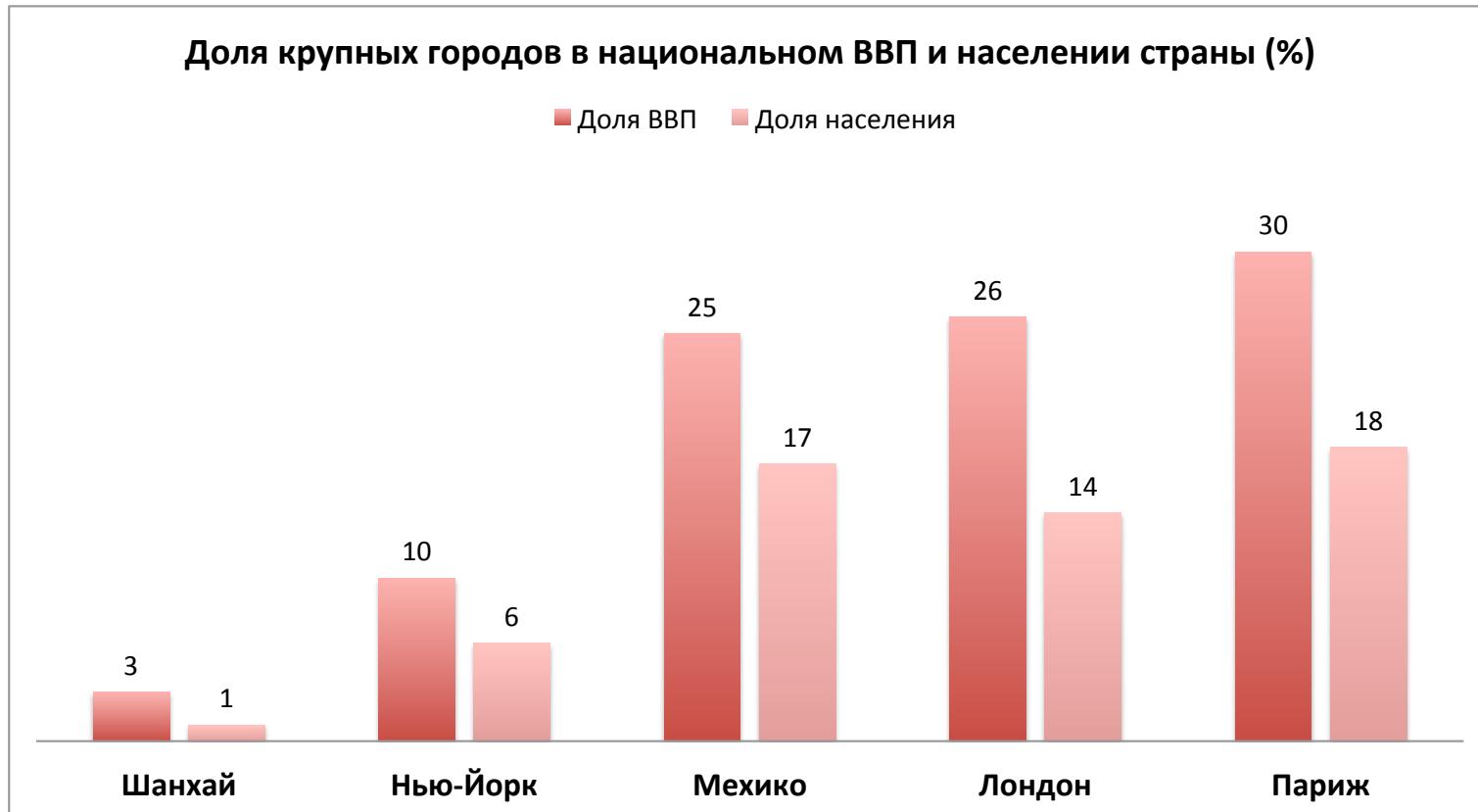




Промзоны XXI века. Как обеспечить экономическую устойчивость?

Василий Аузан
9 августа 2016 г.

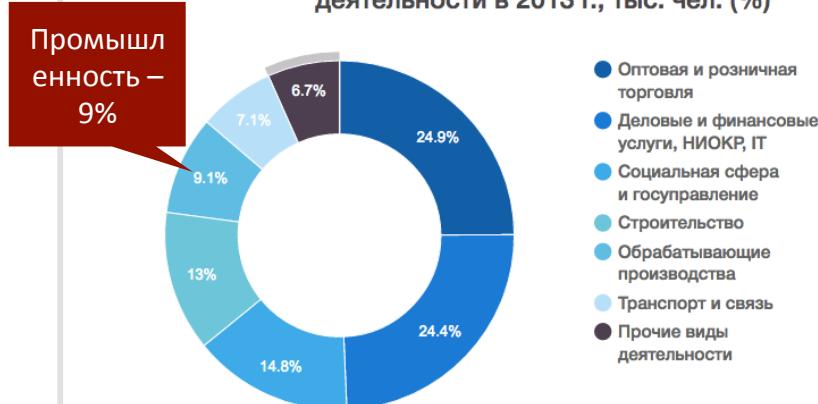
Современная экономика концентрируется в городах



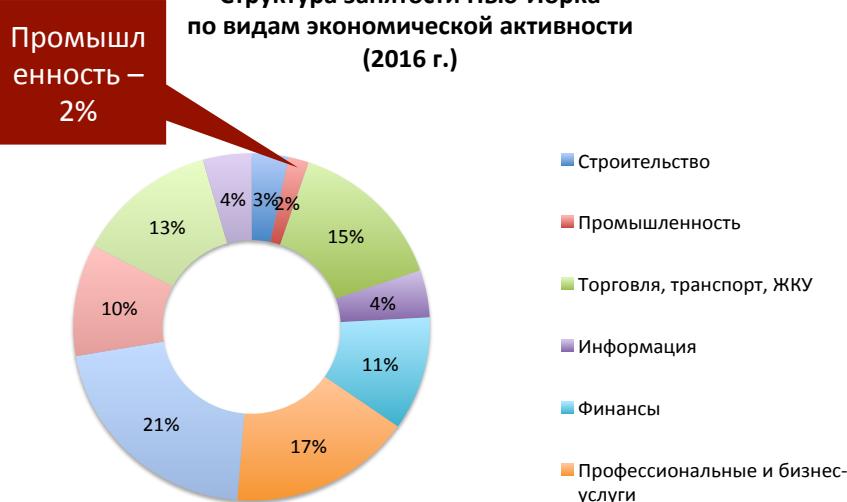
В 2014 году 67% населения Европы живет в городах, обеспечивая 76% ВВП 600 крупнейших городов мира: 22% населения и более 50% мирового ВВП

Структура занятости. Промышленность занимает скромную долю в экономике городов

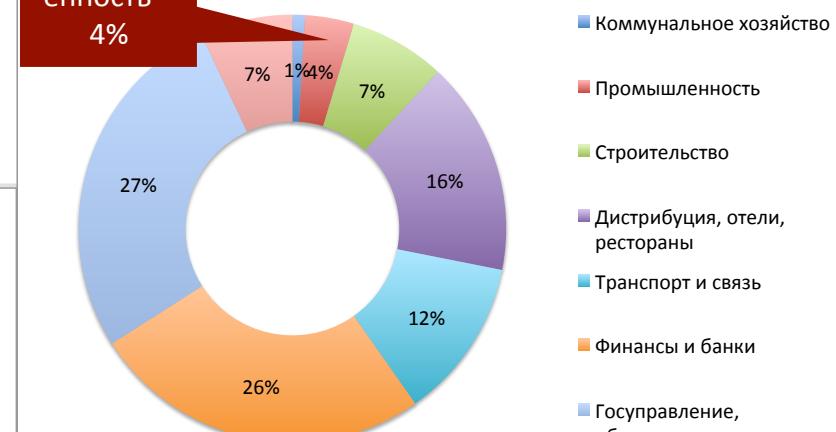
Структура занятости в городе Москве по видам экономической деятельности в 2013 г., тыс. чел. (%)



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

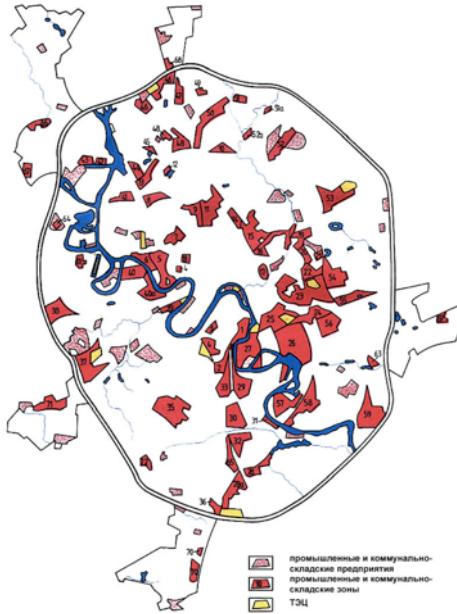


Структура занятости Лондона по видам экономической активности (2015 г.)

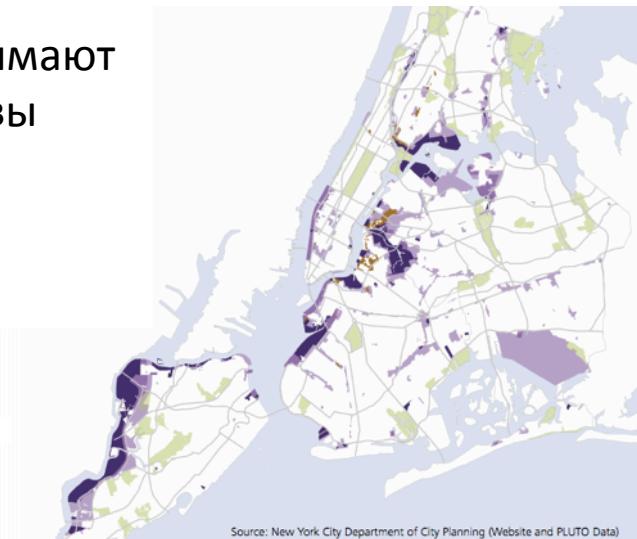


Источники: Правительство Москвы, Бюро национальной статистики США, Мэрия Лондона, анализ автора

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%
Средний для России	> 10%

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
- Ограничные финансовые и налоговые выгоды 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

- Бизнес.** Развитие индустрии развлечений и общественного питания, организаций малого бизнеса
- Образование.** Появление нескольких международных образовательных учреждений (Институт Стрелка, Британская высшая школа дизайна, Московская архитектурная школа, МХПИ)
- Просвещение.** Возникновение публичных образовательно-культурных программ, в том числе для детей и подростков
- Туризм.** Появление в городе новых центров притяжения для горожан, туристов, молодежи
- 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 l'Île 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?

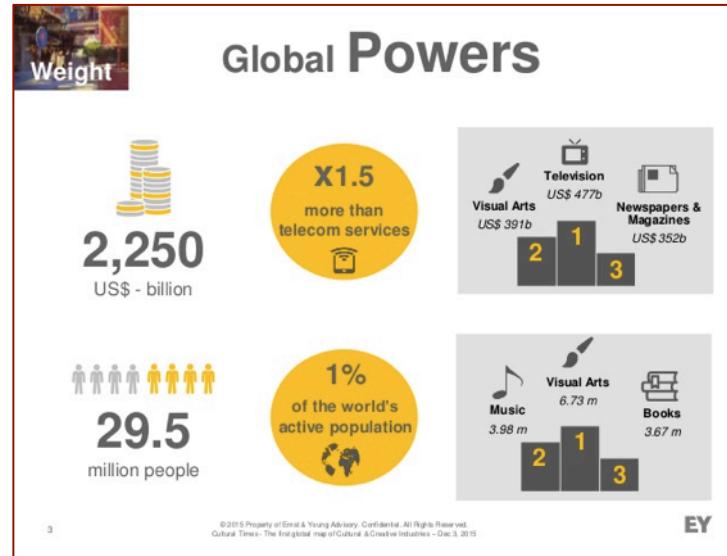
Преимущества развития культурных индустрий*

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.

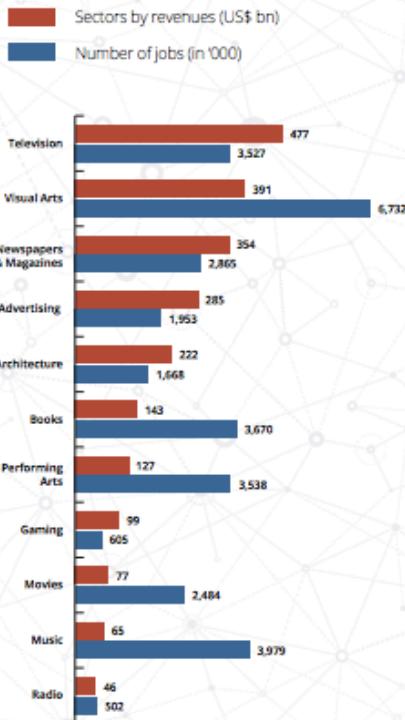


Креативные индустрии вносят существенный вклад в мировую экономику

Creators are Key Contributors to the World Economy



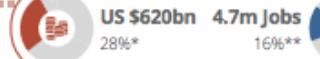
Global CCI Contributions by Sector:



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



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



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

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



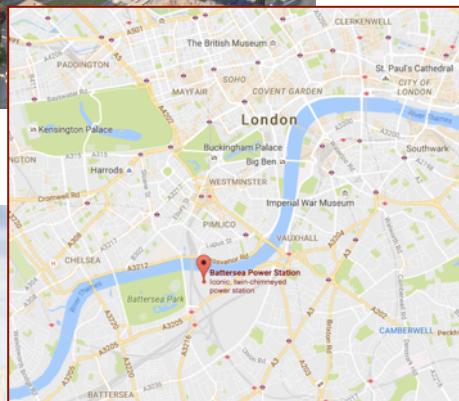
Структура расходов по Стадии 1 (млрд руб.)

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

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

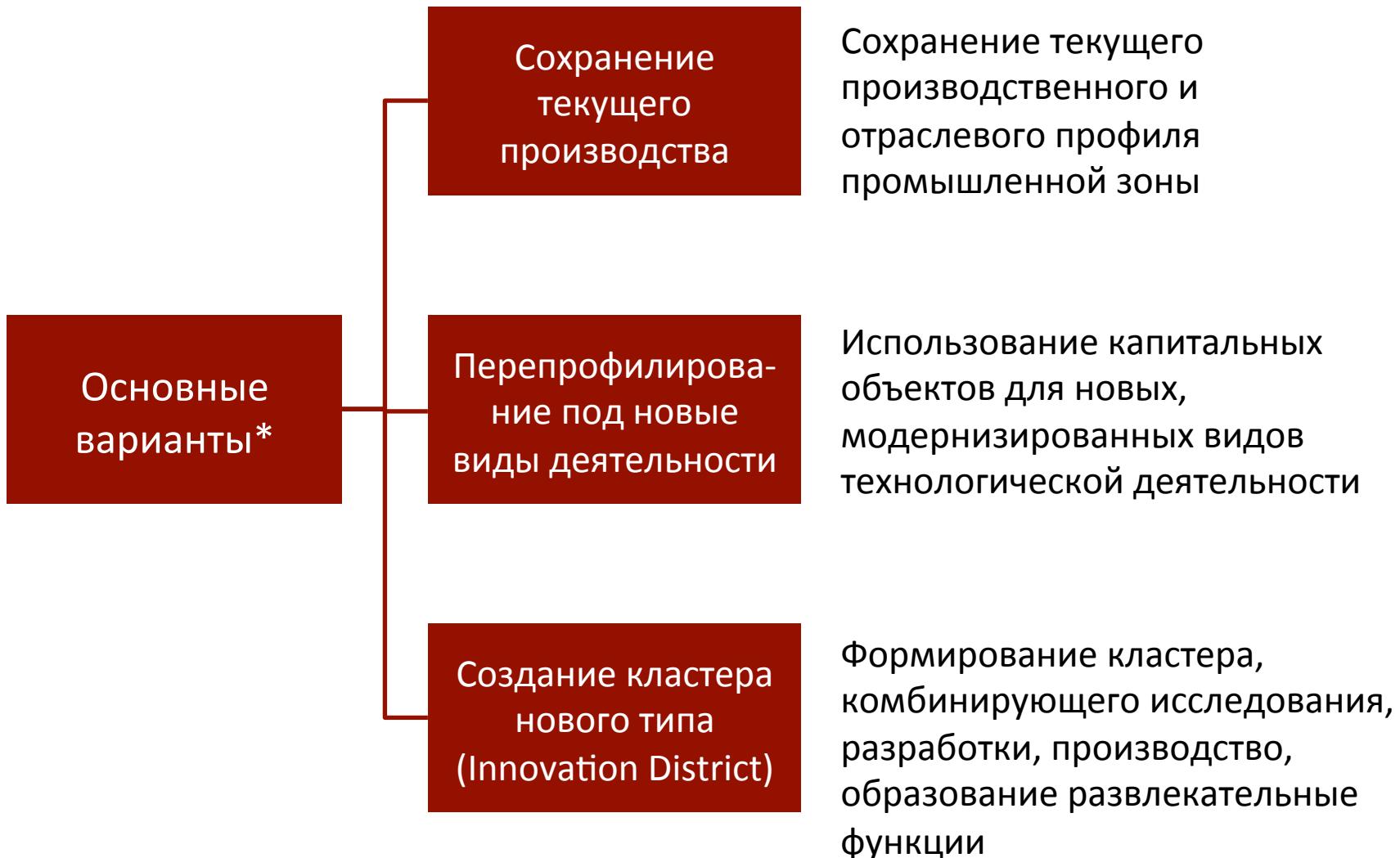
+

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

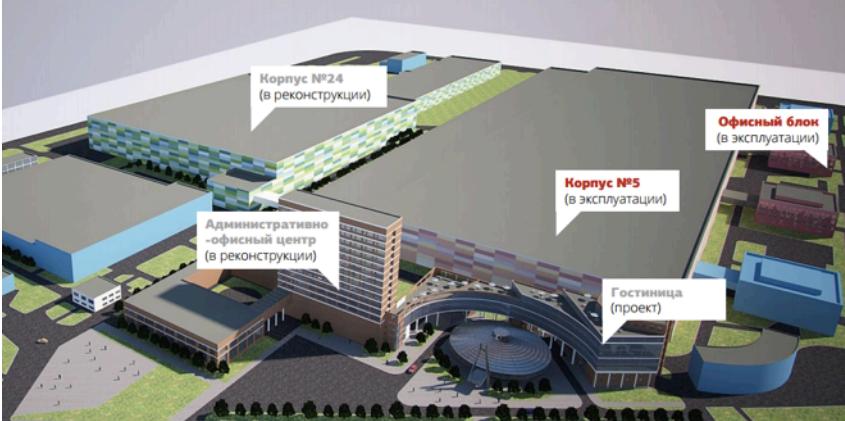
-

- 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 Эйндховена

- Эйндховен (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