

Review Развитие промзон Москвы

Технопарк комфорт-класса

Механизм комплексного развития территорий (КРТ), применяемый московским правительством при развитии бывших промзон, позволяет решить сразу несколько насущных вопросов. Для властей это возможность с привлечением частных инвесторов провести редевелопмент депрессивных городских районов, изменить промышленный облик столицы, сделав упор на высокотехнологичные индустрии и обеспечив москвичей новыми рабочими местами. Для девелоперов — минимизировать проблему дефицита площадок в старых границах Москвы. Более того, акцент властей на новые индустрии позволяет инвесторам создавать конкурентные проекты, ядром которых становятся высокотехнологичные производственные технопарки и технополисы. По такому плану, как рассчитывают в мэрии, должна идти застройка промзоны «Октябрьское поле».

— проект —

Летом текущего года, как только в Москве стали сниматься ограничения, введенные во время режима самоизоляции в рамках борьбы с коронавирусом, городское правительство подписало одно из крупных инвестиционных соглашений. Речь о проекте освоения промзоны «Октябрьское поле» в рамках комплексного развития территории. Исполнителем договора стала компания «Стройэкспорт НП» — дочерняя структура «РГ-Девелопмент». Инвестиции в проект могут составить около 14 млрд руб.

Это лишь старт большой программы комплексного развития территорий. «Благодаря этому механизму в Москве появятся уникальные районы, в которых будут сочетаться производственные площадки, общественно-деловые пространства, жилье, социальные объекты, инфраструктура. Производственные компании и бизнес, которые начнут там работать, создадут новые рабочие места и принесут городу и федеральному бюджету дополнительные налоговые отчисления», — говорит директор Агентства промышленного развития Москвы Ирина Дегтярева (агентство подчинено департаменту инвестиционной и промышленной политики: одна из его функций — вовлечение в оборот неиспользуемых промзон и эффективное развитие подобных территорий с высоким градостроительным потенциалом).

Место притяжения специалистов

Первым проектом КРТ в Москве, да и в России, стала промзона на северо-западе Москвы. Правообладатель «РГ-Девелопмент» стал инициатором комплексного развития территории промзоны. К реорганизации других участков, прилегающих к площадке КРТ «Октябрьское поле», инвестор приступил еще в 2015 году. Через два года была введена в эксплуатацию первая очередь проекта на улице Берзарина, в том числе детский сад и объекты социально-бытового обслуживания на первых этажах. Вторая очередь активно строится, работы планируется завершить в следующем году. КРТ станет третьей очередью проекта «Октябрьское поле», предусматривающего развитие около 6 га, уточнили в «РГ-Девелопмент». Компания рассчитывает завершить строительство в 2024 году.

В целом в рамках проекта КРТ промзоны «Октябрьское поле» «РГ-Девелопмент» планирует построить 173,44 тыс. кв. м различной недвижимости, включая технопарк площадью более 9,62 тыс. кв. м. На территории разместятся два детских сада, школа, поликлиника.

«Сейчас среди застройщиков жилья, работающих в столице, очень высокий спрос на земельные участки, но существующие на рынке предложения не всегда отвечают требованиям», — говорит председатель совета директоров «Бест Новострой» Ирина Дороботова. Такая ситуация, по мнению эксперта, сложилась из-за высоких ожиданий собственников площадок, потенциально подходящих под застройку жильем: они, как правило, завышают стоимость своих участков, особенно если речь идет о перспективных локациях. При этом на сами участки нет разрешительной документации на застройку либо имеются серьезные трудности с инженерными сетями.

«Безусловно, инициированный московским правительством процесс вовлечения в оборот неэффективно используемых промышленных зон может дать толчок для изменения того же земельного рынка в городе», — надеется Ирина Дороботова. Реализация проектов КРТ, девелоперы могут рассчитывать на поддержку городских властей, готовых помогать и с согласованием всей необходимой документации, и с подключением к коммунальным сетям. По сути, добавляет эксперт, город становится серьезным конкурентом латифундистам, которые рассчитывают заработать на продаже своих участков.

Управлением технопарка, который будет создан в рамках КРТ, займется другая компания, специализирующаяся на этом виде бизнеса. Якорные арендаторы площадей технопарка пока не определены, но очевидно, что это будут компании, работающие в сфере науки и высоких технологий. В любом случае он даст району дополнительно порядка 500 рабочих мест.



«В первую очередь комплексное развитие территории гарантирует соблюдение интересов и города, а главное — жителей столицы», — отмечает генеральный директор «РГ-Девелопмент» Татьяна Тихонова. Инвестору нужен хороший участок под застройку, городу — новые рабочие места, инвестиции и какой-то бюджетный эффект, а москвичам — комфортное жилье со всей инфраструктурой и места для работы».

До конца 1990-х годов на территории промзоны «Октябрьское поле» располагалось временное жилье для рабочих, задействованных на строительстве Курчатова института, а также ряд действующих предприятий. В начале 2000-х годов некоторые из них, в частности филиал автокомбината на улице Берзарина, прекратили свое существование.

Редевелопмент промзоны на «Октябрьское поле» в рамках КРТ предусматривает строительство технопарка, что обещает стать важным ядром проекта. «Этот объект мы строим по договоренности с департаментом инвестиционной и промышленной политики Москвы», — говорит Татьяна Тихонова.

ПРОМЗОНА «ОКТАБРСКОЕ ПОЛЕ»

Расположена в районах Щукино и Хорошево-Мневники на северо-западе столицы. Ее площадь — 137,44 га, но реорганизовать планируется только 47,34 га. Здесь построят производственные, общественные и жилые объекты.

В промзоне уже построена первая очередь жилого комплекса «Родной город. Октябрьское поле». В 2018 году началось строительство второй. Проект включает четыре 24-этажных жилых корпуса, подземный паркинг, детский сад, благоустроенную территорию и коммерческую инфраструктуру на первых этажах зданий.

Власти Москвы утвердили проект планировки 17,2 га промзоны: участок ограничен улицами Берзарина, Генерала Глаголева, Паршина и Живописная. Сейчас там ведется строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой и детским садом площадью более 125 тыс. кв. м.

Наличие технопарка с резидентами, представляющими новые индустрии, включая IT-технологии, сферу высокоточных разработок, положительно скажется на демографическом ландшафте застраиваемой территории. У работающих в технопарке есть возможность приобрести себе жилье по соседству, а это значит — район будет населен первоклассными специалистами, у которых высокие требования к сопутствующей инфраструктуре и качеству оказываемых услуг. В этом случае следует ожидать создание на «Октябрьском поле» образовательных учреждений нового формата, где упор в обучении будет сделан на новые технологии и, возможно, IT-решения для промышленности. А это еще больше повышает привлекательность локации.

Лучше вы к нам

Недавно международная компания Boston Consulting Group (BCG) провела опрос, результаты которого оказались достаточно позитивными для Москвы. Выяснилось, что 40% высококвалифицированных специалистов не исключили, что в будущем

готовы работать в Москве, так как российская столица приняла ряд мер, позволяющих сделать город привлекательным для таких кадров. Одна из таких мер — развитие современных промышленных производств, а также технопарков и технополисов, что позволяет Москве конкурировать с другими мегаполисами мира в сфере новой экономики. Так что спрос среди потенциальных резидентов на площади в будущем технопарке промзоны «Октябрьское поле» в рамках комплексного развития этой территории очевиден.

Москва по привлекательности со стороны специалистов высокого уровня опередила Токио и Сингапур, где традиционно развиваются новые технологии, следует из результатов опроса BCG. Объяснения этому эксперты не приводят. Но очевидно, что подобный факт связан с насыщенностью кадрами в этих мировых центрах новой экономики. Москва хотя и стремительно вошла в десятку крупных городов мира, которые задают тон в создании новой реальности, где упор делается на технологии и поддержку стартапов, но с точки зрения продвижения на международных рынках у нее все еще впереди. Это на текущий момент явное преимущество для специалистов высокого класса, которые рассматривают российскую столицу как место для будущей работы. Поскольку концентрация таких кадров пока не так высока, как в Токио или Сингапуре, конкуренция не такая жесткая. Но в будущем это изменится: у российской столицы огромный потенциал, в том числе в виде развития бывших промзон, где при запуске процесса джентрификации

учитывается и создание новой производственной реальности.

В то же время в Москве в рамках работы над созданием инфраструктурной базы городским правительством уже сформирован целый инновационный комплекс, включающий около 2 тыс. объектов, в том числе 36 технопарков.

От «Москвы» до МГУ

Помимо федерального инновационного центра «Сколково» в Москве действуют точки развития высокотехнологичной промышленности, созданные при поддержке мэрии. Один из крупных проектов — особая экономическая зона «Технополис „Москва“», занимающая более 200 га в черте города. Там работают свыше 180 компаний, специализирующихся на разработке и производстве широкой линейки инновационной импортозамещающей продукции. Резиденты ОЭЗ освобождаются от налога на имущество (стандартная ставка — 2%), от налога на землю, который составляет 1,5%, и на десять лет — от транспортного налога.

Статус резидента ОЭЗ дает существенную экономию и по налогу на прибыль: компании, работающие в такой зоне, платят всего 2% до 2028 года, затем до 2032 года — 7%, а после этого срока — 14,5%. Но это все равно ниже 5,5 процентного пункта, нежели стандартная для всех остальных компаний ставка в 20%. Кроме того, резиденты ОЭЗ «Москва» получают и таможенные льготы. Этот фактор может стать решающим для иностранных высокотехнологичных компаний, решивших разместить свои центры разработок и производства в российской столице.

В городе начато строительство технопарка «ЗИЛ». На месте бывших корпусов завода имени Лихачева к 2023 году появится инновационная площадка, на которой будут работать производители современной микроэлектроники, автокомпонентов, разработчики информационных технологий в сфере безопасности и многие другие. Инвестор вложит в строительство технопарка 4 млрд руб., а также создаст более 1 тыс. рабочих мест для жителей города.

Москва для развития технопарков использует и имеющийся в городе научный потенциал. Так, при МГУ действует научный парк — это один из старейших в городе объектов такого рода, открыт он был в 1992 году. Здесь расположены офисы малых и средних инновационных компаний, а также стартап-компании, которые привлекают к своим разработкам специалистов университета. Кроме того, в научном парке созданы условия для работы для подразделений МГУ, планирующих запустить свои стартапы, а также для ученых, аспирантов, студентов и выпускников вузов, готовых заняться своим бизнесом в сфере новых технологий.

Полный набор

Для развития в Москве высокотехнологичных компаний есть полный набор возможностей. Это не только потенциал для строительства новых технопарков, но и кадровый потенциал. Исследование BCG показывает, что 2,2% работающего населения города формируют костяк инновационной инфраструктуры мирового уровня. По этому показателю Москва уступает Берлину, где количество такого населения достигает 3,2%. Но для сравнения: этот показатель в Лондоне составляет 1,4%, в Токио — 0,7%, в Шанхае, Сеуле и Париже — по 0,5%.

В то же время в Москве доля стартапов, привлеченных инвестиций, достигает 58%, в Берлине — 48%. Связано это прежде всего с тем, что в российской столице для развития капитализируемых стартапов есть все условия: правительство города приняло комплекс мер, включая поддержку экспортных разработок производственных компаний, создание онлайн-сервисов для предпринимателей и постепенно наращивание инфраструктуры технопарков. Работая в таком инновационном пространстве, компании освобождаются от многих повседневных забот — все это на себя берет управляющая компания.

С увеличением в Москве количества технологических площадок роста по числу стартапов, привлекающих инвестиции, может достичь показателей лидера в этом сегменте — Шанхая, где 64% вновь создаваемых инновационных компаний удается привлечь в свое развитие инвестиции. В Токио эта цифра составляет 59%, то есть Москва, образно выражаясь, наступает на пятки японской столице.

Еще один фактор, влияющий на уровень роста числа новых разработок и появления инновационных производственных компаний, — это доля горожан, работающих в сфере исследований и разработок. Москва, где этот показатель составляет 3,5% от доли работающего населения, приблизилась к Парижу, где 3,8% трудоустроенных горожан заняты в новых индустриях. Уступают Москве Берлин (3%) и Лондон (2,4%).

Создание в городе технопарков увеличит число их потенциальных резидентов и обеспечит загрузки таких инновационных пространств, считают эксперты BCG. Это уже потенциальная возможность для девелоперов, ищущих новые ниши для работы. Создавая в своих будущих жилых комплексах технопарки, они могут реализовать инновационные проекты. В скором времени эта теория практически образом может быть доказана «РГ-Девелопмент» в рамках комплексного развития промзоны «Октябрьское поле».

В обозримой перспективе девелоперские проекты, где одной из составляющих будут современные производственные площадки, будут больше. По подсчетам московских властей, градостроительный потенциал проектов КРТ в столице может составить примерно 37 млн кв. м. Это солидный объем и для строительной отрасли: такое количество площадей можно построить за четыре с половиной года, учитывая, что ежегодно в Москву вводится более 8 млн кв. м различной недвижимости.

Антон Боровой