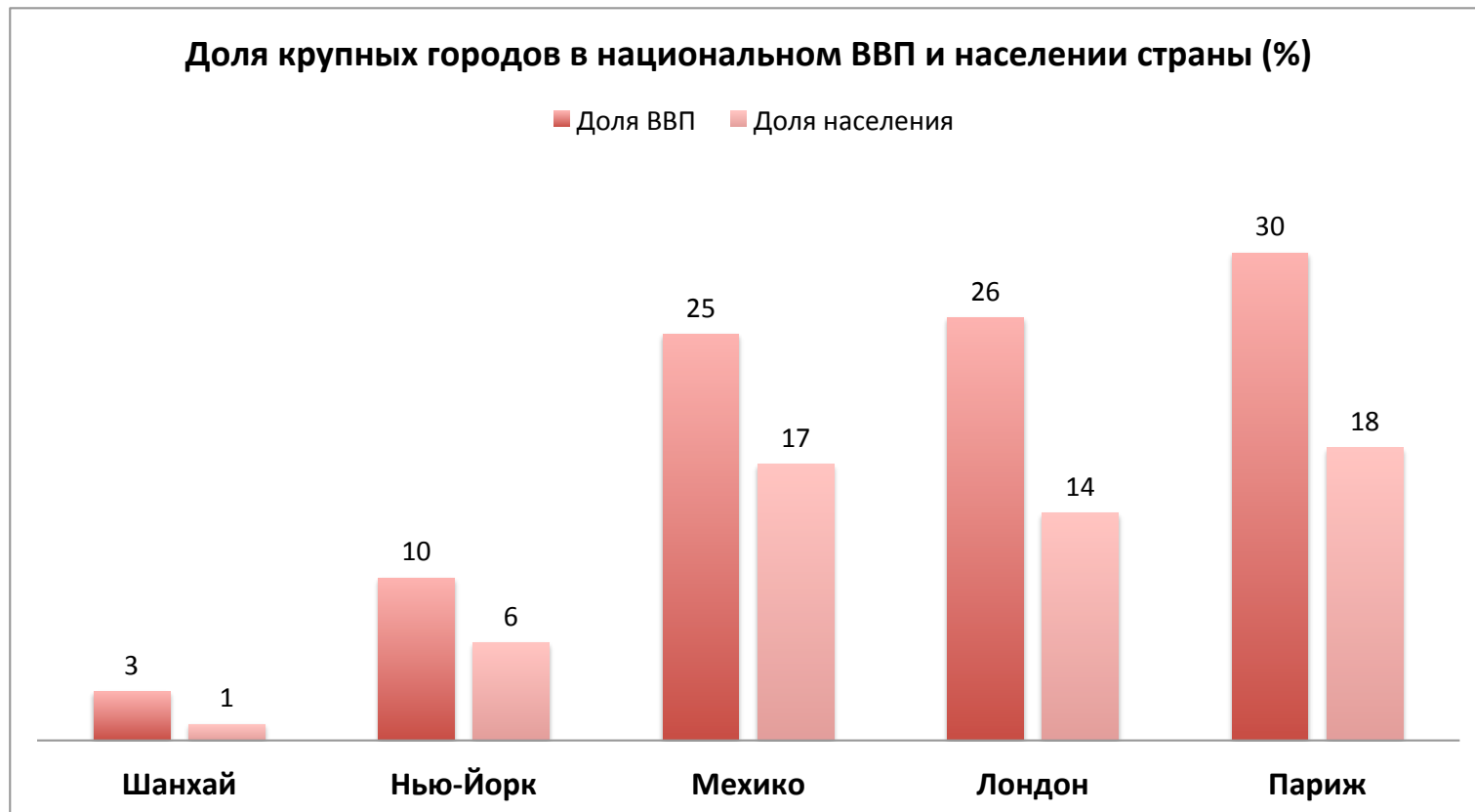




Промзоны XXI века.  
Как обеспечить экономическую устойчивость?

Василий Аузан  
9 августа 2016 г.

# Современная экономика концентрируется в городах



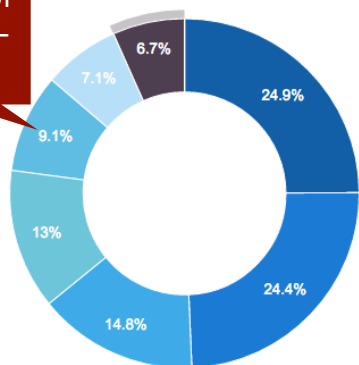
**В 2014 году 67% населения Европы живет в городах, обеспечивая 76% ВВП**

**600 крупнейших городов мира: 22% населения и более 50% мирового ВВП**

# Структура занятости. Промышленность занимает скромную долю в экономике городов

Структура занятости в городе Москве по видам экономической деятельности в 2013 г., тыс. чел. (%)

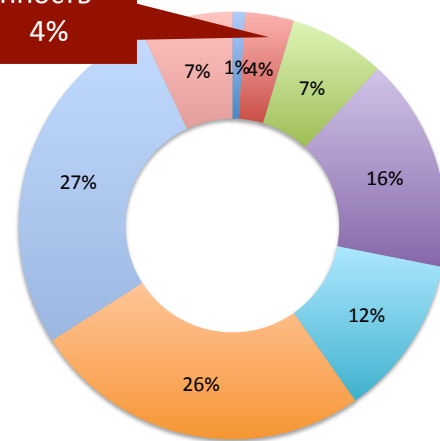
Промышленность – 9%



- Оптовая и розничная торговля
- Деловые и финансовые услуги, НИОКР, ИТ
- Социальная сфера и госуправление
- Строительство
- Обработывающие производства
- Транспорт и связь
- Прочие виды деятельности

Структура занятости Лондона по видам экономической активности (2015 г.)

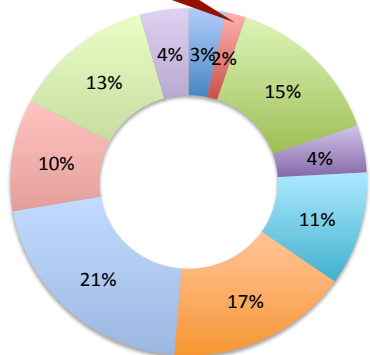
Промышленность – 4%



- Коммунальное хозяйство
- Промышленность
- Строительство
- Дистрибуция, отели, рестораны
- Транспорт и связь
- Финансы и банки
- Госуправление, образование, здоровье

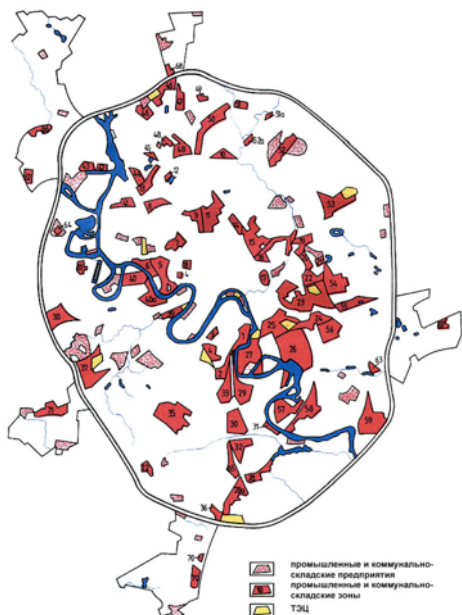
Структура занятости Нью-Йорка по видам экономической активности (2016 г.)

Промышленность – 2%

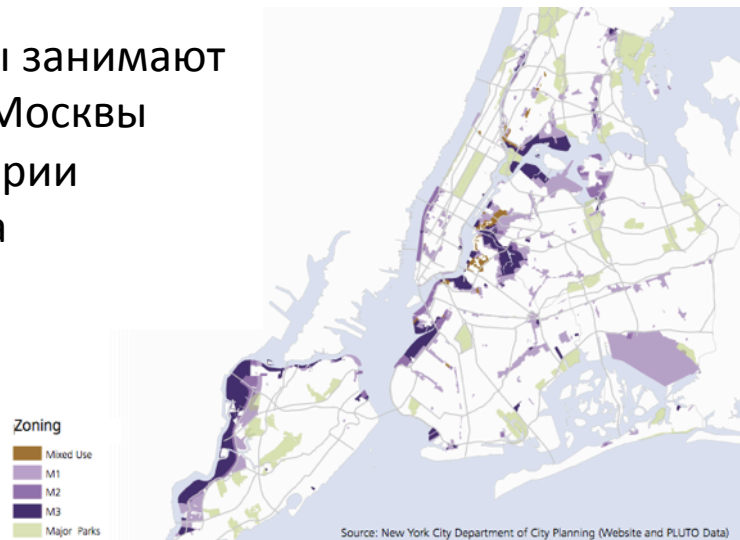


- Строительство
- Промышленность
- Торговля, транспорт, ЖКУ
- Информация
- Финансы
- Профессиональные и бизнес-услуги

# Промышленные зоны при этом занимают большую территорию в городах, зачастую в центре



Промышленные зоны занимают 18% территории Москвы и 15% территории Нью-Йорка



## Доля промышленных зон в территории российских городов

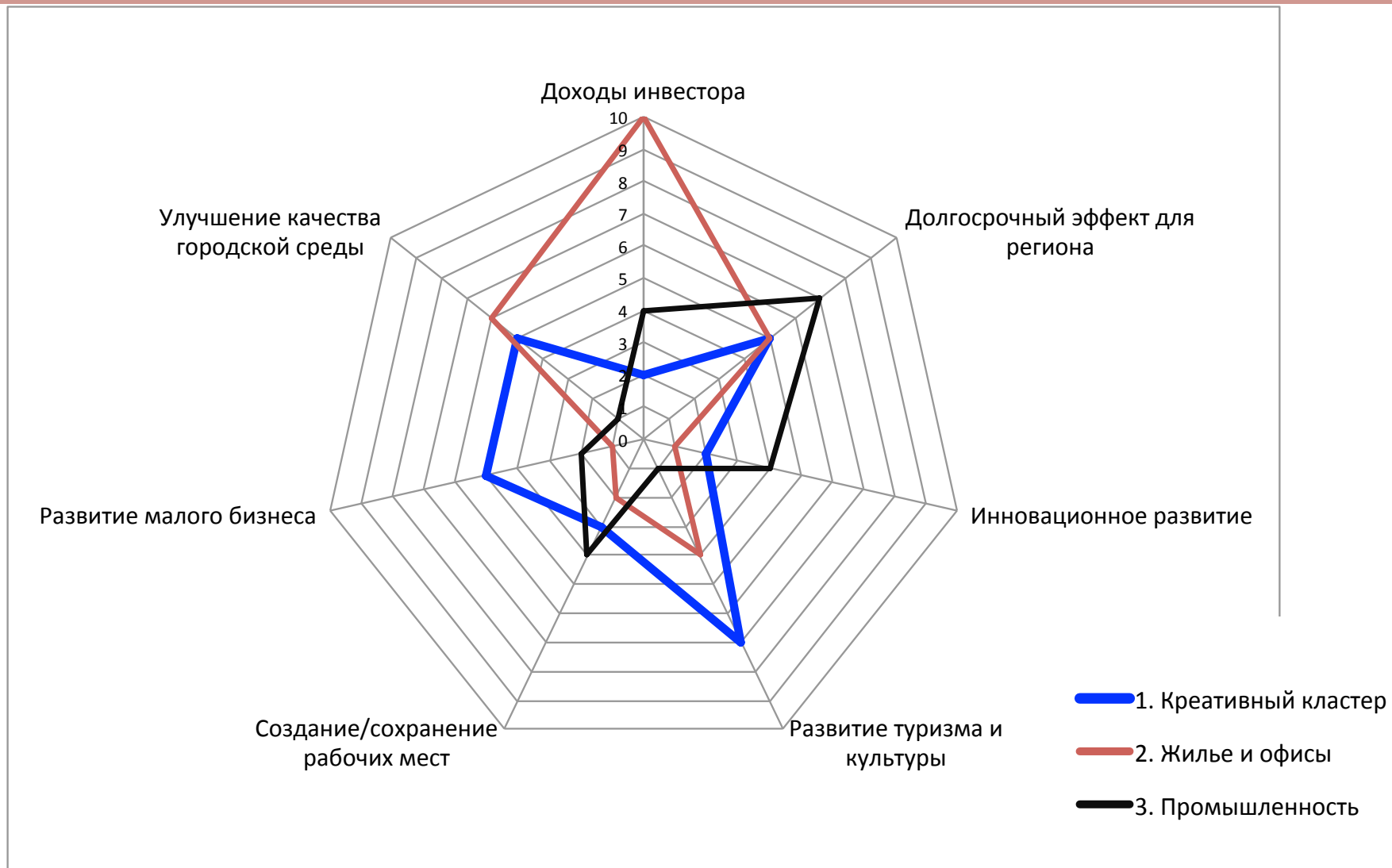
Калининград	7%
Санкт-Петербург	14%
Екатеринбург	16%
<b>Средний для России</b>	<b>&gt; 10%</b>



# Существует несколько ключевых способов переосмысления промышленных зон



# Варианты редевелопмента. Сравнение эффектов



# 1. Создание креативного кластера



- Наиболее экономный в инвестиционном плане вариант
- Способствует развитию креативных индустрий
- Создает место приложения труда для молодежи
- Магнит для горожан и туристов
- Часто служит первым шагом на пути джентрификации



- Ограниченный потенциал культурных и развлекательных отраслей
- Ограниченные финансовые и налоговые льготы для собственников и города, особенно в условиях увеличения налоговой нагрузки

# Примеры креативных кластеров

- Винзавод (Москва)
- Artplay (Москва)
- Красный Октябрь (Москва)
- Флакон (Москва)
- Ткачи (Петербург)
- Лофт-проект «Этажи» (Петербург)

## Усредненные финансовые показатели

Объем инвестиций	300-500 млн руб.
Срок окупаемости	5-10 лет
Арендные ставки (Москва)	15-20 тыс. руб./ кв. м





# Эффекты для города, связанные с развитием креативных кластеров. Пример Москвы

1. **Бизнес.** Развитие индустрии развлечений и общественного питания, организаций малого бизнеса
2. **Образование.** Появление нескольких международных образовательных учреждений (Институт Стрелка, Британская высшая школа дизайна, Московская архитектурная школа, МХПИ)
3. **Просвещение.** Возникновение публичных образовательно-культурных программ, в том числе для детей и подростков
4. **Туризм.** Появление в городе новых центров притяжения для горожан, туристов, молодежи
5. **Креативная отрасль.** Позитивные эффекты для развития креативной индустрии в городе и стране

Примеры  
резидентов  
«Красного  
Октября»



# «Остров машин». Кейс Нанта как города, сделавшего ставку на культурную отрасль

- С утратой промышленной функции Нант превратился в депрессивный город
- В 1980-е сделана ставка на культуру с событийным компонентом
- Запущены фестивали искусства, музыки и театра, задействующие промышленные площадки
- В городе объединено управление культурой и туризмом
- Акцент на культуру оказался оправданным экономически. Ежегодный фестиваль при стоимости в 3 млн евро приносит городу около 50 млн евро



## Кейс «Острова машин»

Старые доки в центре города переданы в 2004 году проекту Machine d'Ile для создания мастерских гигантских кукол и парка развлечений. Творчество проекта основано на промышленных традициях Нанта и на творчестве Ж. Верна и Л. Да Винчи

- Общий объем вложений – 17,7 млн евро в две стадии
- Источники вложений – администрация города (40-50%), регион (10-30%), правительство Франции (10%), Евросоюз (20%)
- Количество посетителей ежегодно – более 500 тыс. чел

# Почему важны креативные индустрии?

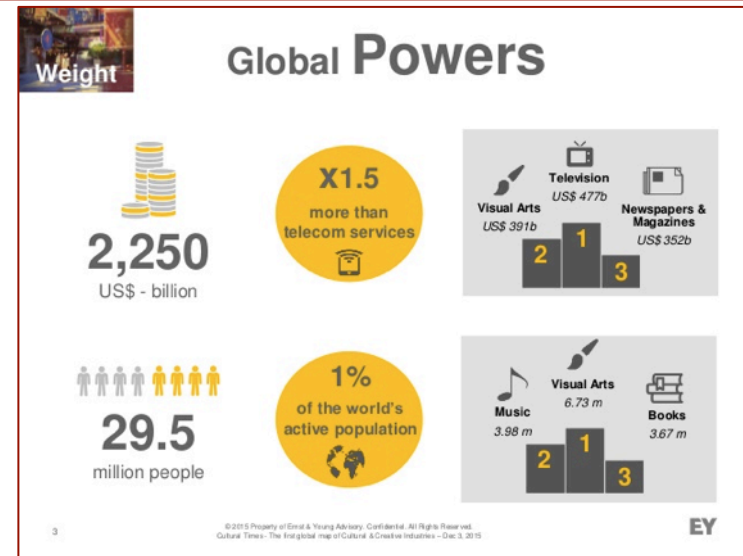
## Преимущества развития культурных индустрий\*

### 1. Инклюзивность, предпринимательство, ориентация на молодежь

- Культурные отрасли открыты для людей всех возрастов и профессий. В Европе в культурных отраслях занято больше молодых людей в возрасте 15-29 лет, чем в любой другой отрасли.
- Креативные отрасли также более открыты для женщин.
- Креативные отрасли являются важным драйвером развития малого бизнеса.

### 2. «Эффект Бильбао». Культура играет важную роль для привлекательности города

- Развитая культурная инфраструктура является катализатором городского развития.
- Создание музея зачастую открывает возможности для крупных проектов городского развития. Такие проекты увеличивают привлекательность города для туристов, студентов, квалифицированных работников.
- В Бильбао создание музея позволило увеличить поток туристов в 8 раз.



# Креативные индустрии вносят существенный вклад в мировую экономику

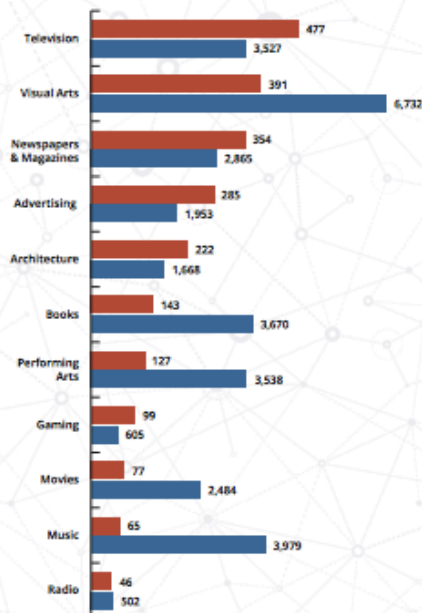
## Creators are Key Contributors to the World Economy

**US \$2,250 billion**  
Global CCI Markets

**29.5m Jobs**  
Global CCI Employment

### Global CCI Contributions by Sector:

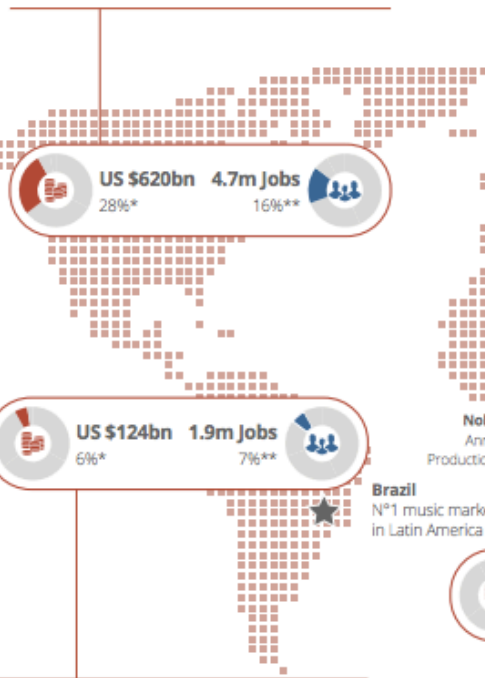
■ Sectors by revenues (US\$ bn)  
■ Number of jobs (in '000)



## North America

The third largest CCI market but N°1 in the consumption of digital content

- ▶ N°1 in Movies and TV content by sales
- ▶ A leader in Performing Arts
- ▶ Strong live music market



## Latin America & Caribbean

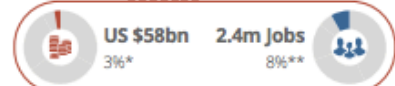
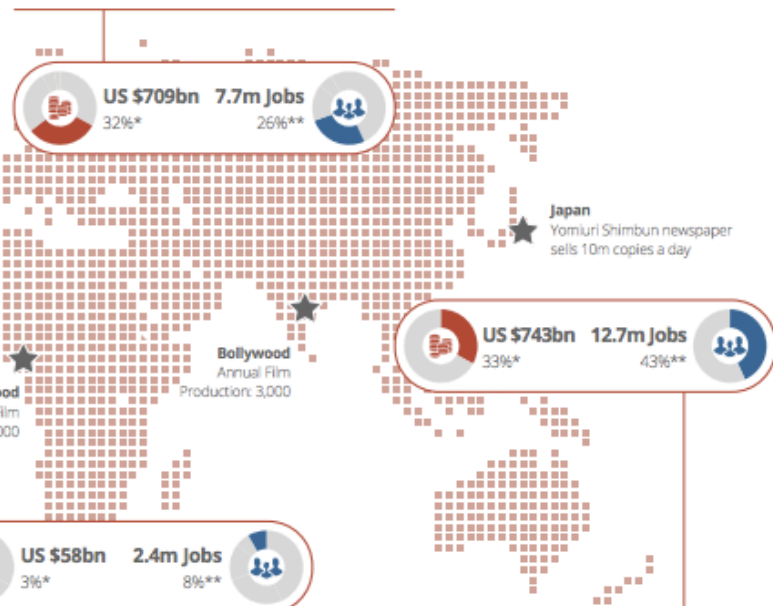
TV is king in this region and generates one third of all CCI revenues

- ▶ Argentina and Colombia are in the world top 5 exporters of TV programs
- ▶ Film is a key industry in Argentina, Brazil & Mexico
- ▶ Over 400 films produced there per year

## Europe

The second largest CCI market and N°1 in advertising

- ▶ A unique concentration of heritage monuments; over 5,500 art schools, 7 of the world's most visited museums
- ▶ Industry leaders: Universal Music Group, Publicis, WPP, Pearson, Axel Springer, Vivendi, Ubisoft, Hachette



## Africa & Middle East

A cultural mosaic spurred by linguistic diversity, fast growing, young and connected population

- ▶ African music fuels popular music in Europe and Americas
- ▶ TV is Africa's n°1 CCI
- ▶ The film industry is growing fast

## Asia-Pacific

Number one CCI market with the largest consumer base and a booming middle class

- ▶ N°1 in Gaming
- ▶ N°1 in Architecture
- ▶ N°2 in Movies



# Креативный кластер. Факторы успеха

1. Открыть территорию городу, провести минимальное благоустройство
2. Привлекательные арендные ставки на старте
3. «Агломерационный эффект». Наличие знаковых для креативного сообщества арендаторов
4. Событийная и культурная активность
5. Широкий набор сервисов

# Редевелопмент под офисную и жилую недвижимость



- Наиболее привлекательный с точки зрения отдачи на инвестиции вариант
- Позволяет строить качественное жилье (часто, знаковые архитектурные объекты), удовлетворяет спрос на жилье
- Повышение качества городской среды
- Распространенный подход, накоплен большой опыт



- Существенные стартовые вложения
- Риск создания жилых районов без реальных мест приложений труда
- Может играть негативную социальную роль

# Примеры проектов жилой и офисной застройки

Battersea (Лондон)



HafenCity (Гамбург)



Большевик (Москва)



ЗИЛ-Арт (Москва)



# Промзона ЗИЛ (Проект ЗилАРТ). Москва



## Структура расходов по Стадии 1 (млрд руб.)

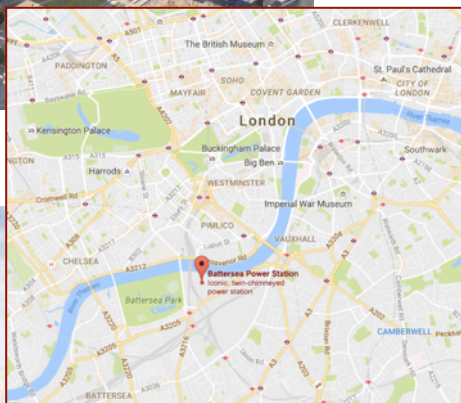
Выкуп земли	28
Изменение зонирования	16
Снос и рекультивация	2,5
ПИР и СМР	69
Прочие расходы	9
<b>Итого</b>	<b>125</b>
<b>Планируемая выручка</b>	<b>180</b>

## Ключевые параметры проекта:

- Общая территория – 470 га
- Развитие в две стадии – Северо-Западная (65 га, 1,5 млн кв. м., стоимость лота – 28 млрд руб.) и Южная (109 га, 2 млн кв. м., стоимость лота – 34,2 млрд руб.)
- Количество жителей – 55 тыс. чел.
- Количество рабочих мест – до 50 тыс.
- Объекты инфраструктуры – музей (Эрмитаж, 10 тыс. кв. м.), парк (28 га), концертный зал, набережная, социальная инфраструктура
- Другие особенности:
  - Привлечение лучших российских и иностранных архитекторов
  - Сохранение объектов наследия
  - Сохранение промышленности
- Срок освоения – до 2022 г.



# Район электростанции Battersea (Лондон)



## Ключевые параметры проекта:

- Крупнейший проект редевелопмента промышленной зоны в центре Лондона
- Battersea – важнейший исторический объект для Лондона. Станция не функционирует с 1980-х годов
- Площадь участка – 15,8 га
- Объем вложений – 8 млрд ф. ст.
- Сроки реализации – 2012-2026 гг.
- Создание 3500 объектов жилой, торговой и офисной недвижимости, в т.ч. «инкубатор» для местных предпринимателей, крупный медицинский центр, парк
- Планируется создание 25 тыс. раб. мест
- Около 15% недвижимости – доступное жилье
- Участвуют известнейшие архитекторы, в т.ч. Фрэнк Герри и Норман Фостер

# Офисная и жилая недвижимость. Факторы успеха

1. Качественная концепция и мастер-план, понятные инвесторам и властям. Социальный компонент
2. Сбалансированный портфель, учитывающий потребности экономики и резидентов. Внимание к созданию рабочих мест
3. Решение проблемы транспортной доступности
4. Наличие ключевых арендаторов, работа на их привлечение
5. Аккуратная работа с наследием
6. Культурный или исторический магнит, общественные пространства
7. Привлечение известных архитекторов

### 3. Развитие с сохранением технологического компонента

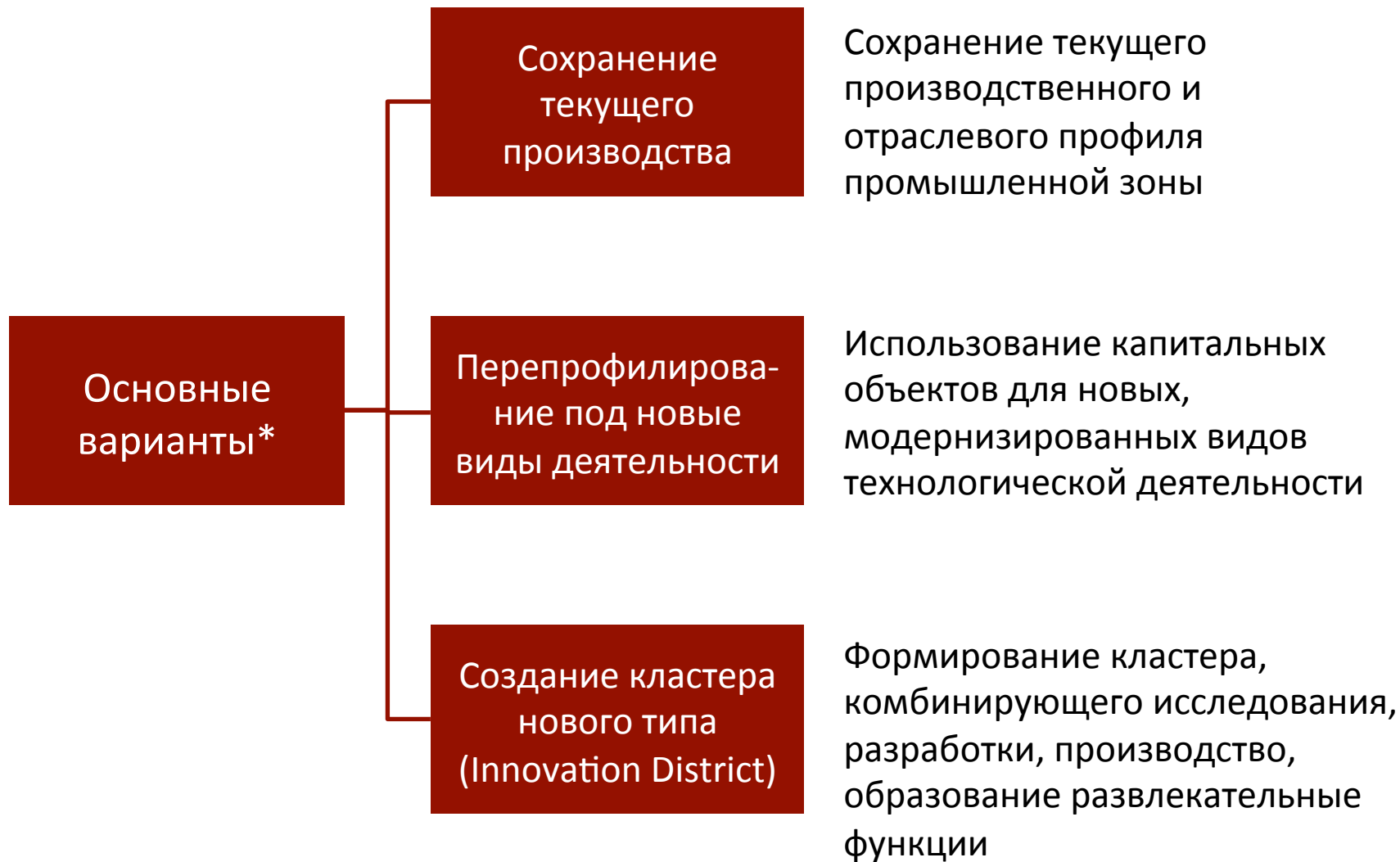


- Сохраняет и развивает экономическую активность в городе в привычном месте
- Обеспечивает занятость
- Налоговые преференции для собственников (при соответствующем регулировании)
- Развитие инновационной экономики

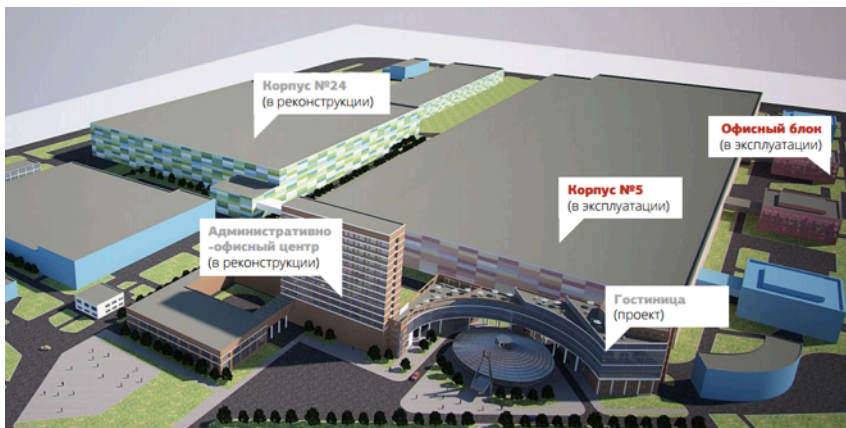


- Новизна регулирования в данной сфере
- Краткосрочно экономически менее выгодная модель, чем застройка жильем
- Относительная сложность модели в случае необходимости привлечения новых резидентов

# Сохранение технологического компонента промзон. Основные варианты



# Перепрофилирование под новые виды деятельности. Пример Технополиса Москва



## Ключевые параметры проекта:

- Бывшая территория завода АЗЛК
- Специализированная территория для развития высокотехнологичных производств. Решение властей Москвы не застраивать жильем
- Площадь участка – 30 га
- Объекты инфраструктуры:
  - Производственные площади (340 тыс. м.)
  - Офисные площади (35 тыс. м.)
  - Конгресс-центр
  - «Чистые» комнаты
  - Логистический центр
- Объем вложений – 12 млрд руб., из них 9,8 – инвестиции резидентов и арендаторов, 2,2 млрд – кредиты,
- Количество резидентов – 42





# Создание кластера нового типа. Пример Эйндровена

- Эйндровен (Нидерланды) – родина и производственная база компании Philips
- В 1980-х и 1990-х годах город оказался на грани упадка в связи с переводом производств в Китай и Восточную Европу. Многие здания оказались заброшенными
- Город использовал свою идентичность центра разработок и технологий для новой эры
- Вокруг трех университетов создана экосистема образования, исследований, разработок, бизнеса
- Philips сохраняет в городе свой центр разработок, открываются новые проекты (филиал Singularity University)
- Создан технологический кластер размером с город со своим брендом Brainport
- На город приходится сегодня более 1/3 частных инвестиций в исследования и разработки Нидерландов





# Почему промышленность возвращается на повестку городского развития?

## Мировой контекст

- 1. Офшоринг vs оншоринг**  
Падение привлекательности Азии для выноса производств
- 2. Новые производственные технологии**  
Ближе к потребителю и к разработкам, минифабрики
- 3. Плюсы промышленности**  
Осознание промышленности как фактора занятости, устойчивости, развития компетенций

## Российский контекст

- 1. Федеральная политика**  
Импортозамещение, экспорт, институты развития
- 2. Городские инициативы**  
Приоритет инновациям, налоговые реформы
- 3. Федеральное законодательство по промзонам**  
ФС №773 о комплексном развитии территорий промзон

# Сохранение технологического компонента. Факторы успеха

1. Стратегия: отвечающая потребностям внутренних и внешних рынков, основанная на конкурентных преимуществах региона, понятная инвесторам
2. Взаимодействие с властями – обеспечение благоприятного налогового режима, инфраструктуры
3. Сотрудничество с институтами развития
4. Образовательно-исследовательский компонент как фактор долгосрочной устойчивости и инновационного развития

# Роль властей в развитии промышленных зон. Необходимое и возможное

1. Определить политику относительно промышленных зон
2. Соответствующим образом выстроить стимулы (пример – Законы г. Москвы «О промышленной политике», «Об инвестиционной политике»)
3. Выступить (со)инвестором в тот или иной якорный проект, например общественное пространство
4. Стать инициатором развития территории, конкурса на разработку концепции, мастер-плана и т.д.



Парк Highline (Нью-Йорк) генерирует налоговые доходы свыше 900 млн долл. при вложениях в 260 млн долл.

# Основные выводы и рекомендации

1. Время «консервации» проходит. Пора начинать действовать
2. Откройте промзону городу. В качестве первого шага этого достаточно
3. Жилье выгодно. Но mixed use обеспечивает долгосрочную устойчивость
4. Для успеха важен магнит: музей, общественное пространство, арт-объект