается на одном земельном участке общей площадью порядка 21 га. Площадь производственных корпусов составляет 85 тыс. кв. м. Все корпуса оснащены грузоподъемным оборудованием, системами приточной и вытяжной вентиляции, системами местного и общего освещения. Кроме того, территория площадки имеет автомобильную и железнодорожную транспортную сеть. Практически каждое здание имеет круговой проезд, а все производственные корпуса имеют несколько подъездных путей железнодорожного транспорта общей протяженностью порядка 5,1 км. Сейчас резидентам в аренду предлагаются как существующие корпуса, так и площади для строительства новых корпусов, уже предусмотренных концепцией развития парка.

— Какие работы по строительству парка были проведены в прошлом году и что запланировано сделать в 2018 году?

— В прошлом году в рамках концепции создания Новокузнецкого индустриального парка было восстановлено и вновь запущено в эксплуатацию оборудование НКВЗ. Часть оборудования уже сейчас используется резидентами парка для производства металлоконструкций, горно-шахтного оборудования, механообработки. Также нами проведен ремонт инфраструктурных сетей парка, площадка полностью готова для работы в осенне-зимний период. Для одного из резидентов парка — ООО «Завод транспортных технологий» (производство азросаней) — выполнен масштабный ремонт производственной площадки. В ближайших планах — разработка проектной документации на реконструкцию всех производственных корпусов парка. Это более 80 тыс. кв. м. Также готовимся к реконструкции двух корпусов для расширения производства металлоконструкций и горно-шахтного оборудования. Кроме того, рассматриваем возможность серьезного технического перевооружения площадки для создания современных роботизированных производств металлоконструкций и горно-шахтного оборудования. Мы полагаем, что при организации и развитии новых производств имеющееся оборудование НКВЗ будет также интегрировано в этот процесс. Предпроектные уже выполнены, очередь теперь за рабочими проектами. Объем финансирования

на 2018 год будет определен после разработки проекта модернизации инфраструктуры.

— Какие преимущества дает индустриальный парк своим резидентам?

— Одно из серьезных преимуществ Новокузнецкого индустриального парка — наличие большой присоединенной мощности по всей основной инфраструктуре (электрообеспечение, газопровод, канализация, тепло- и водоснабжение), что фактически избавляет резидентов от решения сложных вопросов, связанных с подключением к инженерным сетям. Еще один плюс — хорошее состояние производственных корпусов. Эти условия существенно сокращают затраты и сроки реализации проектов для резидентов, так как все взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями осуществляет управляющая компания индустриального парка.

Кроме того, в соответствии со статусом индустриального парка резиденты смогут получать налоговые льготы, в частности это понижение или освобождение от налога на землю и на имущество, сниженный налог на прибыль и другие. Также резиденты смогут воспользоваться программами финансирования, субсидируемыми государством: льготное кредитование, субсидирование процентной ставки по кредитам, компенсация аванса и другие.

— По какому принципу осуществляется выбор резидентов парка?

— Согласно резидентной политике индустриального парка его резидентом может быть любое юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые не применяют упрощенную систему налогообложения и заключили с управляющей компанией Новокузнецкого индустриального парка соглашение о реализации проекта на площадке нашего промпарка. Кроме того, резиденты не должны иметь обособленные подразделения на территории Кемеровской области за пределами территории индустриального парка.

Для того чтобы парк был успешным, продукция его резидентов должна пользоваться стабильным спросом в регионе с учетом его экономических, географических и климатических особенностей, а оборудование и имеющаяся инфраструктура должны подходить именно для выпуска этих видов продукции. НКВЗ ранее занимался изготовлением полувагонов, там имеется полный спектр оборудования для обработки металлов, созданы все необходимые условия для этого вида деятельности. Учитывая все это, на территории парка в первую очередь планируется размещать производства, связанные именно с металлообработкой, например, такие как изготовление востребованного на Кузбассе горно-шахтного оборудования, различных видов металлоконструкций. Я уже говорил, что преимущество парка — наличие большой присоединенной мощности и развитая транспортная инфраструктура. Очевидно, что такие условия идеально подходят для энергоёмких производств. В то же время на площадке индустриального парка не могут размещаться предприятия, работающие, например, в сфере пищевой промышленности (кондитерские, хлебопекарные и др.), даже если их производствам необходимы большие присоединенные мощности. Такое ограничение связано с наличием санитарно-защитной зоны предприятий «тяжелого профиля».

— Кто сегодня являются резидентами Новокузнецкого индустриального парка?

— В прошлом году в индустриальный парк было привлечено четыре новых резидента, трое из которых используют в своей хозяйственной деятельности часть восстановленного оборудования НКВЗ. Эти компании занимаются производством металлоконструкций, антенномачтовых устройств, элементов горно-шахтного оборудования, порезкой железнодорожных вагонов, хранением кондиционных запчастей к ним, а также механообработкой. На площадке индустриального парка уже был изготовлен опытный образец антенно-мачтового устройства,

резидент получил сертификат соответствия требованиям военной приемки.

Еще один из резидентов оказывает логистические услуги и осуществляет хранение техники: на территории индустриального парка размещен самый большой в Сибири центр хранения комплектов запчастей карьерных самосвалов производства БелАЗ. В конце 2017 года в индустриальном парке заработало новое перспективное производство по выпуску азросаней-амфибий «Нерпа».

На сегодняшний день в Новокузнецком индустриальном парке резиденты занимают 15% производственных корпусов и 50% открытых площадок, имеющих крановое и весовое оборудование, подъездные железнодорожные пути и автодороги.

— На какую доходность проекта рассчитываете?

— Мы ориентируемся на среднерыночные показатели, применимые к такому типу активов. Срок окупаемости индустриального парка в среднем составляет около 10 лет. Срок немалый, так как для полноценного запуска требуется модернизировать инфраструктуру и заполнить парк резидентами.

— Когда планируете завершить формирование пула резидентов?

— По статистике, парки типа brownfield считаются успешными при заполнении резидентами от 75% от имеющихся площадей. Мы считаем возможным достичь таких показателей в течение 1,5–2 лет. Это абсолютно реальные планы. Мы рассчитываем, что реализация программы перевооружения производств горно-шахтного оборудования и металлоконструкций повысит заполняемость существующих площадей действующих резидентов до 60%.

На стадии согласования находится еще ряд проектов. Это производство по утилизации шин и производство синтетической резины по израильской технологии, производство газозлектробусов. Если говорить о малом предпринимательстве, то мы планируем создать на территории парка бизнес-инкубатор для малого бизнеса. Он станет площадкой для перспективных стартапов. Таким компаниям мы также будем помогать с привлечением финансирования, разработкой бизнес-планов, приобретением оборудования. В настоящее время мы ведем переговоры с МСП Банком для участия наших резидентов в программах развития малого и среднего предпринимательства.

— Как строятся отношения индустриального парка с властями Новокузнецка и Кемеровской области? Оказывают ли региональные власти поддержку проекту Новокузнецкого индустриального парка?

— Новокузнецкий индустриальный парк стал первым в Кузбассе проектом такого типа. И администрация Новокузнецка и руководство Кемеровской области положительно восприняли и поддержали идею его создания. В недавнем интервью каналу «НовоТВ» глава города Новокузнецка Сергей Кузнецов рассказал об истории создания Новокузнецкого вагоностроительного завода, о перерождении площадки этого предприятия в Новокузнецкий индустриальный парк, а также о преимуществах, которые даст региону реализация этого проекта. По словам мэра, ситуация с Новокузнецким вагоностроительным заводом, его дальнейшая судьба неоднократно обсуждалась на заседаниях правительства региона с участием губернатора Кемеровской области Амана Тулеева. Для поддержки инициатив по созданию индустриальных парков Совет народных депутатов Кемеровской области в октябре прошлого года принял закон «О развитии индустриальных парков». Кроме льгот, индустриальные парки смогут рассчитывать на возмещение части своих расходов из областного бюджета при условии выплаты налогов на сумму не меньше возмещения.

Сегодня очевидный факт — реализация таких проектов является дополнительным стимулом развития экономики в регионе, роста малого и среднего бизнеса, создания новых рабочих мест, увеличения налоговых поступлений, кроме того, это новая жизнь промышленных площадок бывших заводов, таких как НКВЗ.

РИА