

Проекты, представленные на Expro Real 2013

Алтайский край

Автотуристский кластер «Золотые ворота», г. Бийск

В рамках проекта будут созданы гостиница на 180 постояльцев, кемпинг на 280 мест, комплекс придорожного сервиса, объекты общественного питания, геомаркет, оздоровительный центр и т. д. Общая стоимость проекта — 30,1 млн евро. Предполагается, что 9 млн евро будут вложены в проект из федерального бюджета и консолидированного бюджета Алтайского края, остальное — частными инвесторами. Срок окупаемости проекта — 10,5 лет.

ОЭЗ туристско-рекреационного типа

«Бирюзовая Катунь»

Строительство крупного круглогодичного комплекса природного и экстремального туризма в горах на общей площади 3328 га планируется на условиях государственно-частного партнерства. Общая стоимость проекта — 666,7 млн евро, из которых объем заявленных государственных инвестиций составляет более 200 млн евро. Срок окупаемости частных инвестиций — 11,6 лет. В настоящий момент разработан и утвержден проект планировки ОЭЗ, завершено строительство первой очереди, ведется строительство второй очереди инфраструктуры. Введено в эксплуатацию 18 туристических объектов.

Волгоградская область

Гостиница «Дом гостей»

В центральном районе на ул. Новороссийская предполагается строительство гостиничного комплекса 4* на 365 номеров. Общая площадь проекта — 31 545 кв. м. Общая стоимость проекта — 40 млн евро. Вкладываемые средства девелопера проекта ЗАО «Нега Дом» — 8 млн евро, остальное — запрашиваемые инвестиции. Срок реализации проекта — два года. Срок окупаемости — 7,5 лет.

ИП «Горьковский»

В создание индустриального парка «Горьковский» входит строительство терминально-логистического центра, объектов промышленного, производственного назначения, объектов инженерной, транспортной, коммунальной инфраструктуры. Срок реализации проекта — 2013–2017 годы. Общая стоимость проекта — 591 млн евро, запрашиваемый объем инвестиций — 531 млн евро. Форма возврата инвестиций: получение прибыли от работы предприятия, выкуп доли предприятия, продажа и сдача в аренду бизнеса. Срок окупаемости проекта — 10 лет.

КОТ в Краснослободске

Комплексное развитие земельного участка в г. Краснослободске Волгоградской области предполагает строительство многоквартирных трехэтажных домов, таунхаусов, коттеджей экономического и комфорт-класса, коммерческих объектов и социальной инфраструктуры. Общая стоимость проекта — 123 млн евро, 111 млн евро — деньги инициатора проекта ОАО «Синара Девелопмент», остальное — запрашиваемые инвестиции. Расчетная окупаемость — 10 лет.

Ивановская область

ИП «Кинешма»

ОАО «АвтоКом» ведет строительство ИП «Кинешма». Основные объекты будут представлены производственными корпусами и складскими помещениями (101 тыс. кв. м), объектами инженерной инфраструктуры (подстанция, компрессорная, котельная и т. д.), административно-хозяйственными и офисными помещениями. Создание нового регионального центра интенсивного экономического развития планируется за счет создания механизмов ГЧП.

ИП «Родники»

На 46 га в г. Родники создан индустриальный парк, на котором размещено более 300 тыс. кв. м производственных и офисных зданий. На сегодня резидентами занято около 105 тыс. кв. м помещений. На 320 га свободных земель (со всеми необходимыми коммуникациями) могут быть построены новые корпуса под потребности конкретного резидента. На территории предусмотрена собственная ТЭЦ мощностью 17 МВт и производством теплоэнергии 75 Гкал/ч, электроподстанция мощностью 50 МВт, действующий логистический центр на 20 тыс. кв. м, станция водоподготовки мощностью 500 куб. м/ч, комплекс очистных сооружений, собственный ж/д терминал.

«Палех — родина Жар-птицы»

В пос. Палех Ивановской области создается культурно-туристический комплекс в стилистике русского деревянного зодчества. В рамках проекта Администрация Палехского муниципального района



Expro Real: с властью — на короткой ноге?

Возможен ли комплексный редевелопмент объектов по схемам ГЧП? Как эффективно использовать акваторию Москвы-реки? Может ли реализация общественных пространств быть интересной для инвестора? Это и многое другое обсуждали участники международной выставки Expro Real, которая прошла в Мюнхене 7–9 октября.

В 16-й выставке Expro Real приняло участие около 36 тыс. участников из 35 стран. Россию в этом году активно представляли региональные делегации. Так, Министерство регионального развития представило на выставке проекты из 14 регионов России, включая Ивановскую, Нижегородскую, Ярославскую, Тульскую области, Алтайский и Краснодарский края и т. д. Большой была и делегация Правительства Москвы, стенд которого был своеобразным местом встречи для российских делегатов. К слову, экспонентов от российского бизнес-сообщества на этот раз было немного: российские компании предпочли приехать на мероприятие в качестве участников, без размещения стендов.

В этом году российская деловая программа Expro Real была насыщенной. Министерство регионального развития при участии российской Гильдии управляющих и девелоперов провело панельную дискуссию «Комплексное развитие территорий: акцент на качестве жизни. Успешные кейсы регионов». Участники мероприятия обсудили вопросы формирования девелоперской стратегии регионов, пути снижения стоимости земельных участков для застройщиков, способы повышения взаимодействия инвесторов с региональными властями. В ходе дискуссии особое внимание было уделено вопросу использования механизмов ГЧП при планировании и реализации проектов КОТ. По словам участников, реализация инвестпроектов должна быть нацелена на привлечение резидентов на инфраструктурно обеспеченные площадки, на которых помимо развития жилья можно

предусматривает строительство главного здания — терема Жар-птицы с зоной культурно-массовых мероприятий, концертной площадкой, сувенирной лавкой. Кроме основного здания планируется строительство инфраструктуры: домов ремесленников, торговых рядов, гостиницы с оздоровительным центром, ресторана и т.д. Объем инвестиций в проект — 2,5 млн евро. Срок окупаемости — 5 лет.

Краснодарский край

Восточная промышленная зона

Администрация Краснодара создает специальную территорию, обеспеченную инженерной и транспортной инфраструктурой и административно-правовыми условиями, для размещения новых промышленных производств. Развитие территории предполагается по кластерному типу: будет создан кластер сельскохозяйственного машиностроения, кластер агропромышленного машиностроения, а также кластер по производству строительной техники и оборудования. Общая стоимость проекта — 153,8 млн евро. Срок реализации проекта — 20 лет. Расчетный срок окупаемости — 7,7 года.

Москва

Бизнес-центр iCUBE

Бизнес-центр iCUBE общей площадью около 25 тыс. кв. м уже построен и насчитывает 11 этажей с подземным паркингом на 288 машино-мест. Комплекс расположен рядом со станцией метро «Профсоюзная». Над архитектурными решениями iCUBE работала штат сотрудников архитектурного бюро ABD Architects (ООО «АБД»). Инвестор проекта — O1 Properties.

БЦ «Большевик»

Комплекс зданий бывшей кондитерской фабрики, расположенной на Ленинградском пр., 15, после реконструкции будет преобразован в бизнес-центр с благоустроенной территорией, прогулочной парковой зоной и обширной инфраструктурой. Инвестор проекта — O1 Properties.

Проект бизнес-класса «Сити Квартал»

Группа компаний «ПИК» реализует строительство проекта «Сити Квартал» на территории бывшего Краснопресненского сахарно-рафинадного завода. На месте старого завода на территории около 7 га возникнет ЖК, интегрированный в городскую среду. Архитектурная

развивать малый и средний бизнес. Отмечалось, что КОТы — это в том числе кластерное развитие территорий: формирование различных кластеров предполагает новые рабочие места, а значит, влечет за собой и комплексное освоение территорий, развитие жилищного строительства. Поэтому создание подобных «точек притяжения» должно стать импульсом для реализации КОТ.

Интересной получилась дискуссия о Москве-реке и о новых возможностях для модернизации городской среды. «Когда в Москве говорят о более эффективном использовании городских пространств, речь заходит в основном о редевелопменте промзон. Но сопоставимые возможности



РЕЗИДЕНЦИЯ НА РУБЛЕВКЕ
**МЫ УПРАВЛЯЕМ ЛУЧШИМИ
 ОБЪЕКТАМИ КЛАССА «А»**

MANAGEMENT
RD
 +7(495) 772 77 01
 WWW.RDMS.RU

концепция — голландская компания КСАР и мастерская № 15 института «Моспроект-2». Проект включает жилые здания, торговую и инфраструктурную составляющие, рекреационную зону, а также подземный паркинг.

Проект доступного жилья «Варшавские огни»

Жилой комплекс от ГК «ПИК» расположится на реорганизуемой территории бывшей промышленной зоны завода «Газстроймаш» в ЮАО Москвы, возле станций метро «Улица Академика Янгеля» и «Аннино». В рамках КОТ общей площадью 8,87 га будут проведены необходимые мероприятия по реабилитации и рекультивации земли. Проектом предусмотрено возведение 130 тыс. кв. м жилых домов.

МФК «Водный»

МФК класса А «Водный» компании MR Group будет расположен на севере Москвы, в двух шагах от станции метро «Водный стадион». 28-этажное офисное здание и торговый центр станут архитектурной доминантой района. Общая площадь участка — 2,7 га, первая фаза строительства включит в себя офисные площади (61 570 кв. м), торговые помещения (50 530 кв. м), подземный паркинг на 446 машино-мест. Ввод в эксплуатацию торгового центра состоится во II квартале 2014 года, офисной башни — IV квартал 2014 года.

Штаб-квартира на Мосфильмовской

МФК бизнес-класса с апартаментами расположен на пересечении ул. Минская и Мосфильмовская. Девелопер проекта — Morton Group. 29-этажное здание включает многоуровневый подземный паркинг, офисный центр на уровне со 2-го по 40-й этаж, инфраструктурную зону с торговой галереей и рестораном, а также апартаменты, расположенные с 5-го по 29-й этаж включительно. Общая площадь апартаментов составляет 31,5 тыс. кв. м. Срок сдачи — I квартал 2015 года.

Московская область

ИП «Север»

В Солнечногорском районе Московской области, в районе д. Шелепаново, начато строительство логокомплекса. Общая площадь крытых складов составит 210 тыс. кв. м, площадь офисных помещений — 12,2 тыс. кв. м, площадь стоянки для грузовых автомобилей — 486 машино-мест. Комплекс будет соответствовать характеристикам склада А-класса. Предполагаемый срок сдачи проекта — конец 2015 года. Общий строительный бюджет — 179 млн евро. Собственные средства ООО «Индустриальный парк «Север»» — 30 % бюджета, 70 % — банковское финансирование. Форма инвестирования — покупка готового объекта, полностью сданного в аренду в конце 2014 года, под рыночную ставку капитализации (сегодня составляет 11 %).

Нижегородская область

Застройка района, прилегающего к спортивному стадиону

Правительство Нижегородской области создает в городе коммерческий и деловой район, прилегающий к стадиону, который будет построен для ЧМ по футболу 2018 года. Район будет включать отели средней и повышенной комфортности общей площадью 60 тыс. кв. м, офисные здания и БЦ на 12 тыс. кв. м с выставочными помещениями, ресторанами, многоэтажными парковками, фитнес- и конференц-зонами. Планируется построить внутренние дороги протяженностью 1,1 км, автостоянки почти на 9160 машино-мест.

Технопарк «ИТ-Парк Анкудиновка»

Министерство государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области реализует технопарк, в рамках которого предусматривается наличие объектов офисно-деловой инфраструктуры, бизнес-центра с инженерно-экспериментальными лабораториями, объектов транспортной, социальной инфраструктуры как для малых инновационных компаний, так и для якорных резидентов. Общая стоимость проекта — 108,8 млн евро. Областной бюджет — 36,3 млн евро, федеральный бюджет — 23,4 млн евро, запрашиваемые инвестиции — 49 млн евро. Форма инвестирования — вложение капитала в строительство объектов технопарка.

Ростовская область

Новые отели Ростова-на-Дону

В центре Ростова-на-Дону строятся три пятизвездочных отеля общим числом номеров и апартаментов более 750. Отель Hyatt: общая площадь — 63 934 кв. м; количество номеров — 190, апартаментов — 38, количество машино-мест — 215, общая площадь торгового центра — 11 143 кв. м, конференц-зал на 135 переговорных и 100 посадочных мест. Срок реализации — IV квартал 2014 года. Sheraton: 20 этажей, из них 12 жилых, бизнес-центр класса А площадью 15,4 тыс. кв. м, 4 ресторана, 2 бара, 2 кафе, спа-центр. Срок реализации — 2014 год. Kempinski: реконструкция гостиницы «Маяковская», 225 номеров,



для города и бизнеса дало бы освоение водных и прибрежных пространств, — отметил модератор круглого стола Павел Гагарин, председатель совета директоров АКГ «Градиент Альфа». — На принципах ГЧП бизнес готов участвовать в освоении водного пространства и в развитии прибрежной инфраструктуры. Городу это позволит решить острые социальные проблемы. Речной транспорт мог бы разгрузить улично-дорожную сеть, оттянуть на себя часть пассажиропотока и стать стимулом для развития Москвы как туристического и развлекательного центра. На воде и набережных можно размещать социально значимые объекты, например, гостиницы, автостоянки, спортивные сооружения и даже вертолетные площадки».

Олег Савчук, генеральный директор строительно-инвестиционной компании «МРГ-Строй», рассмотрел тему с позиции девелопера: «Сильные стороны — это низкая стоимость аренды акватории по сравнению с участками на суше и высокая прочность строений, ведь девелопмент на воде регулируют не традиционные ГОСТы и СНиПы, а более строгие регламенты Российского Речного Регистра. Из слабых сторон — относительно высокая цена квадратного метра, сложная схема согласования прав на участок и его использование. Основные возможности — это уникальность расположения в центральных районах столицы, возможность смены дислокации и функционального назначения объекта. В числе ключевых угроз — давление со стороны контролирующих структур и общественности». По расчетам компании «Градиент Альфа», себестоимость возведения 1 кв. м на воде — примерно \$3,5 тыс. (строительство на суше обходится в два-три раза дешевле). С другой стороны, стоимость аренды участка на воде — 76 рублей в год, причем за всю площадь.

«Объемы грузовых и пассажирских перевозок по сравнению с 1990 годом снизились в 5 и в 10 раз соответственно. При этом даже сейчас грузовой водный транспорт освобождает транспортный узел Москвы от 147 тыс. железнодорожных вагонов, или полумиллиона грузовиков, — отметил Андрей Новгородский, президент Национальной ассоциации судовладельцев. — Основная причина стагнации отрасли — рассредоточение полномочий: управление и контроль в области судоходства и водопользования осуществляют 57 управляющих, контролирующих и надзирающих организаций. Недостаток финансирования — дело десятое».

«Регулирование использования акватории рек и водоемов не входит в компетенцию города, по федеральному законодательству русло реки не является территорией Москвы, что значительно ослабляет возможности города по использованию этого пространства, — признал депутат Иван Новицкий, зампреда Комиссии Мосгордумы по экономической политике, науке и промышленности. — При этом городу необходимо регулировать вопросы пользования береговой линией. Важно проработать градостроительную концепцию околоречного пространства, правовых основ пользования земельными участками вдоль реки, возможности разных видов строительства и иного развития пространства на берегах». По итогам круглого стола эксперты предложили депутатам Мосгордумы создать правовую базу для развития водных путей и транспорта на принципах ГЧП с учетом градостроительных, архитектурных, экологических и социальных задач Москвы, а правительству столицы — реализовать экспериментальный инвестиционный проект.

Тема общественного пространства была продолжена на круглом столе, организованном ИД Impress Media совместно с Правительством Москвы и компанией Ernst & Young. «Сегодня у города недостаточно инструментов для того, чтобы заставлять собственников что-то менять, — считает Максим Гасиев, президент «Группы ПСН». — Мы являемся частью большой промзоны,

бизнес-центр, спа, подземная парковка. Срок реализации — 2015 год. Объем инвестиций по трем проектам — 194,8 млн евро.

Санкт-Петербург

Западный скоростной диаметр

ОАО «Западный скоростной диаметр» реализует проект скоростной платной автомагистрали, которая вместе с кольцевой автодорогой замкнет первое транспортное кольцо вокруг Санкт-Петербурга, соединяющее северную, южную и западную части города, минуя исторический центр. Общая протяженность дороги — 46,6 км. Количество транспортных развязок — 14. Количество полос движения — 8. Пропускная способность — 128 тыс. автомобилей в сутки. Общая стоимость проекта — около 5 млрд евро. Средства федерального бюджета составят 1,161 млрд евро. Средства Санкт-Петербурга — 1,238 млрд евро, внебюджетные источники финансирования — почти 2,5 млрд евро. Форма инвестирования — ГЧП. Форма возврата инвестиций — компенсационные платежи, доход от эксплуатации.

Развитие аэропорта «Пулково»

Проект предусматривает строительство нового международного пассажирского терминала и модернизацию пассажирского терминала «Пулково-1», обслуживающего внутренние рейсы. Кроме того, проект включает развитие инфраструктуры, деловых и коммерческих площадей аэропорта. Сроки реализации проекта: 2010–2014 годы — строительство нового здания пассажирского терминала, 2010–2020 годы — развитие и эксплуатация аэропорта «Пулково». Общая стоимость проекта — 1 126 311 741 евро. Форма инвестирования — государственно-частное партнерство, форма возврата инвестиций — компенсационные платежи, доходы от эксплуатации объекта.

Ленинградская область

«Комплексное развитие морского торгового порта

Усть-Луга и прилегающей территории»

Проект будет представлять собой развитие пяти взаимосвязанных кластеров, а именно: транспортно-логистического, промышленного, рекреационного, агропромышленного и сити-кластера. Основным драйвером проекта станет индустриальная зона площадью 3,5 тыс. га в Кингисеппском районе Ленинградской области, якорными инвесторами которой станут предприятия, ориентированные на глубокую переработку углеводородов. Проектом также предусмотрено строительство нового города на 34,5 тыс. жителей с перспективой увеличения числа жителей до 58 тыс. Общая стоимость проекта — 1 227 млн евро, инвестиции ОАО «Компания Усть-Луга» составят 1 591 млн евро. Срок реализации проекта — 2011–2030 годы.

Тульская область

Индустриальный парк «Новая Тула»

ОАО «Корпорация развития Тульской области» реализует проект, включающий в себя индустриальный парк, площадки для развития малого и среднего бизнеса, развитую социальную инфраструктуру. Цель проекта — привлечь резидентов на инфраструктурно обеспеченную площадку, развитие малого и среднего бизнеса, малоэтажного жилищного строительства. Общая стоимость проекта — 70 млн евро, формы инвестирования — капитальные вложения, форма возврата инвестиций — прибыль от аренды и продажи участков.

Ярославская область

Современный квартал в Ярославле

«ИнкомПроект» создает в Ярославле современный квартал с МФК. В состав центра включены жилые здания, торговый центр, подземная стоянка, мини-гостиничный комплекс, административный центр. Центр композиции — круглая площадь с пандусами пешеходных галерей. Общая стоимость проекта — 45–57 млн евро. Собственные средства инвестора — земля, реконструируемое здание, денежные средства в размере 23 млн евро. Запрашиваемые инвестиции — 23–30 млн евро. Срок окупаемости проекта — 4–5 лет.

Туристско-рекреационный комплекс «Бектышево»

«Бектышево» — круглогодичный туристский центр, на территории которого помимо средств размещения и другой туристической инфраструктуры запланировано строительство мини-экопарка для детей с ограниченными возможностями, в рамках которого дети получат возможность получить профильное обучение по разным направлениям и приобрести социально-коммуникативные навыки. Также планируется создание ландшафта национального парка с использованием реликтовых деревьев ареала Ярославской области. Общая площадь под строительство туристской и обеспечивающей инфраструктуры — 1,7 тыс. га. Предполагается, что инвестор обеспечивает финансирование проекта по созданию туристской инфраструктуры, а государство создает объекты инженерной, транспортной, социальной и инновационной инфраструктуры.



около 200 га. Есть несколько девелоперов, которые готовы инвестировать в нее, ревитализировать территорию, а есть производства, плодово-овощные базы, которые хотят работать как прежде и не хотят, чтобы их трогали. Большинство таких производств работает неэффективно, и очевидно, что у города должны быть законодательные инструменты, которые заставят этих собственников выводить предприятия или продавать землю».

По словам Даррелла Станафорда, замдиректора по стратегическому развитию RD Management Services, подобные механизмы уже существуют на международных рынках. В частности, если город понимает, что та или иная территория в долгосрочной перспективе не место для производства или складов, он налагает определенный перечень ограничений на территорию (не выдает разрешение на реализацию транспортной инфраструктуры, лицензию на осуществление той или иной деятельности), т. е. создает тупиковую ситуацию, при которой собственнику приходится менять свой профиль, чтобы оставаться на плаву».

О взаимодействии города и инвестора в рамках реализации общественных пространств рассказал Дмитрий Кац, главный архитектор ГК BPS International. Он привел три варианта участия инвестора в создании подобных пространств: 1) когда город регулирует деятельность инвестора; 2) когда по инициативе инвестора пространство частично отдается под общественные нужды; 3) когда инвестор целенаправленно за свой счет формирует многофункциональную общественную территорию. В качестве примера регулирования городом инвестиционной деятельности Дмитрий Кац привел градостроительное регулирование участков высотной застройки в центре Франкфурта-на-Майне. «В случае с небоскребом Main Tower девелопер проекта имел право построить в своем объекте подземный паркинг не более чем на 250 машино-мест при необходимости в 600 мест. Показательно, что это было требованием города. Ограничение это было наложено сознательно, с тем, чтобы инвестор профинансировал строительство автостоянок на расстоянии от офисной башни. Таким образом служащие крупного банка и других расположенных в здании организаций по дороге на работу вынуждены пройти по городу. В то же время первый-второй этажи высотных зданий, а также верхние обзорные этажи должны включать общественные функции. Таким образом, город организует коммуникацию высотной застройки и городской среды, дает возможность резидентам небоскребов видеть город, чувствовать его, общаться с ним», — рассказал Дмитрий Кац. В качестве примера частичной передачи коммерческих территорий под общественные функции архитектор привел проект МФК «Жемчужина Кубани» в Краснодаре. «В этом проекте частный инвестор с калькулятором в руках пришел к выводу, что если он 20% площади отдаст под пешеходные общественные пространства, то они станут центром притяжения горожан, будут генерировать потоки на объекты инвестора, и он материально выиграет», — рассказал эксперт.

В качестве третьего примера архитектор привел проект «Старый город» в Химках. «Речь идет о целенаправленном формировании, инвестором многофункциональной общественной территории не «нагрузку», а в качестве главной цели проекта. Проект предусматривает создание малэтажной плотной многофункциональной застройки, объединенной пешеходной зоной, которая, как видно из названия проекта, функционально заменит некое историческое ядро. Пока в этой части города местом встречи горожан служат только «Мега» или «Ашан». В данном случае инвестор создает городскую среду за свой счет и потому, что он переживает за свой город, и потому, что делать это выгодно!», — подытожил г-н Кац. **С R I e**