

экономика региона

В строительстве пасмурно

Деловой климат в строительной отрасли Новосибирской области остается неблагоприятным. Падение рынка продолжается с 2014 года, а за последний год прибыль в региональном строительном секторе сократилась почти на 50%. Спасение для отрасли эксперты видят в развитии инфраструктурных проектов и государственного механизма ипотеки.

— базовая отрасль —

Бизнес перестает быть интересным

Эксперты Высшей школы экономики выявили внушительное снижение деловой активности в российской строительной отрасли в первом квартале этого года. Производственные и финансовые показатели строительных организаций приблизились к худшим значениям за последние семь лет. Возросла доля строительных организаций, руководителей которых констатировали недостаток заказов на работы. Все чаще строительные компании сталкиваются с проблемой неплатежеспособности заказчиков. Значение сводного индекса предпринимательской уверенности в строительстве в первом квартале — самое низкое среди всех базовых видов экономической деятельности, которые оценивает Росстат.

В Новосибирской области строительный рынок тоже вошел в неблагоприятную фазу. «С 2014 года рынок упал не меньше чем на 40%, и эта тенденция продолжается», — утверждает президент ассоциации «Новосибирские строители» Константин Боков. — Многие компании сокращают штаты сотрудников. Несколько организаций в течение последнего года просто приостановили работу».

По данным Новосибирскстата, объем строительных работ в 2016 году сократился на 22,2%, а в 2015-м — на 20%. Интересно, что в этом году официальная динамика строительства вполне неплоха: общий объем строительства в январе-апреле вырос на 4%, а количество введенных в эксплуатацию жилых площадей на 31,4% выше уровня аналогичного периода прошлого года. Однако, как пояснил Николай Мочалин, член комитета законсобрания НСО по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам, эти данные не отражают реальной ситуации. «100 тыс. кв. м жилья было зарезервировано с прошлого периода, чтобы „нарисовать“ в 2018 году красивые цифры», — сказал он. С депутатом согласен Вадим Сухарев, член совета директоров ООО «АКД» (жилые комплексы «Бавария», «Спектр», «Оазис»). «Цифры ввода площадей — это скорее продукт договоренности власти и бизнеса», — говорит девелопер. Достовернее, по мнению опрошенных девелоперов, выглядит статистика о прибыльности строительных компаний Новосибирской области. Сфера является самой убыточной сре-

ди всех отраслей, которые оценивает Новосибирскстат. Сальдированный финансовый результат в первом квартале этого года составил в строительстве региона отрицательную величину — 382,8 млн руб. Доля прибыльных организаций в отрасли сокращается и в январе-марте составила 69%. Для сравнения: в Омской области этот показатель составил 72,2%. Прибыль новосибирских строителей в этот период составила 106,1 млн руб., что почти на 50% меньше показателя января-марта 2017 года. «Прибыль в нашей отрасли действительно не растет, это констатируют все, кого я знаю», — говорит господин Сухарев. — Цены на недвижимость в течение последних лет не росли. И при действующих ценах строительный бизнес перестал быть интересным: доходность не покрывает рисков, которые задает отрасль».

По данным Новосибирскстата, средняя цена квадратного метра квартиры на «первичке» в четвертом квартале 2016 года составила 48 554 руб., а в четвертом квартале 2017 года — 49 385 руб., увеличившись только на 2%. При этом стройматериалы, по статистике, подорожали за этот период на 11,4%.

Константин Боков подтверждает, что настроения у строителей совсем не радужные, и видит основную причину сокращения рынка в падении реальных доходов населения. По данным Новосибирскстата, реальные располагаемые денежные доходы в Новосибирской области в 2017 году упали на 4,5%, а в первом квартале 2018-го снизились еще на 4,6%. «Пока в регионе не будут расти заработки, о восстановлении рынка не может быть и речи», — уверен господин Боков.

Несмотря на грустные настроения и падение рентабельности, большинство строительных компаний остались на рынке. «Одни продолжают работать по инерции, другие рассчитывают на то, что со временем потенциал новосибирского рынка возьмет свое, третьи просто не хотят бросать проекты на середине пути», — объясняет Вадим Сухарев. — Мы принадлежим к компаниям, которые внимательно считают деньги и оценивают риски. Сейчас нам пришлось откинуть агрессивные стратегии развития, которые мы рассматривали, и выбрать осторожную тактику. Мы продолжаем вести комплексные проекты, но не формируем излишних вложений». В более интересные непрофильные проек-



Несмотря на падение рентабельности, большинство строительных компаний остались на рынке

ты девелоперы вкладываться не спешат: по версии Константина Бокова, у них нет свободных средств. А банкиры со времен кризиса 2008 года оценивают строителей как высокорисковых заемщиков и «рассматривают их под лупой», рассказала заместитель управляющего новосибирским филиалом Юникредит банка Ольга Фадеева.

Если верить статистике, одна из больших проблем строителей — рост просроченной дебиторской задолженности. В 2017 году она выросла почти вдвое, до 601,5 млн руб. «С подрядчиками расплачиваются в лучшем случае кварталами», — мрачно заверил господин Боков. При этом зарплата в отрасли, по данным Новосибирскстата, в марте 2018-го уменьшилась на 4,1% по сравнению с мартом предыдущего года, составил 25 798 руб.

Настроения в разных сегментах

Несмотря на общую безрадостность, больше жизни теплится в сегменте жилищного строительства, говорят эксперты. «Интерес к новостройкам сохраняется, каждый второй запрос клиента — по новому жилью», — рассказал гендиректор агентства недвижимости «Трановит» Александр Бычковский. — Спрос отлично поддерживает приток «переселенцев» из дру-

гих регионов. Сейчас он только усиливается. Успешно продаются квартиры, если планировки, местоположение и цены отвечают запросам рынка, застройщик правильно позиционирует объект с учетом целевой аудитории и он выбрал верную маркетинговую стратегию».

Одними из самых удачных сегодняшних проектов господин Бычковский считает объекты «Сибакведемстрой» («Европейский берег», «Панорама», «На Декабристов», «Дунавский»), жилой комплекс «Марсель» ЗАО «Береговое», «Чистую слободу» от «КПД-Газстрой», «Ясный берег» от «Аквасити», «Флотилию» от группы компаний «Дом-строй». Жилье в элитных новостройках сегодня востребовано слабо. Александр Бычковский вспомнил только один «выстреливший» проект — жилой комплекс MilkHouse компании «Сибирьинвест» с удачным местоположением в самом центре города (на пересечении улиц Чаплыгина и Урицкого) и подземной парковкой. Квартиры в MilkHouse разлетаются как горячие пирожки при цене больше 13 млн руб. за «трешку» площадью от 117,7 кв. м, пояснил риэлтор.

«Продажи в жилом строительстве стимулирует ипотека», — говорит Константин Боков. — Хотя в последние годы государство перестало поддерживать кредитование покупки на «первичке». Впрочем, по словам Александра Бычковского, получить такую ипотеку сейчас совсем не сложно, и заемщики активно пользуются этим инструментом. Банки действительно не ужесточают требования к клиентам-ипотечникам, говорит Ольга Фадеева. «Но мы не поднимаем на зная ипотеку в новостройках», — уточнила собеседница. — Работаем в последние годы не более чем с тремя застройщиками — крупными и надежными — и не планируем аккредитовывать других».

Ликвидность в сегменте загородной недвижимости традиционно ниже, говорит гендиректор компании «АВС-офис» Олег Луговой, девелопер поселков «Золотая долина» и «Классика». «Покупательский интерес падает вместе с доходами населения», — рассказал господин Луговой. — А спрос с инвестиционной целью почти исчез. С 2013 года пропали из виду покупатели на несколько участков». Но девелоперы не отчаиваются: появился

новый тип покупателя — с заначкой, сделанной в прежние времена. Покупатели с четко лимитированной суммой — примета сегодняшнего дня, говорит Олег Луговой. Наиболее ликвидны участки, расположенные на расстоянии не более 60 км от Новосибирска и площадью около 10 соток. Ценность увеличивает близость рекреационной зоны.

Доходность загородных девелоперов сокращают два фактора. Во-первых, приходится конкурировать по цене: в Новосибирской области у покупателя есть выбор. Во-вторых, приходится вкладываться в формирование комфортной зоны в поселке. «Инженерными коммуникациями уже никого не удивишь, нужны другие фишки: интернет, детские и спортивные площадки и пр., — говорит господин Луговой. — Мы, например, в центре поселка очистили маленькое озеро, сделали на берегу зону барбекю». В таких трудных рыночных условиях выдерживают не все: часть девелоперов просто ушла с рынка, а довольно много задекларированных проектов не было реализовано, сообщил собеседник.

Взялись за лизинг

— финансы —

с9

Анализируя положительную динамику, руководитель дивизиона компании «Балтийский лизинг» Лилия Чусовская назвала три основные причины роста. «Во-первых, влияние оказала общая благоприятная экономическая ситуация, способствующая восстановлению спроса до уровня, превышающего докризисный. Бизнес начал возвращаться к инициативам, которые откладывались до лучших времен. Ранее запустить их в реализацию не позволяли определенные риски, а сейчас предприниматели получили больше простора для действий и гораздо больше инструментов для развития бизнеса, которые активно генерируют банки и лизинговые компании», — прокомментировала она. Две другие причины, по мнению госпожи Чусовской, — это меры господдержки, в частности программы Минпромторга России и лизинговые проекты Фонда развития промышленности, а также возрастающий уровень экономической грамотности и избирательности бизнесменов, которые ищут альтернативу привычным финансовым инструментам.

Влияние господдержки

Сегодня продолжают действовать госпрограммы, ориентированные на поддержку российского автопрома и сельхозпроизводителей, позволяющие получить скидку до 12,5% от стоимости транспортного средства. При этом действие программ распространяется и на спецтехнику, и на легковые автомобили. Фонд развития предпринимательства предлагает программу поддержки при приобретении в лизинг дорогостоящего промышленного оборудования, помогаая оплатить аванс по договору лизинга.

По словам Романа Мамчица, госпрограммы сыграли значительную роль в развитии рынка лизинга автотранспорта в прошедшем году: так, 67% сделок компании в Сибир-



Бизнес начал возвращаться к инициативам, которые откладывались до лучших времен

ском регионе было оформлено с применением скидки на аванс. «Программа подталкивает предпринимателей к более быстрому принятию решения о приобретении автотранспорта в лизинг», — добавил он.

В компании «Ураллизинг» порядка 15–20% сделок по Сибири прошли именно за счет субсидирования покупки автотранспорта в лизинг. «Программы поддержки промышленности также пользуются спросом, но сделки по оборудованию на порядок сложнее, их согласование и проведение занимают длительное время. Программы господдержки в этой сфере будут более эффективны, если экспертные процедуры и требования к лизингополучателю будут упрощены», — считает Михаил Маклаков.

Как заметила Лилия Чусовская, в рамках программ господдержки клиенты компании смогли сэкономить более 800 млн руб. «В 2017 году наша компания по программе льготного лизинга автотранспорта приобрела для клиентов более 3,6 тыс. автомобилей общей стоимостью 7,7 млрд рублей, а по программе субсидирования строительного-дорожного и коммунального

техники — более 150 единиц имущества на сумму более 632 млн рублей», — прокомментировала она. В 2018 году клиенты «Балтийского лизинга» продолжают пользоваться инструментами господдержки: например, по итогам первого квартала по программе субсидирования спецтехники компания получила очень много заявок, их количество превысило 57% от прошлогоднего результата за весь период работы программы. «Мы активно включены в государственные и региональные программы», — комментирует Елена Дергач. — Но это, скорее, точечная поддержка наших клиентов, нежели поддержка рынка лизинга или отраслей экономики».

Драйверы рынка

Как отмечают эксперты, сегодня лизинг в Сибири развивается наиболее активно в таких сегментах, как автотранспорт, добыча полезных ископаемых и лесная отрасль. По словам Михаила Цыкунова, драйверы роста для Сибирского дивизиона компании — угольная и лесная промышленность. «Уголь подорожал за счет увеличения стоимости доллара, то же самое и с лесной промышленностью: лес идет на импорт и продается дороже», — констатирует он. При этом наибольший спрос на технику для добычи угля закономерно наблюдается в Кемеровской области, а в Красноярске больше развита лесная промышленность.

По словам Романа Мамчица, наиболее активно лизинг развивается в сегменте автотранспорта, также наблюдается активность потребителей в сегменте дорожно-строительной техники. «Около 25% всех сделок со спецтехникой в нашей компании оформляется именно в Сибирском регионе», — замечает он.

Сходные данные приводит и Лилия Чусовская: «В Сибири на пике спроса — автотранспорт, оборудование для нефтяной и деревоперерабатывающей промышленности и строительной спецтехника».

Однако Михаил Маклаков указывает, что в сферах строительства, грузоперевозок и в дорожно-строительной отрасли в целом в СФО с начала 2018 года наблюдается заметное снижение темпов роста, которое отмечается даже в некотором снижении платежной дисциплины.

Как заметила Елена Дергач, помимо роста спроса на спецтехнику для добычи ископаемых, также пользуется популярностью оборудование по производству стройматериалов, производству пищевых продуктов и упаковок для них. «Практически не осталось лизинга в сегменте ритейла, производства пластиковых окон и полиграфии», — прокомментировала она.

Перспективы 2018 года

Спикеры отмечают, что в текущем году темпы роста нового бизнеса несколько снизятся из-за насыщения рынка, называя цифры прогноза на уровне 20%. Также никто не прогнозирует существенных изменений в рядах основных игроков на рынке лизинга в Сибири.

По мнению Лилии Чусовской, дальнейшая расстановка сил на рынке будет во многом зависеть от грядущей реформы лизинговой отрасли. «Обязательный перевод всех лизинговых компаний на единый план счетов потребует больших финансовых затрат (покупка ПО, обучение персонала), неподъемных для бюджета небольших компаний, и им, возможно, придется закрыться», — пояснила она. Давая прогноз на 2018 год, Чусовская обозначила, что лизинговый рынок продолжит закреплять результаты, продолжая системный рост, также сохранится тенденция к цифровизации и развитию онлайн-сервисов.

Андрей Клушин считает, что сейчас для региональных компаний наступил важный момент, чтобы успеть построить надежную систему риск-менеджмента (управление рисками). «Независимые лизинговые компании сами являются клиентами банков, ко-

да получают финансирование под свои сделки. А регулирование банков с каждым годом становится только жестче. Соответственно, банки все жестче подходят к оценке рисков вложений в независимые лизинговые компании», — говорит он. Увеличение объемов инвестиций минимум на 30% ожидают в компании «Сименс финанс», делая ставку на Кузбасс, Красноярск и Иркутск.

По мнению Михаила Цыкунова, предпосылками для роста в 2018 году станут инвестиции в основные производственные фонды, госпрограммы поддержки, снижение стоимости фондирования с уменьшением ключевой ставки и возможностей бизнеса для покупки за собственные средства. «Фактор восстановительного роста в виде отложенного спроса в 2018 году будет сокращаться, и основным драйвером станет общий экономический рост и влияние государственной поддержки», — пояснил эксперт.

Противоположного мнения в отношении господдержки придерживается Михаил Маклаков, который также обозначил тенденцию укрупнения бизнеса, связывая ее с усилением вертикали власти. «Чувствуется усиление контроля регионального правительства, в том числе на ключевых предприятиях региона. По цепочке эти изменения идут в малый и средний бизнес», — говорит он.

«В этом году фактор госсубсидий для рынка, по всей видимости, перестанет быть решающим: поддержка автопрома, скорее всего, будет уменьшаться. Минпромторг уже объявил о сворачивании программ субсидирования ставок по автокредитам, и прекращение деятельности программ субсидирования лизинга — лишь вопрос времени. Так что в этом году удерживать конкурентоспособность продукта лизинговым операторам придется за счет улучшения качества бизнес-процессов», — резюмировал господин Маклаков.

Маргарита Решетинская

Недвижимость за рубежом: где, зачем и как?

Интерес россиян к зарубежной недвижимости постепенно набирает обороты после резкого падения в 2015 году. Но приоритеты покупателей, в том числе жителей Новосибирска, изменились. Если раньше россияне хотели купить дом на берегу моря для отдыха, то теперь их интересует доход в иностранной валюте и возможность получить вид на жительство или гражданство другой страны.

— тренды —

Где россияне покупают недвижимость

Европейская недвижимость всегда была привлекательна для граждан России. Во-первых, Европа ближе к дому (а значит, короткие перелеты), во-вторых, понятная культура, в-третьих, возможность получить европейское резидентство.

— Россияне все чаще интересуются государствами с действующими программами получения гражданства через инвестиции в недвижимость, — рассказывает партнер консалтинговой компании по планированию местожительства Henley & Partners Switzerland AG Питер Крумменахер. — Альтернативное гражданство или резидентство делает человека более мобильным и открывает новые бизнес-возможности. Сегодня уже никого не удивит наличием второго паспорта, это своего рода инструмент, который существенно упрощает жизнь.

По данным отчета за февраль 2018 года о количестве запросов граждан России о покупке недвижимости за рубежом, в 2017 году количество запросов выросло на 35% по сравнению с 2016-м. Самой популярной страной для поиска недвижимости у россиян стал Кипр. Число запросов выросло в четыре раза. Большой популярностью пользовалась недвижимость Швейцарии, Германии, Франции, Италии и Мальты. В Берлине россияне хотели одновременно купить несколько строящихся квартир с общим бюджетом €1–2 млн. Во Франции их интересовало жилье в Каннах, в Италии — на озерах Комо и Гарда. Возвращается интерес к недвижимости в Лондоне: россияне были готовы потратить £2–10 млн на жилье для собственного проживания или для переезда и обучения детей.

ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ И ГРАЖДАНСТВО

Существует несколько правительственных инвестиционных программ, которые позволяют получить гражданство и паспорт страны через покупку недвижимости без длительного проживания в качестве резидента. Чаще всего к инвесторам предъявляются более мягкие требования по сравнению с другими претендентами на гражданство — как правило, не требуется знания государственного языка или обязательного проживания на территории страны.

Программа Кипра — самая популярная в Европе. Кипрское гражданство дает возможность жить и работать в любой стране Европейского союза. По условиям программы иностранные граждане могут получить паспорт Кипра, если инвестируют от €2 млн в недвижимость или землю под строительство. Размер необходимых инвестиций был сокращен более чем вдвое (с €5 млн) в ноябре 2016 года, что привело к увеличению интереса к программе. Весь процесс получения паспорта занимает 6 месяцев.

— Не так давно Кипр столкнулся с критикой программы, но правительство страны оперативно откликнулось на замеча-



Каллисто, Минтис Хилл, Кипр

ния и ужесточило регулирование программы, — комментирует Питер Крумменахер. — Теперь только лицензионные агенты могут принимать от инвесторов заявления на участие в программе, что мы, профессионалы отрасли, приветствуем. Ведь любая неприятная история накладывает отпечаток на всю индустрию.

В мае 2018 года правительство Кипра решило установить лимит на количество участников программы: ежегодная квота, начиная с 2018 года, будет составлять 700 инвесторов (основных заявителей, не считая членов семьи).

По данным Департамента земельных ресурсов и землеустройства Кипра, в декабре 2017 года продажи жилой недвижимости выросли на 36%, из которых 25% приходится на иностранных покупателей. По сравнению с 2016 годом продажи выросли на 24% — самый высокий результат со времен кризиса 2008 года. Цены на недвижимость и арендная плата также выросли. Стоимость аренды по сравнению со вторым кварталом 2016 года увеличилась на 8,3% для квартир и на 10,2% для домов. Большинство россиян приобретают недвижимость в Лимасоле за €1–5 млн недалеко от моря. Также инвесторы интересуются коммерческой недвижимостью Лимасола.

Более доступным вариантом получения второго паспорта через инвестиции в недвижимость является гражданство одной из карибских стран — Антигуа и Барбуды, Сент-Китса и Невиса, Сент-Люсии, Доминиканы или Гренады.

Существует два типа инвесторов, для которых карибский паспорт может стать хорошим решением. Первый — те, кто хочет получить безвизовый доступ во многие страны мира (в том числе страны Шенгенской зоны, Великобританию, Сингапур и др.) за небольшие вложения и без существенных обязательств. Второй тип инвесторов — те, кто ищет для себя и своей семьи идеальное место для жизни. Все карибские программы позволяют включать в заявление членов семьи.

Весной 2018 года Сент-Китс и Невис, а также Антигуа и Барбуда предложили инвесторам новый вариант инвестиций в недвижимость — \$200 тыс. вместо стандартных \$400 тыс. Для этого два участника программы должны совместно инвестировать в проект. Недвижимость можно сдавать в аренду.

Правительства обеих стран ожидают повышения интереса к программам со стороны инвесторов после этих изменений.

Получение гражданства через покупку недвижимости на Карибах занимает всего несколько месяцев. Одним из существенных преимуществ карибских программ является отсутствие требования к проживанию в стране (только участникам программы Антигуа и Барбуды необходимо проживать в стране 5 дней в течение 5 лет после получения гражданства).

НЕДВИЖИМОСТЬ И ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Некоторые инвесторы не могут или не хотят получать второе гражданство, им интереснее купить недвижимость и получить на основа-



Вилла Пайн Клиффс, Алгарви, Португалия

нии этого вид на жительство. У обладателей ВНЖ гораздо больше преимуществ по сравнению с держателями обычных виз, например, безвизовый доступ в другие страны мира, сроки действия ВНЖ гораздо дольше визы, родственники инвестора также могут получить разрешение на проживание, возможность получения гражданства в будущем и др.

В Европе есть достаточно большой выбор программ получения вида на жительство через инвестиции в недвижимость (часто их называют «золотыми визами»), и рос-

сияне — одни из самых активных участников таких программ.

Граждане России стабильно входят в пятерку самых активных участников инвестиционной программы Португалии. В 2018 году португальская программа стала лучшей в рейтинге инвестиционных программ получения резидентства через инвестиции компании Henley & Partners.

Для получения португальского ВНЖ необходимо приобрести недвижимость стоимостью не менее €500 000. Также возможен вариант приобретения недвижимости стоимостью не менее €350 000 с последующей реконструкцией, если она построена более 30 лет назад или находится в районах культурно-исторического наследия и восстановления городской среды. Цены на недвижи-



мость в Португалии ниже, чем в популярной у россиян Испании, что позволяет за ту же сумму выбрать более просторное жилье в лучшем районе. Рынок португальской недвижимости активно восстанавливается, что гарантирует окупаемость инвестиций. Самыми востребованными регионами для инвестиций у россиян являются Лиссабон, побережье Эшторил и Кашкайш, Троя и Алгарве.

Греция — еще одна страна, к недвижимости которой начали присматриваться россияне. Эксперты говорят, что греческая «золотая виза» сыграла в этом большую роль. Инвестиционная программа позволяет получить ВНЖ Греции, если заявитель лично или через юридическое лицо владеет жилой недвижимостью или земельным участком стоимостью от €250 тыс. (без учета НДС). Вид на жительство выдается на 5 лет и продлевается на такой же срок при сохранении инвестиций. В 2017 году спрос на греческий вид на жительство через инвестиции вырос почти на 40% по сравнению с 2016 годом. Большинство разрешений на проживание за год были выданы гражданам Китая (945), России (387) и Турции (191).

— В настоящий момент греческий рынок недвижимости предлагает интересные инвестиционные возможности, — отмечает Питер Крумменахер. — С начала финансового кризиса в 2008 году цены на недвижимость в Греции упали в среднем на 45%, в некоторых районах Афин — на 60–65%. С 2017 года цены в Афинах перестали снижаться, а в некоторых районах (в основном в центре) даже начали повышаться. За €250 000, которые необходимо инвестировать для получения ВНЖ, можно купить квартиру с двумя-тремя спальнями в Афинах. Недвижимость легко сдать в аренду. Как правило, доходность аренды составляет около 3,5–4% после всех затрат.

Многие россияне покупают недвижимость в соседней Латвии — это недорогой вариант получения ВНЖ европейской страны, при этом местная культура знакома и по-

нятна. В 2016 году вид на жительство Латвии через инвестиции получили 1864 человека. Подавляющее большинство заявлений (72%) приходится на граждан России. Минимальный квалификационный размер инвестиций в недвижимость для участников программы — €250 000.

Особое место на рынке инвестиционной иммиграции занимает программа Великобритании Tier 1 «Инвестор». Она позволяет заявителю и его семье получить вид на жительство при инвестициях от £2 млн. Инвестиции должны быть направлены в государственные бонды сроком на 5 лет. Инвестиции в недвижимость не квалифицируются для участия в программе, однако многие состоятельные россияне все же покупают здесь жилье, особенно если рассматривают Великобританию как место для учебы и жизни детей. За 2017 год 355 иностранных инвесторов получили визу Tier 1, что на 65% больше, чем в 2016 году. Большинство заявителей — граждане Китая (32,7%). Второе место с 13,5% занимают россияне.

КАК ВЫБРАТЬ СТРАНУ И ПРОГРАММУ

— Размер инвестиций в недвижимость не должен становиться основным критерием выбора программы, — говорит Питер. — В первую очередь необходимо изучить репутацию страны и состояние рынка недвижимости. В некоторых странах стоимость жилья стабильно растет, и через 5 лет вы сможете не только вернуть инвестиции, но и заработать. А в некоторых, наоборот, из-за экономических или политических трудностей продать недвижимость может оказаться проблемой. Также важно знать, когда участники программы смогут обратиться за гражданством. В Португалии, например, это 6 лет после получения ВНЖ, в Греции — 7 лет, в Испании — 10 лет. Для кого-то это незначительный момент, для кого-то — основной критерий, поэтому нужно рассматривать каждую ситуацию индивидуально. Важно также обратить внимание на налогообложение, притом не только относительно недвижимости.

Чаще всего россияне выбирают недвижимость в курортных комплексах под управлением отдельного оператора, например, Minthis Hills на Кипре, Pine Cliffs в Португалии или Christophe Harbour на Сент-Китсе и Невисе. В таких комплексах есть гольф-клубы, рестораны, пляжи и вся необходимая инфраструктура для жизни и отдыха. Управляющая компания следит за состоянием недвижимости, ее сохранностью, арендует ее при необходимости, что избавляет инвестора от многих проблем, связанных с владением недвижимостью.

Если говорить об объективных критериях оценки той или иной страны, то стоит обратить внимание на Индекс гражданств мира (The Henley & Partners — Koehenov Quality of Nationality Index, QNI). Он учитывает как внешние (безвизовый доступ для временных поездок и возможный безвизовый проживания и работы в других странах), так и внутренние факторы (масштаб экономики, развитие человеческого потенциала, порядок и стабильность и др.), влияющие на качественные показатели того или иного гражданства. Страны с действующими инвестиционными программами обычно демонстрируют высокие показатели в Индексе (Португалия — 12-е место, Кипр — 24-е, Антигуа и Барбуда — 56-е). Если инвестора интересуют исключительно возможности безвизового передвижения по миру, стоит обратить внимание на Индекс паспортов Henley & Partners, где можно найти конкретный список стран с безвизовым въездом для граждан определенного государства.

В любом случае каждый инвестор выбирает место для покупки недвижимости, ориентируясь на личные обстоятельства. Главное — внимательно изучить все «за» и «против» и по возможности проконсультироваться со специалистом, чтобы избежать неприятных сюрпризов.



Вудсайд Хаус, Джеррардс Кросс, Великобритания

Экономика региона

Перекаати недвижжжмостъ

Жители Сибири все чаще задумываются о покупке недвижимости за рубежом. По оценке экспертов, количество сделок купли-продажи в регионах в этом году выросло наф 25%. Рынком активно заинтересовались те, кто хранил сбережения в рублях. Однако приоритеты потребителей изменились по сравнению с предыдущим годом, все чаще жилье за границей они покупают не для иммиграции, а для получения доходов в иностранной валюте. Сибиряки предпочитают квартиры в Германии, Швейцарии и на Кипре.

— инвестиции —

Валютная заинтересованность

Количество сделок жителей Сибирского федерального округа на приобретение недвижимости за рубежом в 2018 году увеличилось в среднем на 25% по сравнению с 2017 годом, отмечают представители отрасли. По результатам опроса компании Tranio, в котором участвовали 476 представителей рынка недвижимости из 33 стран, 45% респондентов считают, что количество русскоязычных инвесторов за рубежом выросло. По России общее число сделок купли-продажи жилья в прошлом году увеличилось на 35%. «Мы наблюдаем оживление среди покупателей, интересующихся иностранной недвижимостью. Четыре последних года не было подобного количества обращений. Спрос вырос, при этом изменились приоритеты. Людей стала интересовать недвижимость не только с целью отдыха, но и для получения доходов в иностранной валюте», — отмечает директор «ГЖА.рф Новосибирск» Олег Жиманов.

Наибольший приток числа покупателей эксперты компании отметили в Чехии, на Кипре, в Греции и Германии. Также традиционно популярна для покупки недвижимости Италия. В последние годы активные покупки идут в ОАЭ.

«Большим спросом в последние два года среди жителей Сибири пользуется недвижимость Кипра. Покупают здесь жилье для инвестиций или получения второго гражданства. На острове много интересных жилых объектов, в том числе новых строящихся проектов. Популярна у сибиряков страна в том числе за счет мягкого климата и близости к морю», — комментирует управляющий партнер компании «Назаров и партнеры» Александр Назаров. По итогам 2017 года количество запросов на покупку недвижимости на Кипре выросло в четыре раза, говорится в исследовании международной консалтинговой компании Knight Frank.

Преимущественно покупатели, инвестирующие в иностранную недвижимость, приобретают объекты с последующей сдачей в аренду — около 50% всех сделок приходится на этот сегмент, доходность этих активов оценивается в 3–5%. Менее 30% потребителей интересуются курортным жильем для отдыха поблизости от моря, около 20% — недвижимостью в крупных городах и странах с экономической и политической стабильностью для последующей иммиграции и проживания. Некоторые жители Сибири покупают жилье за границей для детей-студентов или вышедших на пенсию родителей. «Буквально пару дней назад мы заключили сдел-



Особое внимание при выборе страны инвесторы уделяют вопросу налогообложения, чтобы сделка купли-продажи иностранных апартаментов не повлекла негативных налоговых последствий для ее владельца

ку с семьей из Новосибирска, которая приобрела квартиру в жилом квартале в Таиланде с собственным песчаным пляжем и развитой инфраструктурой за 4 млн руб. Здесь владельцы планируют проводить отпуска и переехать после выхода на пенсию. Однако пустовать квартира в момент отсутствия семьи не будет, они намерены ее сдавать в аренду и получать таким образом доход», — рассказал господин Жиманов.

Особое внимание при выборе страны инвесторы уделяют вопросу налогообложения, чтобы сделка купли-продажи иностранных апартаментов впоследствии не повлекла негативных налоговых последствий для ее владельца.

Увеличилось количество сделок купли-продажи квартир на стадии строительства. «Потребители предпочитают покупать, к примеру, в Берлине 3–5 строящихся квартир с общим бюджетом €1–2 млн для их последующей сдачи в аренду. В основном эти клиенты приобретают недвижимость с привлечением кредитов», — отмечает директор по частным инвестициям и зарубежной недвижимости Knight Frank Марина Шалаева.

Как отмечают эксперты рынка, этой тенденции способствует работа иностранных застройщиков, структурирующих портфель строительных проектов, включая в него как объекты готового арендного бизнеса в Европе, так и под отделку и строительство. «У нас есть клиенты, которые ранее приобрели себе квартиру в Таиланде, и сейчас они выбрали себе инвестиционный проект — строящийся комплекс, в который намерены инвестировать 6 млн рублей на этапе строительства, цена этого объекта после ввода в эксплуатацию вырастет до 10–12 млн рублей», — отметил Олег Жиманов.

Растет заинтересованность в покупке объектов добавленной стоимости (Value Added). Это квартиры, апартаменты и дома, которые сибиряки покупают, ремонтируют и продают. Как отмечают игроки рынка, рыночная стоимость квартир этого сегмента, как правило, ниже на 10–20% тем, что «под ключ», однако доход от таких сделок может быть выше, чем при сдаче готовой недвижимости в аренду.

Апартаменты с видом на границу

Чаще всего жители Сибири приобретают за границей апартаменты в многоквартирных комплексах. Наиболее популярный среди покупателей бюджет — 7 млн руб. В этой категории квартиры на Кипре стоят от 5 млн руб., в Турции и Болгарии маленькую студию на побережье Черного моря можно купить за 4–5 млн руб. В Таиланде студия обойдется будущему владельцу в сумму от 2 млн руб.

Дороже жилплощадь в Великобритании и Германии, где стоимость квартиры начинается с 7 млн руб. В Лондоне квадратный метр стоит в среднем около 800 тыс. руб., в Мюнхене — от 510 тыс. руб., в остальных городах Европы — от 360 тыс. руб. Особняки, цена на которые стартует от 20 млн руб., сибиряки покупают крайне редко, говорят представители отрасли недвижимости.

По словам Олега Жиманова, средний размер сделок в последние годы снизился на 50–70%, до 5–10 млн руб. Однако стоимость жилья за границей выросла. Так, по данным Eurostat, с четвертого квартала 2016 года по четвертый квартал 2017-го недвижимость в Европе подорожала в среднем на 4,5%. Эксперты Knight Frank динамику цен связывают с ростом спроса среди инвесторов из России, стран Азии и Африки. Как отмечают в компании CBRE, 2017 год стал рекордным по объему инвестиций в недвижимость Европы, который составил €291 млрд. В 2018 году иностранные инвесторы планируют вложить в квартиры и дома Европы еще больше.

Драйвером рынка стало ослабление требований к инвесторам, а также иммигрантам. На Кипр покупатели жилья устремились после того, как в 2016 году снизили нижний порог инвестиций (с €2,5 млн до €2

млн) для получения гражданства ЕС, а также в 2017 году отменили налог на недвижимость. В целом за последние два года правительство Кипра ввело ряд мер, призванных стимулировать приток инвестиций. В частности, при покупке недвижимости иностранцы получили право оформить гражданство на супругу или детей в возрасте до 28 лет, а также родителей, не платит налоги на дивиденды, проценты по банковским вкладам и доход от аренды.

Рост числа запросов на покупку недвижимости в Швейцарии объясняется экспертами Knight Frank желанием вкладываться в стабильные европейские локации, а также выходом на этот рынок проектов, где разрешена покупка нерезидентами. Завсё жители Сибири приобретают жилплощадь и для переезда, и в коммерческих целях. Инвестиционная стратегия в данном случае, считают в компании, заключается не в получении максимальной доходности, а в сохранении капитала и долгосрочном владении ликвидным активом.

Чаще приобретать жилплощадь за границей россияне стали из-за экономического роста внутри страны, вернулись в отрасль потребители, хранившие свои сбережения в рублях. «Интерес потребителей к недвижимости за рубежом вырос из-за стабилизации экономической ситуации в России в сравнении с предыдущими годами — 2014–2015-м, и накопления сбережений у состоятельных граждан для инвестиций», — считает эксперт по международной недвижимости Tranio Юлия Кожевникова.

Инвесторы начали оформлять сразу два объекта недвижимости. При этом выбор пал не в пользу доходности, а в пользу стабильности и ликвидности инвестиций.

Таким образом инвесторы подготавливают для себя запасной аэродром, отмечает эксперт. «Вместе с тем стало больше вдумчивых, взвешенных покупок, меньше эмоциональных», — отмечает господин Назаров.

Бизнес со знаком евро

Как отмечают эксперты рынка, сибиряки стали больше инвестировать не только в недвижимость, но и в другие коммерческие объекты — строительство отелей, ресторанов, магазинов. «И сейчас такие покупки бывают достаточно часто. Уровень доходности по этим активам — около 5–7%», — прокомментировал Олег Жиманов. Растущий спрос со стороны инвесторов из России на готовый бизнес наблюдается прежде всего в странах Европы, а общее число заявок на покупку готового бизнеса здесь, соинвестирование и девелопмент коммерческих объектов увеличилось в прошлом году в шесть раз. По мнению госпожи Шалаевой, это говорит о том, что инвесторы рассчитывают получить не пассивный доход, а реальный заработок. Популярные для этого страны — Великобритания, Германия, Кипр, растет спрос на покупку бизнеса в Таиланде.

Эксперты отмечают, что спрос и на готовый бизнес, и на коммерческую недвижимость в этом году продолжит расти. По-прежнему лидерами по объему сделок купли-продажи у инвесторов из Сибири станут Германия и Кипр. Рост спроса прогнозируется на Черногорию, Испанию и ОАЭ в связи с восстановлением после кризиса в 2015-м этих рынков и выходом крупных инвесторов и масштабных девелоперских проектов. Также прогнозируется увеличение спроса на недвижимость в Азии — Таиланде и Вьетнаме.

Лолита Белова

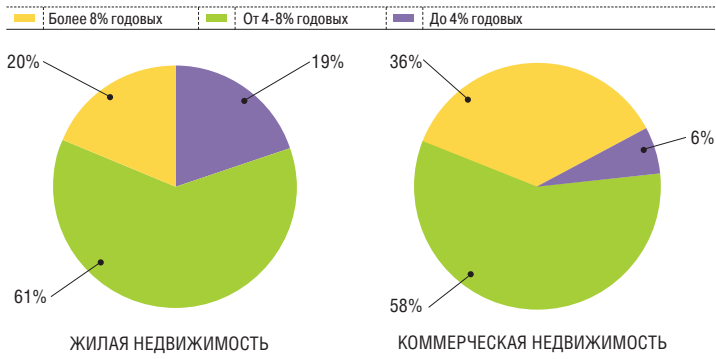
РОДДЕЯТЕЛЬНОСТИ РУССКОЯЗЫЧНЫХ ИНВЕСТОРОВ

ИСТОЧНИК: КОМПАНИЯ TRANIO.



НА КАКУЮ ДОХОДНОСТЬ РАССЧИТЫВАЮТ РУССКОЯЗЫЧНЫЕ ИНВЕСТОРЫ

ИСТОЧНИК: КОМПАНИЯ TRANIO.



Производство на подъеме

— экономика —

В Томской области в этом году был создан собственный региональный фонд развития промышленности. В ближайшее время здесь заработает новый механизм поддержки предприятий — совместные льготные займы (региональные и государственные) по ставке 1–5% годовых на создание и развитие промышленных производств. В областном бюджете на 2018 год на эти цели предусмотрено 50 млн руб. Модернизацию производства в Томской области сегодня ведут АО «Аграрная группа» — реконструирует свиноводческий комплекс, ООО «ДМ — Сырный двор» — реконструирует завод по производству молочной продукции в Северске, ООО «ЗПК „Сиблестрейд“», ООО «Сибтаххим» и др.

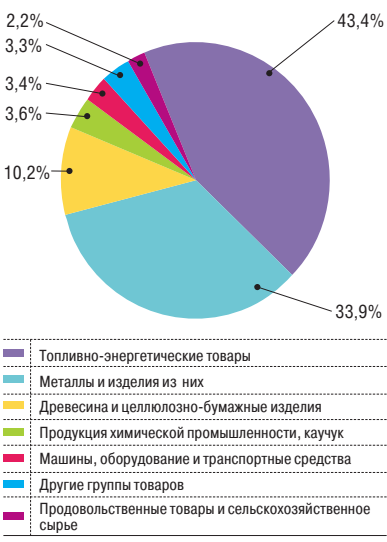
Без банков

Переоснащение как инвестиционный проект зачастую реализуется на собственные средства, к помощи банков промышленники стараются не прибегать. «К сожалению, в России еще недостаточно развиты кор-

поративные венчурные фонды, а также фонды, специализирующиеся на производственных сферах деятельности. Для реализации крупных производственных инвестпроектов предприятия нуждаются в длинных деньгах, банки дают их неохотно, не-

ТОВАРНАЯ СТРУКТУРА ЭКСПОРТА СФВ В 1 КВАРТАЛЕ 2018 Г.

ИСТОЧНИК: СИБИРСКОЕ ТАМОЖЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ



смотря на наличие программ, помогающих бизнесу получить финансирование по сниженной ставке. Банки — консервативный институт. Как правило, они готовы с легкостью предоставлять дешевые кредиты, когда проект и без того в достаточной мере обеспечен собственными средствами», — полагает гендиректор ООО «Сибстекло» Андрей Яковлев.

Генеральный директор АО «Искитимцемент» Владимир Скакун говорит, что банковскими кредитными предприятиями стараются не пользоваться из-за их высокой стоимости. «Модернизацию основного технологического оборудования наше предприятие проводит, как правило, за счет собственных средств. У нас есть возможность взять кредит, и, вероятно, в ближайшие годы предприятие его воспользуется. Однако в целом стараемся избегать дополнительных затрат, связанных с их обслуживанием», — отметил он. За последние пять лет на переоснащение цехов АО «Искитимцемент» направлено около 200 млн руб., из них 1 млн руб. — субсидия из областного бюджета. Остальные средства — из собственных источников.

По словам врио начальника управления Алтайского края по промышленности и энергетике Владимира Локтюшова, в регионе большая часть промышленных предприятий края вынуждена отказываться от привлечения кредитных ресурсов коммерческих банков из-за высоких процентов и требования банков по обеспечению займов. «Особенно остро эта проблема стоит для организаций малого и среднего бизнеса. Реализация крупных инвестиционных проектов главным образом происходит за счет средств холдинговых компаний, в которые входят предприятия, либо за счет реинвестирования прибыли», — говорит он.

В среднем ставка в банках для предприятий на покупку нового оборудования составляет 12–14%. При этом необходимо поручительство учредителей, а также залог имущества других организаций, входящих в структуру группы компаний.

Впрочем, есть примеры того, как на покупку нового оборудования руководством предприятия привлекаются банковские займы. Как сообщил генеральный директор АО «Экран — оптические системы» Ан-

дрей Гутучкин, в рамках реализации инвестиционного проекта «Промышленное производство полупроводниковых гетероструктур на основе арсенида галлия и полупроводниковых приборов на их основе» заключены договоры с французской компанией по поставке технологического оборудования на сумму около 400 млн руб. Источником финансирования стали средства акционеров и банковский кредит. Кроме этого, Фонд развития промышленности одобрил предприятию заем в размере 186,3 млн руб.

Банковскими кредитами пользуются и другие крупные компании Новосибирска — АО «НМЗ „Искра“» и «Геркулес-Сибирь». «Государственные субсидии для нашей компании, безусловно, являются значительной мерой поддержки. Размер средств, полученных от государства, частично покрывает расходы на приобретение оборудования. Однако мы активно сотрудничаем и с крупнейшими российскими банками», — сообщил директор по маркетингу ООО «Геркулес-Сибирь» Дмитрий Мауров.

АО «НМЗ „Искра“» в 2017 году получило 4,1 млн руб. на возмещение части затрат на переоснащение. Тем

не менее, по словам начальника управления корпоративного развития и перспективных рынков Ивана Боровского, большая доля средств предприятия, используемых при модернизации производства, — банковские кредиты.

Менее всего, отмечают игроки рынка, используются лизинговые схемы. По условиям этого инструмента, предприятие должно внести первоначальный платеж в размере 20–30%, срок лизинга составляет от двух до четырех лет, дополнительное обеспечение при наличии положительной финансовой отчетности не требуется, а залогом является сам объект лизинга. Процент по лизингу составляет 12%, но может быть и больше, отмечает Юрий Бернадский. «Лизинговая схема дороже, в банке есть конечная эффективная ставка, в лизинге она может увеличиваться в зависимости от дополнительных затрат, в том числе от страховых, экспертизы и оценки. В этой же схеме присутствуют взаимоотношения с банком, который занимает свой процент, поэтому это безоговорочно получается дороже», — считает эксперт.

Лолита Белова

экономика региона

Инвестиции в развлечения

В Новосибирске недостаточно крупных современных развлекательных парков, полагают эксперты. Необходимы не просто объекты с доступным отдыхом, не менее важна концепция и креативная идея. Интерес к этому сегменту инвестиций растет на фоне падения сферы строительства жилья, бизнес вкладывается в проекты с высоким туристическим потенциалом. Из наиболее успешных объектов этой сферы в Новосибирске стали возведенные в последние годы аквапарк, дельфинарий и планетарий. Тенденцию уловили и более мелкие предприятия, нарастив свою долю на рынке.

— бизнес —

В начале пути

Отрасль развлечений в Новосибирске в основном представлена крытыми небольшими площадками в торговых центрах и игровых комплексах. Это кинотеатры, города професий для детей, комнаты с развлекательными автоматами и спортивными сооружениями, лазертаги и квесты. На этот сегмент, по оценке экспертов, приходится около 80% общей массы всех объектов индустрии отдыха. Однако в последние годы популярностью у инвесторов стали пользоваться более масштабные и дорогие проекты, связанные с освоением земельных участков под крупные развлекательные объекты с особой концепцией и туристическим потенциалом.

Из последних и успешных объектов этой индустрии на территории Новосибирской области стал аквапарк «Аквaмир», строительство которого началось в 2013 году и завершилось в 2016-м. «Реализация проекта аквапарка дала новый толчок развитию детского и самоорганизованного туризма в Новосибирской области. Этот проект удовлетворил потребность жителей Сибири в круглогодичных водных развлечениях», — отмечает врио министра экономического развития Новосибирской области Ольга Молчанова.

Туристический поток в Новосибирскую область с момента введения в эксплуатацию аквапарка увеличился не только из муниципальных районов и регионов Сибирского федерального округа, но и из-за границы. По данным правительства региона, в прошлом году количество иностранных туристов выросло на 7 тыс. человек, в 2016-м — на 19,5 тыс.

Объект на берегу Оби был выстроен с нуля, его стоимость составила 3 млрд руб., сообщил заместитель председателя правления по развитию и маркетингу ГК «Кварис» Михаил Троценко. Компания использовала кредитные и собственные средства, а также получила субсидию от правительства Новосибирской области в размере 650 млн руб. (350 млн в виде денежных средств, 300 млн в виде налогового кредита).

Сейчас проект в стадии окупаемости, заявленный срок которой составляет пять лет. Единовременно аквапарк сможет принять до 3 тыс. человек, а в сутки — до 10 тыс. Общая площадь аквапарка в Новосибирске составляет 35 тыс. кв. м. По проекту, позже в него войдут гостиница на 150 номеров общей площадью 9 тыс. кв. м, спортивно-оздоровительный центр с бассейном и тренажерным залом. По словам госпожи Молчановой, это самый крупный в России аквапарк, четвертый по размерам в Европе и десятый в мире.

В том же 2016 году на территории Новосибирского зоопарка открылся еще один объект с развлекательным подтекстом — дельфинарий. Однако, в отличие от аквапарка, этот проект был реализован исключительно на средства частных инвесторов. Стоимость дельфинария составила 520 млн руб. Как отмечал ранее мэр Новосибирска Анатолий Локоть, в планах администрации города на базе Новосибирского зоопарка создать кластер отдыха для детей. «Сюда войдет все: и гостиничные комплексы, рядом будет развиваться зеленая зона, аквапарк, дельфинарий. Будем развивать туристический бизнес именно для ребятишек», — комментировал он в беседе с журналистами на открытии дельфинария.

Еще одним знакомым и масштабным объектом развлекательной индустрии в Новосибирске стал планетарий. Этот проект в регионе реализовали исключительно на бюджетные средства — 200 млн руб. было выделено из федерального бюджета, 50 млн добавила областная казна, еще 70 млн — городская. Ежегодно планетарий принимает около 100 тыс. посетителей. Приезжают туристы из близлежащих регионов и дальних стран. Так, в 2017 году на базе Большого новосибирского планетария прошла XIII Азиатско-Тихоокеанская астрономическая олимпиада, участие в ней приняли команды из Бангладеш, Камбоджи, Китая, Киргизии, Индонезии, Казахстана, Кореи, Непала, Пакистана, азиатской части России, Сингапура и Таиланда. Как отмечает госпожа Молчанова, новосибирский планетарий стал центром познакомления с туризмом. «Новосибирск — современный сибирский мегаполис, туристы едут к нам за новыми и зачастую уникальными впечатлениями в такие объекты, как большой планетарий, лучший во всей восточной части России, зоопарк имени Шило — один из крупнейших зоопарков страны, на территории которого открыт пингвиный и первый за Уралом дельфинарий», — отмечает она.

Интерес застройщиков начинает смещаться в сегмент коммерческой недвижимости

нами, что продиктовано объемом спроса со стороны потенциальных потребителей. До последнего времени ощущался повышенный спрос именно на жилье, что соответствующим образом отражалось на приоритетах девелоперов. «Однако спрос постепенно насыщается, а дальнейшие перспективы для застройщиков выглядят не очень радужно — отказ от системы долевого строительства, а также ужесточение правил для застройщиков жилой недвижимости, которые вступают в силу с 1 июля этого года, привели к тому, что стремительно возрасавшие объемы строительства квартир явно будут снижаться», — считает он. — При этом покупатели недвижимости в новостройках сталкиваются с очевидным недостатком сопутствующей инфраструктуры в новых жилых районах. Вполне естественно, что в такой ситуации интерес застройщиков начинает смещаться в сегмент коммерческой недвижимости, будь то торговые развлекательные центры, аквапарки, кинотеатры, спортивные объекты и т.д.». Строительство большого количества новых жилых комплексов, возведение неподалеку объектов культурно-развлекательной индустрии вполне логично и экономически оправдано, полагает эксперт.

Интерес со стороны инвесторов к строительству крупных развлекательных объектов есть, заявляют в правительстве Новосибирской области. «Например, на одном из заседаний совета по инвестициям Новосибирской области был рассмотрен инвестиционный проект, предусматривающий создание парка „Заповедный лес“ с планируемым объемом инвестиций более 10 млрд рублей», — рассказала Ольга Молчанова. Проект в стадии проработки, однако идею его реализации уже поддержал местный бизнес.

Поиск инвесторов для реализации еще одного проекта могут начать в регионе в ближайшее время. В правительстве региона рассматривают возможность строительства Диснейленда. «Сегодня в Сибири нет ни одного Диснейленда. Нужно подумать, можно ли такой объект построить на территории Новосибирской области. У нас есть прекрасные рекреационные возможности. Думаю, что этот проект у нас может состояться», — сообщила она.

Как отметила госпожа Молчанова, привлекательность Новосибирской области для туристов растет. «В национальном рейтинге мы поднимаемся активно: в 2015 году мы были на 43-м месте, сейчас — на 20-м. Надеюсь, что к 2020 году мы войдем в десятку наиболее туристически привлекательных регионов в России», — прокомментировала она.

Алексей Коренев полагает, что развлекательный рынок Новосибирска не перенасыщен, наоборот, региону не хватает объектов с разнотипным отдыхом. Поэтому заявленный минэкономразвития проект Диснейленда может быть вполне успешен при должном бизнес-планировании. «Безусловно, такие технические сложные сооружения, как аквапарки или многофункциональные рекреационные комплексы, зачастую включающие в себя рестораны, гостиницы, бассейны, сауны и т.д., гораздо дороже, но и прибыль они приносят куда большую. Атракционы, стадионы, парки развлечений и тому подобные объекты де-



Интерес застройщиков начинает смещаться в сегмент коммерческой недвижимости

вальный лес» с планируемым объемом инвестиций более 10 млрд рублей», — рассказала Ольга Молчанова. Проект в стадии проработки, однако идею его реализации уже поддержал местный бизнес.

Поиск инвесторов для реализации еще одного проекта могут начать в регионе в ближайшее время. В правительстве региона рассматривают возможность строительства Диснейленда. «Сегодня в Сибири нет ни одного Диснейленда. Нужно подумать, можно ли такой объект построить на территории Новосибирской области. У нас есть прекрасные рекреационные возможности. Думаю, что этот проект у нас может состояться», — сообщила она.

Как отметила госпожа Молчанова, привлекательность Новосибирской области для туристов растет. «В национальном рейтинге мы поднимаемся активно: в 2015 году мы были на 43-м месте, сейчас — на 20-м. Надеюсь, что к 2020 году мы войдем в десятку наиболее туристически привлекательных регионов в России», — прокомментировала она.

Алексей Коренев полагает, что развлекательный рынок Новосибирска не перенасыщен, наоборот, региону не хватает объектов с разнотипным отдыхом. Поэтому заявленный минэкономразвития проект Диснейленда может быть вполне успешен при должном бизнес-планировании. «Безусловно, такие технические сложные сооружения, как аквапарки или многофункциональные рекреационные комплексы, зачастую включающие в себя рестораны, гостиницы, бассейны, сауны и т.д., гораздо дороже, но и прибыль они приносят куда большую. Атракционы, стадионы, парки развлечений и тому подобные объекты де-

шевле, но там совсем другие расценки и иная проходимость потребителей, так что и валовая прибыль будет ниже. Однако популярностью пользуются как первые, так и вторые», — полагает эксперт.

О том, что в Новосибирске есть место для новых игроков индустрии отдыха, говорит и руководитель компании RID Analytics Елена Ермолаева. По ее словам, на рынке появляются новые развлекательные проекты, в том числе детские площадки, роллердромы, веревочные парки. Бизнес замечает растущий спрос и предлагает новые варианты. Города все еще не хватает именно качественных крупных проектов, полагает она. «Несмотря на то что Новосибирск пользуется стабильной популярностью, крупных проектов здесь недостаточно. Условно говоря, если в городе есть только один аквапарк или зоопарк, то очень быстро эти проекты наскучат, необходимо разнообразие таких площадок, в том числе с продуманной идеей», — рассуждает госпожа Ермолаева.

Опыт регионов

Индустрия развлечений сегодня находится на пике роста, считает вице-президент Российской ассоциации парков и производителей атракционов (РАППА) Игорь Родионов. Появляются новые развлекательные форматы, и если раньше в этой сфере Россия отставала от Запада, то теперь этот разрыв сокращается.

Так, в Москве сейчас строится «Остров мечты» в Нагатинской пойме — два парка (крытый и открытый) с тематическими атракционами, гостиницей, кинотеатром и ресторанами. Стоимость проекта оценивается в \$1,5 млрд. Площадь «острова» составит около 100 га. Ввод

в эксплуатацию должен состояться в следующем году.

Ведется согласование проекта «Парк будущего» на ВДНХ с колесом обозрения высотой 140 м и высокотехнологичными атракционами.

Подписано соглашение с инвестором о создании «калужского Диснейленда» — парка «Волшебный мир России» в Калужской области. В реализацию проекта планируется вложить около \$2 млрд и завершить проект к 2024 году. Речь идет о полномасштабном парке развлечений с разносторонним отдыхом.

«Заинтересованность инвесторов, как и проекты, есть. Растет и количество подобных объектов. Другой вопрос, воплотятся ли эти инициативы или останутся только на бумаге», — отметил господин Родионов.

На территории Сибири заявлены проекты индустрии отдыха сразу в нескольких регионах, помимо Новосибирска. Так, в Омске может появиться спортивный парк площадью 41 га, в комплекс которого войдут гостиница и аквапарк. Стоимость строительства составляет \$78 млн, срок окупаемости — 11 лет.

В Красноярске намерены построить аквапарк и гольф-клуб. К строительству аквапарка приступят уже в этом году и обещают завершить к универсиаде. Администрация города заключила договор с компанией «КраМЗЭнерго». Стоимость проекта оценили в 1 млрд руб.

Власти Томской области рассчитывают к 2020 году создать круглогодичный центр спорта и семейного отдыха «Академпарк» на восточной окраине Томска. Строительство комплекса оценивается более чем в 500 млн руб.

Лолита Белова

В строительстве пасмурно

— базовая отрасль —

c10

Новых игроков в последние годы тоже не появилось, за исключением фармацевтической компании «Катрен», которая реализует проект «Зеленый дом» (коттеджи экономкласса) близ Мочищенского шоссе.

Одним из самых опасных для девелоперов сегментов называют строительство коммерческой недвижимости. «В этом секторе такие изменчивые цены, что при нынешней себестоимости строительства риски становятся слишком высокими», — полагает Вадим Сухарев. — К тому же застройщик коммерческих объектов часто испытывает давление сверху при нарушении заявленных сроков ввода». По данным Новосибирскстата, если в 2016-м в области было введено в эксплуатацию 117 коммерческих зданий, то в 2017 году — всего 89. Есть и пустующие новые здания. Например, крупный торговый центр «Гранд Сити», построенный группой «Естар» на территории Новосибирского металлургического завода имени Кузмина. В 2015 году ТЦ, оцененный в 1 млрд руб., был выставлен на продажу. «У здания есть шанс найти покупателя, если кто-то выберет его под себя, под свой бизнес», — считает директор консалтинговой компании Nazarov & Partners Александр Назаров. — Второй вариант — разработать для «Гранд Сити» уникальную концепцию и заполнить арендато-

рами. Тогда новый хозяин найдется». По словам господина Назарова, инвесторы сейчас по-прежнему смотрят в сторону торговой недвижимости, но ищут объекты с арендаторами и со сроком окупаемости до семи лет. Он также отмечает, что в последние годы торговый недвижимость строится мало. Одним из последних проектов стал гипермаркет «Лигант», открытый на Мочищенском шоссе в декабре 2017 года. Крупные сети сегодня предпочитают развивать в Новосибирске формат «у дома», в том числе и «Лента», раньше активно возводившая здания. «Офисов тоже строится очень мало», — комментирует господин Назаров. — Единственный активный сегмент — логистическая недвижимость: выгодного местоположения Новосибирска на пересечении транспортных потоков никто пока не отменял».

По итогам третьего квартала прошлого года Новосибирск стал чемпионом по объему нового строительства складов в регионах, зафиксировала международная консалтинговая компания CBRE. Он составил 62 000 кв. м. Одним из самых интересных объектов, реализованных за последний год, эксперты назвали оптово-розничный центр «Фудсиб», расположенный на участке в 8 га на Пасечной улице и открывшийся в ноябре прошлого года. Инвесторами стали местные бизнесмены Александр Мансуров («Сибирский гигант») и Дмитрий Терешков (Сибирская хлебная корпорация), вложившие

в «Фудсиб» около 1 млрд руб. На момент открытия 80% арендаторов комплекса успели подписать договоры. А в 2018 году в поселке Пашино должна начаться реализация проекта производственно-логистического комплекса для Минобороны РФ общей площадью 280 тыс. кв. м. Не все складские стройки идут гладко. В прошлом году администрация Новосибирского района отказала ЗАО «Свинокомплекс Короча» (входит в АПХ «Мираторг») в выдаче разрешения на строительство склада. Однако в марте 2018 года арбитражный суд Новосибирской области признал незаконным это решение.

Самая тяжелая ситуация царит сегодня в смежной отрасли — стройиндустрии, гово-

рит Николай Мочалин. По его данным, за последний год в регионе прекратили работать три завода: ЖБИ-2, Новосибирский сибирский строительный комбинат и Новосибирский завод строительных конструкций.

Неясные перспективы

Опрошенные эксперты единодушны: один из путей возврата к жизни строительного сектора — развитие в Новосибирской области инфраструктурных проектов. «В частности, строительство Северного обхода позволило активное возведение загородных поселков», — напомнил Олег Луговой. — А сейчас, например, по приказу министра НСО разрабатывается новый генплан Морского сельсовета. В нем заложено строительство дорог, инженерных коммуникаций и социальных объектов, что дает толчок и развитию близлежащих коттеджных поселков».

Одним из крупных проектов, способных стимулировать строительство, эксперты назвали «Академгородок 2.0» — поддержанный президентом РФ план развития научного центра, включающего территории Нижней Ельцовки, наукограда Кольцово, поселка Краснообск и связанного с замыслом создания в Новосибирске синхротронного ускорителя.

Николай Мочалин уверен, что строительство жилья нужно стимулировать через Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования, перенаправив его ресур-

сы на поддержку ипотечных сделок на «первичке». Другой необходимой мерой для восстановления рынка Мочалин считает программу возведения сельского жилья с целью удержания в районах специалистов.

Чтобы стимулировать строительство, нужно развивать социальную сферу: проектировать больницы, школы и детские сады, добавил Константин Боков. По его мнению, сейчас таких объектов в НСО строится непростительно мало. В 2016 году в области было введено в эксплуатацию шесть учебных зданий, а в 2017 году — семь, отмечают в Новосибирскстате.

Вадим Сухарев признался, что ждет, когда законодатель установит на строительном рынке прозрачные правила игры. «Пока до застройщиков доходят разные версии дальнейшего правового регулирования долевого строительства, рынок остается непредсказуемым», — говорит девелопер. — Как только правила станут понятными, мы сможем применить конкретную модель развития и играть дальше. Напомним, что после известия о проблемах крупного застройщика Urban Group Владимир Путин обсудил с членами правительства новый закон о долевом строительстве. Теперь в России могут запретить продажу жилья на этапе строительства. Если такое решение будет принято, то на рынке поднимутся цены, зато ситуация станет предсказуемой, говорит господин Сухарев.

Елена Богданова





«Новосибирская область должна быть в пятерке регионов — лидеров России по инвестициям»

Врио губернатора Андрей Травников поставил задачу перед правительством Новосибирской области в ближайшие годы улучшить позицию региона в национальном рейтинге состояния инвестиционного климата и войти в пятерку лучших. С этой целью запланировано свести к минимуму сроки между принятием инвестором решения о реализации инвестиционного проекта и выбором конкретной площадки, существенно уменьшить время для получения разрешений на строительство, улучшить процесс по подключению к электроэнергетике и увеличить количество промышленных технопарков в готовых помещениях.

— стратегия —

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЗАСТОЙ

В Новосибирской области состоялось заседание Совета по инвестициям при врио губернатора. Совет рассмотрел дополнительные меры поддержки инвесторов, а также перспективные инвестиционные проекты в различных сферах. Открывая заседание, глава региона Андрей Травников отметил, что Новосибирская область продолжает укреплять позиции по привлечению инвестиций как центр Сибирского федерального округа. Однако региону есть к чему стремиться.

По итогам 2017 года в Новосибирской области инвестиции в основной капитал — как российские, так и иностранные — выросли более чем на 7% в действующих ценах и на 0,2% в сопоставимых к уровню 2016 года. Общая стоимость инвестиций составила 175 млрд руб. «Впервые за последние годы мы имеем положительную динамику по этому показателю, но динамика явно недостаточная. Несмотря на увеличение этих цифр в феврале 2018 года, считаю, что мы находимся в инвестиционном застое», — отметил Андрей Травников.

В национальном рейтинге состояния инвестиционного климата, который был представлен на Петербургском международном экономическом форуме, Новосибирская область переместилась с 57 места в

сообщил во время своего выступления глава региона.

Сам же рейтинг, по его мнению, является весомым индикатором для инвесторов по определению локаций своих вложений. Однако для ведомственных министерств место в этом рейтинге не должно стать самоцелью, его необходимо рассматривать как инструмент для привлечения инвестиций. «В инвестиционной сфере не только на ближайшие годы, но и в основе новой стратегии социально-экономического развития региона важно продолжить улучшать инвестиционный климат. Необходимо в среднесрочной перспективе войти в пятерку лучших регионов страны. Результаты этого года, безусловно, приятные, войти в двадцатку достойно, но 19-е место — далеко не первое», — подчеркнул Андрей Травников.

В 2017 году на Совете инвестиционного климата было рассмотрено шесть новых инвестпроектов на сумму 17 млрд руб., сообщил глава региона. На четырех заседаниях комиссии по господдержке было рассмотрено 29 проектов с совокупным объемом инвестиций более 30 млрд руб., в 2017 году господдержку получил 31 инвестор, объем налогов по этим проектам в прошлом году составил 1,5 млрд руб., что почти в три раза превышает объем предоставленной поддержки, отметил Андрей Травников.



Новосибирская область продолжает укреплять позиции по привлечению инвестиций как центр Сибирского федерального округа

на строительство. В этом году среднее время получения разрешения на строительство в Новосибирской области снизилось почти на 30 дней — до 105 дней. Это хороший результат, тем не менее, отмечает господин Травников, в других регионах этот срок составляет 60 дней. К этому показателю глава региона призвал стремиться профильные ведомства.

В рамках новой стратегии планируется повышение качества услуг в сфере выдачи технических условий присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения. На эту проблему глава региона попросил ведомственные министерства обратить особое внимание. «К сожалению, буквально во время чуть ли не каждого второго посещения про-

в том числе в рамках реализации указов президента РФ. «Новосибирская область находится в группе лидеров по времени постановки на кадастровый учет и количеству процедур, но оценка деятельности Росреестра остается низкой, прошу ведомство получить обратную связь от пользователей услуг и сделать выводы о причинах. В связи с тем, что многие услуги сегодня оказываются в МФЦ, попрошу к этой работе подключить министерство экономического развития», — пояснил господин Травников.

Доля государственных и муниципальных контрактов с субъектами малого бизнеса должна постоянно расти, считает глава региона. «Здесь мы немного откатились до 18%, в ряде регионов этот показатель составляет более 30%. При нашем уровне развития малого предпринимательства это достижимая цель», — подчеркнул он.

Существующих мер государственной и региональной поддержки малого и среднего бизнеса недостаточно, считает гендиректор новосибирского завода «Экран», входящего в структуру «РАТМ Холдинга» Павел Бобошик, необходимо проработать новые. «У крупного бизнеса нет проблем с доступом к банковским кредитам, есть много государственных и региональных программ, оказывающих предприятиям поддержку. Однако существуют определенные трудности у малого бизнеса. Так как мы являемся оператором частного индустриального парка, наблюдаем интересный момент: маленькие предприятия, несмотря на свои конкурентоспособные возможности, застревают в своем развитии. Всеми виной исторически сложившаяся традиция вести бизнес без бухгалтерии, которая сегодня мешает им получить кредиты и субсидии на развитие. Мы со своей стороны помогаем им восстановить финансовую отчетность, но наших сил недостаточно», — отметил господин Бобошик.

То, что фокус сейчас в том числе смещается в сторону малого бизнеса, подтвердил руководитель дирекции по Новосибирской области банка ВТБ Вячеслав Брюханов. Представители банка, по его словам, намерены принять участие в проработке мер поддержки представителям малого и среднего предпринимательства.

Еще одним важным направлением работы правительства при проработке инвестиционной программы,

по мнению Павла Бобошика, должен стать кадровый вопрос. «Несмотря на развитие интерактива, блокчейн-технологий, работа рук нужна, необходимо развивать инженерные профессии. Без слесарей и сварщиков нигде не деться, а этих кадров сегодня катастрофически не хватает, необходимо привлекать все структуры к решению этой проблемы», — сообщил он на совете.

Доля выпускников в промышленном производстве, сельском хозяйстве, строительстве, транспорте и связи от общей численности занятых в этих секторах снизилась и в этом году, подтвердил Андрей Травников. Кадровый вопрос остается одним из самых важных для инвесторов. «Я считаю, что нам совместно нужно обратить на это внимание, в первую очередь министерству образования, министерству труда и соцразвития, профильным министерствам, а также работодателям. Мы все должны понимать, что не будет кадров — не будет не только инвесторов, но и будущего для производства существующих предприятий», — подчеркнул глава региона.

РАБОТА СОВЕТА

В заседании совета также приняли участие временно исполняющая обязанности заместителя председателя правительства Новосибирской области — министра экономического развития региона Ольга Молчанова и генеральный директор Агентства инвестиционного развития области Александр Зырянов, которые доложили о ходе присвоения статуса территории опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР) поселкам Горный и Линево. По словам госпожи Молчановой в ТОСЭР «Линево» заключены три предварительных соглашения о реализации проектов на сумму 1,8 млрд руб., в ТОСЭР «Горный» заключены четыре предварительных соглашения о реализации проектов на сумму 3,2 млрд руб.

Одним из первых инвестиционных проектов, заявленных к реализации на территории ТОСЭР, может стать фабрика ГК «Обувь России» по производству цельноформованной обуви и деталей низа обуви из полимерных материалов. Инвестором выступила компания ООО «ЭвалинК» (является дочерней структурой производственной компании «Обувь России»). «ЭвалинК» уже зарегистрирована в ТОСЭР «Линево». «В настоящее время у компании есть две производственные площадки в регионе — одна в Бердске, другая в Новосибирске. Суть этого проекта — увеличение текущего собственного производства ГК «Обувь России» в Новосибирске путем организации нового юрлица. В рамках данного проекта планируется проектирование и строительство производственных и складских, административно-бытовых помещений и приобретение нового оборудования», — заявил на совете гендиректор ООО «Обувь России» (входит в ГК «Обувь России») Сергей Юнг.

По его словам, компания намерена построить фабрику в Линево к третьему кварталу 2019 года и выйти на объем производства 1,1 млн изделий в год. Чистая прибыль от реализации проекта в течение последующих 10 лет с момента ввода в эксплуатацию оценивается в 5,4 млрд руб. Бюджетная эффективность — совокупное налоговое поступление в бюджет РФ — 414 млн руб., в том числе в консолидированный бюджет НСО — 96 млн руб. и в федеральный — 318 млн руб.

На совете данный проект участники поддержали. Как отметила Ольга Молчанова, официально документы о присвоении статуса резидента компанией ООО «ЭвалинК» будут подписаны до конца июля. В настоящее время регионом выделено 48 млн руб. на подведение коммуникаций.

Светлана Донская



В национальном рейтинге состояния инвестиционного климата Новосибирская область переместилась с 57 места в 2015 году на 19 место в 2018-м

2015 году на 19 место в 2018-м. Андрей Травников подчеркнул, что данному процессу предшествовал ряд мер, которые были реализованы на протяжении всего прошлого года. В их числе — более 300 мероприятий трех ежегодных «дорожных карт» по улучшению показателей Национального рейтинга. Участие в этом процессе приняли более 40 ведомств и 120 человек. «НСО — единственный регион СФО, вошедший в двадцатку, и чем выше мы поднимаемся в гору, тем тяжелее идти, конкуренция с лидерами требует от нас больших усилий, чем мы предпринимали ранее. Это именно та ситуация, при которой, чтобы просто оставаться на месте, нужно очень быстро бежать. Поэтому новая дорожная карта по улучшению национального рейтинга на 2018–2019 годы должна быть более амбициозной и содержательной. Ее необходимо подготовить не в сентябре, а уже в июле этого года», —

В числе крупных проектов, реализованных в регионе, — фабрика по производству бумажных изделий «Белла Сибирь» за 154 млн руб., центр врачебной практики ЗАО «МЦ „Авиценна“» за 1,2 млрд руб., а также концессионные объекты системы теплоснабжения и горячего водоснабжения города Оби.

ЗАДАЧИ НА ГОДЫ ВПЕРЕД

Чтобы двигаться вперед и улучшать инвестиционный климат в регионе, по мнению главы региона, необходимо улучшить показатели рейтинга и снизить возможные административные барьеры для инвесторов. «Мы получили хорошие оценки представителей бизнеса о нашей деятельности. Однако важно не только построить наши формальные процедуры, но и добиться, чтобы наши коллеги в органах власти региона, в органах местного самоуправления следовали этим процедурам, не создавая препятствия для предпринимателей», — отметил врио губернатора Новосибирской области.

Для привлечения инвесторов, по его мнению, необходимо уменьшить время для получения разрешений

мысленных предприятий и новых инвестиционных проектов я слышу претензии инвесторов об отсутствии мощностей к точкам подключения. Это направление должно стать ключевой точкой роста. Это задача не только министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики, но и региональных ресурсоснабжающих организаций. Нам нужны совместные усилия и нужен совместный прорыв», — заключил Андрей Травников.

При создании благоприятных условий для ведения бизнеса на территории Новосибирской области особое внимание также решено уделить качеству предоставления госуслуг в МФЦ. Губернатор добавил, что в настоящее время особое значение имеет развитие этих центров

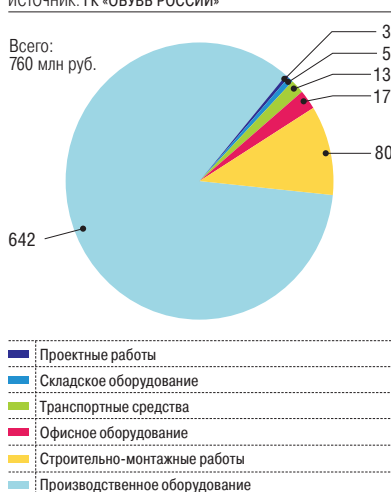
Объем инвестиций в основной капитал Новосибирской области, млрд. руб.*

	2016	2017
Инвесторы	26	31
Общий объем господдержки	529	505
Налоговые льготы	381	357
Субсидии	148	148

* Источник: Пресс-служба правительства НСО

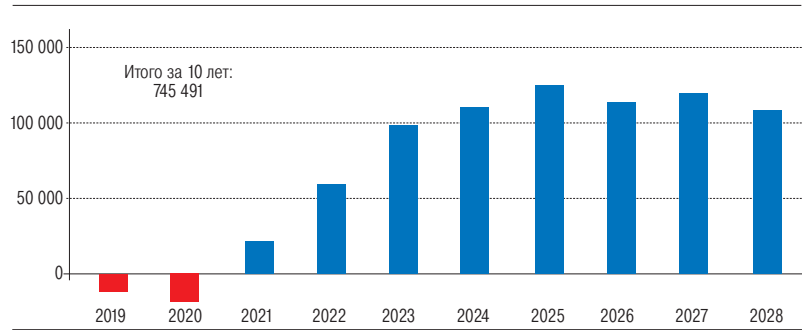
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В ПРОЕКТ ОБУВНОЙ ФАБРИКИ ООО «ЭВАЛИНК» ЗА 10 ЛЕТ

ИСТОЧНИК: ГК «ОБУВЬ РОССИИ»



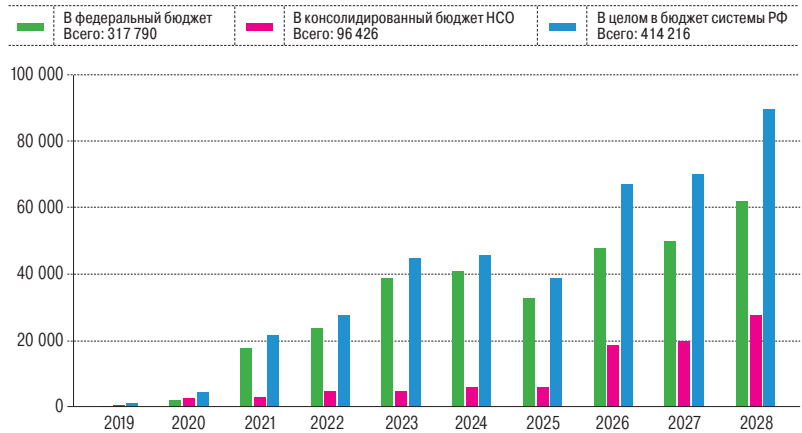
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ (УБЫТОК) С МОМЕНТА ЗАПУСКА ПРОИЗВОДСТВА НА ОБУВНОЙ ФАБРИКЕ ООО «ЭВАЛИНК», ТЫС. РУБ.

ИСТОЧНИК: ГК «ОБУВЬ РОССИИ»

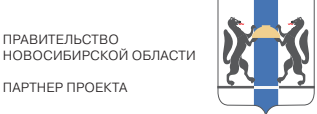


БЮДЖЕТНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ В РЕЗУЛЬТАТЕ ЗАПУСКА ПРОИЗВОДСТВА НА ОБУВНОЙ ФАБРИКЕ ООО «ЭВАЛИНК», ТЫС. РУБ.

ИСТОЧНИК: ГК «ОБУВЬ РОССИИ»



Review Территории



Будущее за агломерацией

В Новосибирской области создана новая Барабинско-Куйбышевская агломерация. Соглашение об этом врио губернатора региона Андрей Травников подписал на V Всероссийской конференции «Развитие городских агломераций России: инновации и инфраструктура», прошедшей в мае. По словам главы области, создание компактных территориальных городских населенных пунктов позволит этим площадкам привлечь инвестиции и развить здесь промышленное производство. Эксперты градостроительной сферы возлагают большие надежды на этот проект и ожидают официального закрепления статуса агломерации на федеральном уровне.

— развитие —

ВТОРАЯ ПОСЛЕ НОВОСИБИРСКА

Барабинско-Куйбышевская агломерация после подписания документа о ее создании стала второй в регионе после Новосибирской, появившейся в 2015 году. Новая площадка объединила четыре муниципальных района области с общей площадью около 35 тыс. кв. км и населением более 120 тыс. человек. «Помимо Новосибирской агломерации, одной из самых быстрорастущих в России, у нас исторически сформировался еще один центр — Барабинско-Куйбышевский кластер. Его основой являются два близкорасположенных одноименных муниципалитета, а также Звдинский и Северный районы. Эти территории готовы планировать свое развитие, усиливать кооперационные связи и включать инструменты для совместной работы. Я надеюсь, что подписание соглашения позволит ускорить темпы социально-экономического развития западной части Новосибирской области. Необходимая помощь и содействие комплексному развитию этих муниципалитетов со стороны правительства региона будет оказана», — отметил во время подписания соглашения врио губернатора Новосибирской области

Андрей Травников. Оказание финансовой поддержки, по его словам, не предусмотрено. Экономическое развитие будет происходить за счет частных инвесторов, привлечь которых планируется предпочтениями.

Территория Барабинско-Куйбышевской агломерации расположена в западной части региона по обе стороны от Транссибирской магистрали и федеральной автомобильной трассы Р-254. «Очень рад, что наконец-то после долгих попыток мы вошли в агломерационный процесс. Барабинско-Куйбышевская агломерация на самом деле уникальна, здесь расположены не только Транссибирская магистраль и федеральная автотрасса, но и два провода нефти и газа. Хорошо бы, чтобы в будущем Барабинско-Куйбышевская агломерация попала в стратегию развития области. Это позволит привлечь в западные районы региона крупных инвесторов и инвестиционные программы, основным гарантом которых по-прежнему будет являться правительство Новосибирской области и законодательное собрание», — рассказал депутат законодательного собрания Новосибирской области Евгений Гутов.

Барабинско-Куйбышевский кластер, по словам председателя комитета Государственной думы по федеративному устрой-



При поддержке федерального органа и местных властей агломерация в районах может вырасти в эффективный инструмент развития отдаленных от центра территорий и решит проблему оттока населения

ству и вопросам местного самоуправления Алексея Диденко, может стать первой в России экспериментальной площадкой для отработки новых механизмов по развитию городских и межмуниципальных агломераций. «Пилотно-апробированный на территории Красноярской агломерации инструмент межмуниципального соглашения, на мой взгляд, достаточно слабый, так как главы муниципалитетов и губернаторы меняются. Это очень неустойчивая конструкция, которая замыкается на руководстве. В этом плане наиболее эффективно создавать корпорацию развития агломерации», — отметил он.

Градообразующими предприятиями Барабинско-Куйбышевской агломерации являются подразделение ОАО РЖД и «Сибпромсвязь» в Барабинске, в Куйбышеве — химический завод, в Северном районе — «Новосибирскнефтегаз» и ОАО «Северное-нефтегаз», в Звдинском районе — компании «Мукомол» и ООО «Барс».

По словам главного архитектора Новосибирской области Игоря Лукьяненко, подписание документа — лишь начало развития отдаленных территорий региона. В будущем появление новой площадки позволит уйти от моноцентричности, что будет способствовать росту производства и промышленности.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЙ БАРЬЕР

Развитие агломераций в России обусловлено рядом причин, связанных с возможностью объединения ресурсов, координации управления, наличия совместной инфраструктуры объединенных территорий. По мнению участников прошедшей конференции, не только крупные региональные центры, но и отдаленные областные территории должны подключиться к этому процессу для достижения максимального экономического роста и развития инфраструктуры.

Генеральный директор ОАО «Российский институт градостроительства и инвестиционного развития „Гипрогор“» Михаил Грудинин считает, что формирование агломераций в России идет медленными темпами. Тормозит процесс отсутствие правовой и законодательной базы, а также отсутствие самого понятия агломерации. «Я думаю, что пер-

вым посылом к решению этой проблемы будет как раз тот законопроект, который одобрит Государственная дума. Он решит вопрос о сущности этого понятия и его наполнении», — считает Евгений Гутов. В настоящее время законопроект находится в стадии рассмотрения.

Пока же законодательство не запрещает создание и развитие агломераций, но и не действует этому процессу. Кроме этого, существуют законодательные акты, ограничивающие использование этого инструмента, полагает генеральный директор фонда «Института экономики города» Александр Пузанов. В частности, развитие города ограничено городской чертой (границей), и любое финансирование, выходящее за пределы города, рассматривается как нецелевое расходование бюджетных средств. «В числе сдерживающих факторов я бы отметил в том числе слабую инфраструктуру, которую необходимо заново выстраивать», — прокомментировал господин Пузанов.

При поддержке федерального органа и местных властей агломерация в районах может вырасти в эффективный инструмент развития отдаленных от центра территорий и решит проблему оттока населения, считают эксперты. Налаживание эффективного взаимодействия как вертикально (город — регион), так и горизонтально (между городами в агломерации) приведет к запуску новых экономических процессов.

Помимо проблем, препятствующих развитию агломерации, эксперты говорят об определении границ опорного каркаса этих территорий, механизмах межрегионального сотрудничества в разработке документов территориального планирования агломераций, вопросах экономических и инновационных эффектов площадок для инновационного развития регионов.

На сегодняшний день в России более 120 сформировавшихся и формирующихся агломераций, в которых проживают около 85 млн человек. На этих площадках сформированы привлекательные условия для создания рыночной инфраструктуры и появления новых экономических взаимосвязей.

Светлана Донская

Инфраструктурный аспект в агломерационном развитии территорий Новосибирской области

Заместитель начальника управления — начальник отдела территориального планирования управления архитектуры и строительства министерства строительства Новосибирской области Сергей Новоклюнов рассказал о перспективах развития региона, концепции создания новых агломерационных районов, а также этапах развития существующих площадок. По его мнению, это направление необходимо развивать для обеспечения «наиболее эффективной связи расселения между центром и отдаленными территориями».

— интервью —

— Сергей Михайлович, что сегодня представляют собой агломерации Новосибирской области? Можно ли дать им какую-то общую характеристику, в том числе по отношению к остальным агломерациям России?

— Слово «агломерация» происходит от латинского agglomerо — «присоединяю, накопляю». Это обозначает процессы освоения прилегающих территорий урбанизированной средой. В этом плане чаще используется термин «городская агломерация», так как он более привязан к разрастанию городов. В Новосибирской области в настоящее время две агломерации. Первая из них была сформирована достаточно давно — это Новосибирская агломерация, являющаяся по своей сути моноцентричным образованием, ядро которого находится в Новосибирске. Здесь проживает основная часть агломерационных жителей. Остальная зона 80-километрового влияния имеет население в 300 тыс. человек и находится в транспортной доступности 1,5–2 часа от центра. Население Новосибирской агломерации составляет 2,1 млн человек. Так как это достаточно высокоурбанизированная территория, она является интересной для потребительского рынка и оказывает влияние на развитие прилегающих районов. Это характеризует ее как городскую агломерацию с высокоурбанизированным центром, прорастающую в пригородные территории структурной застройки городского типа.

Уже стерлись границы между Новосибирском и Обью, Бердском, Кольцово. Однако встает вопрос, каким образом удержать сельское население в границах часовой транспортной доступности, как превратить недостатки сельских территорий в достоинства, отличные от жизни мегаполиса. Задача заключается в повышении комфортности и обеспечении безопасности проживания, ликвидации проблем с транспортной доступностью центральной части агломерационной территории и развитии местного уровня оказания услуг, соответствующего город-

скому. Это все задачи инфраструктурного характера. Они должны учитывать ведение сельскохозяйственной деятельности, рекреационное использование территории и сохранение природного ландшафта.

На примере программного решения данных задач агломерация как «присоединение» используется для формирования общей системы транспортного, социального и коммунального обслуживания для слабо урбанизированных территорий нескольких поселений, а иногда и районов. Это очень наглядно показано в обосновании второй агломерации Новосибирской области — Куйбышевско-Барабинской. Соглашение о ее создании было подписано 31 мая 2018 года в рамках программы конференции. Центр агломерации формируют два города — Куйбышев и Барабинск, первый из которых, по сути, породил второй, так как Барабинск в свое время был железнодорожной станцией для Куйбышева (Каинская). Со временем он стал городом и районным центром. Между этими городами в силу близкого расстояния в 14 км появилась тесная инфраструктурная взаимосвязь. Они находятся ровно посередине между Омском и Новосибирском, на расстоянии слабого влияния на ежедневные миграционные потоки. Закрепление расселения на этой территории Новосибирской области требует организации транспортной инфраструктуры в меридиональном направлении и формирования единой системы социально-экономического развития со своей внутренней логистикой и общим рынком труда. Для комплексного решения данных задач принято решение к Барабинскому и Куйбышевскому районам присоединить в границах агломерационной территории еще и Северный и Звдинский районы, сформировав меридиональную ось «север — юг».

Формирование единого ресурса рабочей силы и разнообразие мест приложения труда при развитии транспортных связей должны создать притяжение для инвестиционной деятельности и вывести данную территорию в режим кон-



солидированного развития. Именно в этой части как основной организационный принцип должен проявить себя режим межмуниципального взаимодействия. Скоординированность решений документов стратегического планирования муниципальных районов и поселений позволит обеспечить инвестиционные проекты требуемой градостроительной документацией, что послужит увеличению объемов строительства как капитальных объектов, так и инфраструктурных систем обслуживания.

Есть еще одно явление агломерационного развития — конурбация — несколько инфраструктурно связанных агломерационных территорий, которые выстраивают между собой связи в рынках сбыта, услуг и привлечения трудовой миграции в Сибирском регионе. К востоку от Новосибирской агломерации, полукругом с севера на юг, находятся Томская агломерация, линейная агломерация в Кузбассе, которая выстроилась по оси Кемерово, Белово, Новокузнецк и Междуреченск, и Барнаулская агломерация, насчитывающая около 1 млн жителей. Несмотря на то что наибольшее количество населения имеет линейная многоядерная Кузбасская агломерация, ее вытянутость создает расконцентрированный урбанизационный эффект.

Новосибирск как крупнейшее муниципальное образование на территории России с населением более 1,6 млн жителей является ярко выраженным центром не только для своей агломерации. Он притягивает трудовую миграцию из конурбационных территорий в большей степени, чем остальные региональные центры. Узловыми пунктами конурба-

ционной территории являются районные центры Новосибирской области — Ордынское, Сузун, Черепаново, Маслянино, Тогуличи и Болотное.

Что касается других агломераций России, на чей опыт мы бы могли опираться, то хочется отметить, что каждая из них выстраивается по своей уникальной системе управления в зависимости от имеющихся особенностей. Кто-то больше занимается администрированием, кто-то делает акцент на перевод полномочий с муниципального на государственный уровень.

За основу новосибирских агломераций принято межмуниципальное взаимодействие. Повторением нашего пути пока никто не занимается, но наш опыт внимательно изучается другими регионами. Новосибирская область начала реализацию агломерационного управления раньше других. Однако реальные решения административного, управленческого характера, перевода планируемых решений в практическую правовую плоскость управления пока не приняты в других субъектах РФ в том объеме, который имеем мы.

— Создание урбанизированных центров в регионах некоторыми экспертами рассматривается как начало конкурентной борьбы за федеральные ресурсы, которые будут направлены государством на поддержку этих проектов. Какую помощь регионы могут получить от государства в рамках развития агломераций?

— В последнее время федеральными органами власти приветствуется развитие транспортной агломерационной инфраструктуры, поэтому сейчас многие регионы активно начали объявлять себя агломерациями, чтобы получить дополнительные фи-

нансовые средства для реализации транспортных задач. Новосибирская область за счет этого проекта получает дополнительные бюджетные средства из федерального центра на дорожное строительство. В принципе агломерационные вопросы, если мы их начинаем вставлять в некий режим управления и применяем к ним некие структурные ходы, позволяют в проектах консолидировать несколько дополнительных бюджетных задач для области и муниципального района по дополнительному субсидированию инфраструктурного развития территорий поселений.

На этом этапе очень важно осознание проблем бюджетного финансирования в рамках полномочий разных уровней власти. Перераспределение бюджетных средств на какие-то агломерационные задачи по тому или иному муниципальному образованию требует соответствующих управленческих решений в правовом поле. Общие агломерационные системы управления должны обеспечивать решение прежде всего этих задач. Кроме этого, есть острая необходимость вовлечения в процесс агломерационного управления общественных организаций, профессионального сообщества и бизнес-структур. Мы должны опираться не только на бюджетные ассигнования, но и развивать государственно-частные партнерства, активизировать инвестиционную деятельность.

— Как отсутствие понятия агломерации на законодательном уровне препятствует в развитии данных территорий и получении федеральных средств?

— Если введут понятие агломерации в законодательное поле, то появится возможность определить их статус на уровне стратегических документов РФ. Это позволит обеспечить агломерационное развитие некими предпочтениями, востребованными в федеральные программы. Основной задачей агломерационного процесса является инфраструктурное закрепление расселения на территории. Термин агломерация для всех представляется как создание мощных притягательных центров, которые начинают закидывать в себя самые деятельные людские ресурсы, что приводит к миграционным процессам от периферии к центру. На самом деле основу агломерационных задач в документах стратегического планирования различных уровней должны составлять мероприятия по повышению качества жизни в периферийных территориях за счет реализации инфра-

структурных проектов. Это будет способствовать закреплению населения в местах проживания. Базовым для нас является создание связанности территорий, привлечение к этому процессу инвестиционных средств.

Мы не занимаемся потемкинскими деревнями, мы не занимаемся строительством дорог ради строительства дорог. В рамках агломерационной деятельности определяют приоритеты очередности задач в части экономической эффективности развития территорий, их обеспеченности социальной инфраструктурой и безопасности проживания.

— Как относится к агломерационным идеям региональный бизнес? Распробовали этот инструмент инвесторы или отнеслись с настороженностью?

— Новые явления всегда сначаластораживают, потому что человеку нужно время, чтобы разобраться в том, что это, зачем и с какой целью реализуется. При положительной динамике агломерационного развития, прозрачности систем управления и поддержки реализуемых программ населением бизнес-сообщество будет заинтересовано в активном участии в них.

Сегодня в агломерационных процессах есть большая заинтересованность у логистов, строителей, инфраструктурных организаций коммунального сектора. Привлечение новых коммунальных технологий на пригородные территории, их инфраструктурное обеспечение на уровне города Новосибирска — это то, что хотят увидеть жители у себя в районах области.

— В других региональных центрах Новосибирской области есть предпосылки для создания агломерации?

— В настоящее время у нас есть еще несколько приоритетных мест, имеющих возможность интенсификации взаимных связей между собой. Первый регион состоит из Тарского, Усть-Тарского, Чистозерного и Чановского районов. Он развивает меридиональные связи на оси сибирской железной дороги и федеральной автомобильной дороги, а также является железнодорожным узлом. Второй регион — это Кулунский, Карасукский и Краснотарский районы. Эта южная часть Новосибирской области достаточно привлекательна в связи с тем, что здесь в перспективе будет федеральный транспортный выход в Казахстан и она может стать одним из ключевых участков импортно-экспортного транзита грузоперевозок из Китая и Средней Азии.

С историей и перспективой

Терминал компании «Евросиб» расширяет транспортные возможности Сибири

Доставка контейнера из Москвы во Владивосток всего 10–12 лет назад могла растянуться почти на два месяца, при этом большая часть времени груз находился на станциях и перегрузочных площадках, а не в пути. Российским железным дорогам остро не хватало современных контейнерных терминалов. Возможно, если бы не приход частных инвестиций, транзитный потенциал страны до сих пор остался бы не реализован.

— тенденции —

МУЛЬТИФОРМАТНЫЙ ПРОЕКТ

Несмотря на спад в объемах грузоперевозок, многие крупные логистические проекты были запущены в кризисном 2008 году. Безусловными лидерами по вводу новых объектов стали Москва и Санкт-Петербург, вместе с тем без строительства новых терминалов на Урале и в Сибири говорить о скоростной транспортировке грузов по Транссибирской магистрали было невозможно.

Одним из первых начал работу транспортно-логистический центр «Евросиб-Терминал-Новосибирск» (ТЛЦ). В дополнение к единственному на тот момент участку «Клещиха», специализирующемуся на получении и отправке контейнеров, в 2008 году в Новосибирске появилась новая опорная точка сети контейнерных поездов, соединивших грузоотправителей и потребителей СФО с портами Дальнего Востока, Северо-Запада и центрами дистрибуции в Москве.

Расположение Новосибирской области на пересечении важнейших транспортных коридоров сформировало Новосибирск как центр крупнейшего за Уралом потребительского рынка.

— Каждый раз, когда мы готовим инвестиционные предложения, мы говорим, что транспортно-логистический комплекс нашей области является убедительным конкурентным преимуществом перед другими регионами. И это один из важнейших аргументов для компаний, которые планируют размещать здесь свой бизнес, — говорит заместитель генерального директора Агентства инвестиционного развития (АИР) Вячеслав Радионов. — Новосибирская область является оптимальной площадкой, обеспечивающей удобный выход на рынки регионов Сибири и Дальнего Востока, Казахстана и стран ЮВА. Именно поэтому ввод новых инфраструктурных объектов остается в числе приоритетов нашего социально-экономического развития. Об этом говорит и статистика: доля транспортного комплекса в валовом региональном продукте составляет более 12%, что заметно выше среднероссийского показателя — менее 8%. Мы ощущаем постоянный интерес со стороны крупнейших российских и зарубежных инвесторов.

К разработке концепции развития терминальной сети специалисты Группы «Евросиб» приступили в 2007 году. Реализация масштабного инвестпроекта позволяла закрепить позиции в перевозках грузов третьего класса и в обработке контейнеризированных грузов на территории СФО. Кроме того, заложенное в проект объединение складских помещений категории «А» с контейнерной площадкой (для Сибири это был первый опыт) обеспечивало дополнительное синергетический эффект: рынку требовались современные перевалочные мощности для того, чтобы аккумулировать поступающие из-за границы товары, сортировать и быстро отправлять, ис-

пользуя воздушное, железнодорожное и автомобильное сообщение. Логистические возможности Новосибирска обеспечивали решение подобной задачи, хотя создание необходимой инфраструктуры с нуля потребовало значительных затрат. Объем инвестиций в проект только на начальном этапе составил порядка \$55 млн.

ПЕРВЫЙ НА ПРАВОМ БЕРЕГУ

Региональные грузоотправители в первую очередь оценили тот факт, что терминал «Евросиб» начали возводить в правобережной части Новосибирска на небольшом удалении от города. Выбор площадки позволял сократить временные затраты, поскольку не нужно было перевозить контейнеры из одной части Новосибирска в другую. Для самого мегаполиса удачная логистика означала снижение нагрузки на автодороги. В выигрыше оказались и заказчики, которым необходимо было, получив контейнер, отправить груз в соседний город. Недалеко от железнодорожной станции Иня-Восточная, обслуживающей ТЛЦ, располагались основные автомагистрали, соединя-

ОТКРЫТ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ И ПАРТНЕРОВ

ТЛЦ компании «Евросиб» создавался с прицелом на максимально широкий спектр сервисов, необходимых как небольшим предприятиям, так и крупным игрокам, стремящимся сократить затраты на хранение и транспортировку. Одним из ключевых партнеров проекта стал крупнейший производитель продуктов питания в мире — компания Nestle, подписавшая с Группой «Евросиб» договор еще в 2008 году.

— Сотрудничество с компанией Nestle развивается с момента открытия в Новосибирске нашего логистического центра, — говорит директор филиала «Евросиб СПб — транспортные системы» в Новосибирской области Илья Межевой. — Мы предоставляем партнеру полный комплекс услуг по складской логистике продукции Nestle. На терминал поступает продукция, выпускаемая предприятиями компании Nestle, мы собираем партии и распределяем заказы по регионам Сибири. Сотрудничество длится десять лет, и оно полностью удовлетворяет обе стороны. Мы готовы оказывать подобные услуги и другим крупным участникам потребительского рынка. В настоящее время уже необязательно открывать собственный региональный склад, в отдельных случаях выгоднее перейти на аутсорсинг.

Помимо удачной логистики, другим фактором, который сделал ТЛЦ уникальным, стала технологическая система работы с грузами. В 2009 году на объекте была внедрена система управления контейнерным терминалом (CTMS) Container Vision. Технология Wi-Fi позволила оперативно управлять работой по перемещению контейнеров, опти-



ТЛЦ, 10 га остались зарезервированы под будущих инвесторов, нацеленных на создание бизнесов, расположенных поблизости от крупного транспортного узла. Участок с удобной логистикой, обеспеченный электроэнергией, газом, системой водоотведения, может быть интересен сборочным предприятиям, сетевым ритейлерам, экспедиторам. Возможно, именно здесь начнется их новый большой проект.

СЕРВИС ПО РАСПИСАНИЮ

С ноября 2009 года Группа «Евросиб» совместно с партнерами приступила к отправке контейнерных поездов из Новосибирска. Если раньше грузоотправителям приходилось самим искать для себя железнодорожные платформы, то с этого времени они впервые получили возможность аккумулировать грузы в контейнерах на площадке ТЛЦ. Первым маршрутом в расписании стал поезд Новосибирск — Порт Восточный.



ющие Новосибирск с городами Западной и Восточной Сибири.

Приход компании «Евросиб» в Новосибирскую область поддержала администрация региона. Дело было не только в регистрации нового крупного налогоплательщика. Создание терминала совпало с запуском еще одного масштабного проекта — на территории НСО началось строительство крупнейшего в восточной части России Промышленно-логистического парка Новосибирской области (ПЛП), нацеленного на привлечение в регион представителей российского и зарубежного бизнеса. Успех будущих резидентов ПЛП во многом зависел от надежного транспортного сообщения с европейской частью России и Дальним Востоком.

мизировать транспортные затраты и практически полностью избавиться от бумажного документооборота.

В том же 2009 году ТЛЦ «Евросиб-Терминал-Новосибирск» стал таможенным терминалом, открыв на своей территории таможенный пост и склад временного хранения (СВХ), оснащенный всеми инженерными системами для соблюдения требуемых условий хранения и терминальной обработки грузов. Новое расположение Калининского таможенного поста обеспечило участникам ВЭД оформление товаров, ввозимых с востока и запада области.

Уже с момента открытия терминал был готов к работе практически со всеми видами грузов. Вместе с тем из 30,8 га, отведенных под

Технология маршрутных поездов обеспечила сокращение затрат и сроков доставки, переключив многих грузоотправителей с автомобильного на железнодорожный транспорт. Перевозка по железной дороге заметно снижала риск порчи или хищения. Позже был запущен сервис по отправке ускоренных контейнерных поездов и в обратном направлении: порт Восточный — Новосибирск (терминал «Евросиб»), рассчитанных в первую очередь на обслуживание грузопотоков из стран АТР в Россию. Несмотря на протяженность, срок доставки контейнеров не превысил семи суток. Компания обеспечивала максимально допустимый к единовременной перевозке объем в 152 TEU.

Вторым регулярным сервисом стал контейнерный поезд Москва–Новосибирск. Первый рейс состоялся 21 мая 2010 года, на станцию назначения поезд прибыл за 3,5 суток. Это стало серьезной заявкой в конкуренции с перевозчиками, отправляющими груз в почтово-багажных вагонах.

С 2011 года компания запустила контейнерный сервис Новосибирск–Якутия, нацеленный на отправку партий товаров в период навигации по реке Лена.

В 2013 году был организован сервис по ускоренной перевозке грузов в составе контейнерного поезда сообщением Новосибирск–Хабаровск. В рамках проекта заказчики получили востребованный комплекс услуг по сквозной доставке контейнеров на условиях door-to-door потребителям Приморского края.

В настоящее время основной сухопутной транспортной артерией между Европой и Азией является Транссибирская магистраль. Однако уже в ближайшие годы ее конкурентом может стать мегапроект «Экономический пояс Великого Шелкового пути» (официальная концепция была представлена правительством КНР в 2015 году).

— Чтобы не потерять объемы железнодорожных перевозок, необходима разработка оптимальной схемы стыковки Транссиба и Великого Шелкового пути, — считает президент «Союза транспортников, экспедиторов и логистов Сибири» Сергей Максимов. — Основную роль в выборе маршрутов будут играть издержки при транспортировке грузов и сроки их доставки.

Чтобы сохранить объемы грузоперевозок по Транссибу, «Евросиб» в числе первых частных операторов запустил контейнерный сервис по транспортировке партий товаров из Китая (провинция Хайнань, город Чжэнчжоу) в Европу транзитом через Россию. Общий срок нахождения груза в пути составляет 12 суток, что в 4 раза быстрее морского фрахта. Реализация проекта стала возможной в том числе благодаря поддержке правительств КНР и Республики Монголия.

В настоящее время контейнерные поезда «Евросиба» поддерживают скорость на уровне до 1000 км/сут. Открытие таких направлений, как Москва–Новосибирск, Новосибирск–Китай, Владивосток–Новосибирск, позволило предприятию привлечь в СФО дополнительные грузопотоки, а грузоотправителям — наладить надежное транспортное сообщение на пространстве от Германии до КНР.

КОНТЕЙНЕР ДЛЯ ПРОДУКЦИИ АПК

В последнее десятилетие к традиционным товарам, отправляемым зарубежным потребителям по железной дороге, — металлам, углю, нефтепродуктам, лесоматериалам —

ХАРАКТЕРИСТИКИ:

31	площадь га
20	отоплаемые склады тыс. кв. м
6,8	общая протяженность ж/д путей км
5,7	контейнерная площадка га
6	емкость единовременного хранения грузов тыс. TEU

добавилась продукция АПК. На фоне растущего экспорта зерна и другой сельскохозяйственной продукции особую актуальность приобрела тема организации перевозок данных грузов в Юго-Восточную Азию с использованием контейнеров.

— Такой сервис соответствует долгосрочным планам нашей компании, направленным на развитие контейнерных перевозок на железнодорожных платформах. Дополнительным стимулом к развитию данного сервиса становится сокращение парка специализированного подвижного состава, — говорит Илья Межевой. — В настоящий момент мы уже имеем заказы на перевозку, например, таких грузов, как растительные масла, которые помещаются в контейнер, оборудованный флекси-танком.

Большой интерес представляет развитие технологий перевозки зерна. На пилотной стадии проекта «Евросиб» планирует организовать перевозки из регионов Сибири в страны АТР через порты Дальнего Востока, открыв дополнительные возможности для экспорта зерновых в Китай, Корею и Японию.

Затаривание зерна в контейнере позволяет перевозить дополнительные объемы пшеницы, рапса, ржи, подсолнечника. При этом их перегрузка может производиться не только на балкеры, но и на суда-контейнеровозы, что позволяет свести к минимуму количество перевалок, сократить сроки доставки и стоимость логистики. На сухих пограничных переходах предусмотрена схема с перегрузкой контейнеров на другие платформы.

В целях поддержки экспортеров «Евросиб» готов на начальном этапе предоставить грузоотправителям гарантии по стоимости комплексной перевозки за тонну груза. На этих условиях уже достигнута договоренность о запуске пилотного проекта по организации перевозки зерна с производителями Новосибирской области.

Сегодня в Новосибирской области активно развиваются машиностроительный, биофармацевтический, агропромышленный и ИТ-кластеры. Ввод в эксплуатацию новых производственных мощностей, выход на рынок Сибири крупных дистрибуторов приводит к увеличению грузооборота, повышению спроса на транспортно-логистические сервисы, в том числе на услуги ТЛЦ «Евросиб-Терминал-Новосибирск».

Прошедшие десять лет показали, что создание одного из крупнейших транспортно-логистических комплексов Сибири — ТЛЦ «Евросиб-Терминал-Новосибирск» — обеспечило общее развитие транспортной инфраструктуры, способствовало развитию Новосибирской агломерации и укреплению ее партнерских отношений с зарубежными странами на пространстве от Европы до Юго-Восточной Азии.

