

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ювелирная работа

Губернатор Нижегородской области Валерий Шанцев об инструментах привлечения инвестиций в условиях экономической нестабильности

— интервью —

— Вы сформировали новый состав регионального правительства. Сокращено количество заместителей в целом, но одно из наиболее заметных для бизнеса сокращений коснулось именно инвестиционного блока. Отныне министерство инвестиционной политики, департамент международных, внешнеэкономических и межрегиональных связей, а также департамент градостроительного развития территории региона подчиняются вам напрямую, а не через заместителя. С чем связано такое решение? И каких изменений ждать в связи с этим в стратегии развития Нижегородской области?

— Сразу скажу, в стратегии развития региона мы ничего менять не будем. Также как ничего не меняли, когда грянул экономический кризис. Да, темпы достижения поставленных целей снижаются, но потом, когда кризисные явления будут преодолены, темпы нужно компенсировать.

Что касается структуры правительства. Все министерства сохранены, стратегические задачи перед ними поставлены, программы, которые мы реализовывали, продолжают. Конечно, при структурных изменениях я учитывал вызовы сегодняшнего дня. В первую очередь я сократил своих заместителей. Могу твердо заявить, что сокращение замов — это оптимизация. Мое решение не связано с тем, что кто-то из них не справился с задачами. За годы работы в регионе мы накопили серьезный опыт. Когда рассматривалась новая структура, я пришел к выводу, что мы способны меньшими силами выполнять больший объем работы. Например, в блоке вице-губернатора Владимира Иванова теперь находится министерство строительства. Учитывая его опыт работы в этой сфере, я считаю, что он справится с этим направлением.

Что касается увеличения своей нагрузки, то, так же как и в 2008–2009 годах, когда началось проседание, я взял на себя инвестиции, международную деятельность и градостроительную политику, которая тесно связана с инвестиционными проектами, — думаю, это даст нам возможность сохранить лидирующие позиции по привлечению инвестиций в России и ПФО. Так, по данным Росстата, объем инвестиций в основной капи-

тал в регионе по итогам 1-го квартала этого года составил более 47 млрд руб. И пусть это всего на 7,1% — но все-таки больше, чем за аналогичный период прошлого года. И это при общероссийском спаде инвестиционной активности.

— Кстати, недавно вы заявили, что не намерены снижать темпы по привлечению инвестиций в регион. Как на фоне общего падения экономики это возможно сделать?

— Невозможно увеличить темпы инвестирования, просто приняв закон или постановление. Это длительная, системная, комплексная работа по созданию имиджа региона, которая велась с 2005 года. И теперь уже имидж работает на регион. Знаю, что среди российских и иностранных инвесторов о нашей области идет добрая слава как о регионе, где власть не мешает, а помогает работать.

Наверное, поэтому с 2006 года, согласно статистике, объем ежегодных капиталовложений у нас вырос в четыре раза, объем иностранных инвестиций увеличился в десять раз — сегодня он превышает \$1 млрд.

Считаю, в новых экономических реалиях работа с инвесторами должна стать точечной, я бы сказал ювелирной. Именно поэтому я вывел мининвест из блоков, курируемых моими заместителями, чтобы заниматься этими вопросами лично.

Вообще, экономический кризис — это нормальное явление в рыночной экономике, «болезнь роста». Для бизнеса это возможность занять новые ниши, продвигаться на рынках. Конечно, сегодня к экономике применяется политика, Запад ввел санкции. Я часто встречаюсь с западными бизнесменами и вижу, что они чувствуют себя неловко, словно хотят извиниться за свои правительства. И, конечно, никто не собирается уходить от нас по политическим причинам. Все понимают, что их место займут конкуренты.

— Нижегородская область продолжает готовиться к чемпионату мира по футболу, и в регионе либо уже строятся, либо заявлено к строительству немалое количество объектов. При этом регион принял закон о господдержке отельеров. В связи с экономической нестабильностью не планируется ли область пересмотреть парамет-

ры этой поддержки, а также в условиях экономических санкций

— Вообще, бизнес всегда заинтересован получить побольше льгот, чтобы удешевить собственный проект! И никакие санкции и кризисы не изменят этого положения дел — бизнес есть бизнес.

В свою очередь, наша задача — создать в Нижнем Новгороде к 2018 году гостиничный фонд, достаточный для комфортного размещения болельщиков, футболистов, представителей FIFA. По требованию FIFA в Нижнем Новгороде при организации чемпионата мы должны предоставить 7,76 тыс. номеров. Эту задачу мы решим. 6 тыс. номеров мы уже имеем на сегодняшний день в действующих гостиницах. Также мы сможем использовать более тысячи кают теплоходов компаний «Ама» и «Водоход».

В рамках подготовки к мундиалу предполагается реализация 14 проектов, которые и покроют дефицит гостиничных номеров. Сейчас все они находятся на разных стадиях реализации, у инвесторов иногда возникают сложности в процессе строительства, поэтому каждый объект требует индивидуального подхода. В связи с этим проблемы каждого строящегося объекта необходимо внести в отдельную дорожную карту. В итоге к играм чемпионата мира номеров будет предоставлено даже больше, чем необходимо, — 8,202 тыс.

Мы оказываем помощь не всем подряд, а только тем проектам, которые признаны приоритетными. Из 30 строящихся в Нижнем Новгороде гостиниц приоритетными стали всего 2. Это проект возведения пристроя к существующему зданию гостиничного комплекса «Ока» (инвестор — ОАО «ГК «ОКА», предоставлена господдержка в форме льготы по налогу на имущество), а также проект строительства отеля «Мариотт» (Courtyard by Marriott) на 150 номеров на ул. Ильинской (инвестор — ООО «Отель Волга Центр», господдержка — в форме льготы по налогу на имущество и налогу на прибыль).

Мы живем в меняющемся мире, и любой бизнес-план может корректироваться. Но та программа подготовки к чемпионату мира, которая утверждена постановлением правительства РФ, будет выполнена.

— Аналитики уже фиксируют спад в отрасли коммерческой недвижимости, в основном из-за сложности в получении застройщиками займов в российских банках. Какие-то ме-



ры поддержки в регионе для девелоперов офисных и торговых центров сейчас разрабатываются?

— Во всем мире власть заинтересована в поддержке проектов жилой застройки экономкласса, в создании инфраструктуры, а рынок коммерческой недвижимости успешно развивается и без прямой поддержки государства. Хотя надо признать, что по уровню обеспеченности торговыми и офисными площадями на душу населения мы пока отстаем от Европы и США.

Но главное, чтобы новые торговые центры, гостиницы не падали как снег на голову жителям. Эти объекты должны логично и гармонично вписываться в уже существующую действительность. Например, на недавнем заседании градсовета эксперты отказали в строительстве очередного торгового центра в районе площади Лядова. Ранее проект планировки и межевания квартала в границах улиц Крупской, Большая Покровская, Воровского, Костина Нижегородского района Нижнего Новгорода предполагал жилую застройку, но инвестор принял решение внести корректировки, предложив построить торговый центр с подземной автостоянкой более чем пять этажей. Это само по себе недопустимо, так как у нас нельзя строить подземные парковки с такой этажностью. Да и жители близлежащих домов никогда не дадут реализовать данный проект. Очевидно, что он нарушает условия проживания. Тем более неправильно строить этот торговый центр, когда рядом на площади Лядова завершается строительство мощного ТЦ «Небо», который обеспечит потребности не только этой территории, но и близлежащих районов.

— Между тем сегодня бизнес-сообщество Москвы и Санкт-Петербурга говорит о замедлении деловой активности в столицах. Вы это наблюдаете в Нижегородской области?

— Если говорить честно, то бизнес-активность двух столиц всегда была сильно «перегрета», поэтому теперь и первой «остывает». Хотя, конечно, и Нижегородская область не может быть «островом экономической стабильности», существующим отдельно от России. Безусловно, на нас отражаются все экономические процессы.

Наблюдается падение спроса в некоторых отраслях машиностроения. На ГАЗе сокращают рабочую неделю. Исправить ситуацию должна новая государственная программа утилизации, которая успешно проявила себя в 2010 году — на ГАЗе признают, что она «спасла» производство от краха. Так что опыт накоплен огромный, справимся!

Вообще, по мнению экспертов, инвестиционный климат в Нижегородской области хороший. Но нужно четко понимать, что рыночная экономика никогда не будет подчиняться бюрократическим законам. Всегда будут и взлеты, и падения. Из кризиса не выйдешь, если ничего не будешь делать.

Между тем посмотрите статистику проектов, рассматриваемых областными инвестсоветом — тенденция за последние месяцы не изменилась: проекты одобряются, люди работают. Мы ставим задачу к 2018 году удвоить показатель ВРП. Задача непростая, но реальная.

Беседовала Елизавета Зубакина

ОФИСЫ ВЫСОКОГО УРОВНЯ

ИСТОРИЧЕСКИ СЛОЖИЛОСЬ, ЧТО ПЕРВЫЕ ОФИСНЫЕ ЦЕНТРЫ, В ТОМ ЧИСЛЕ ОТВЕЧАЮЩИЕ СОВРЕМЕННЫМ ТРЕБОВАНИЯМ, ПОЯВИЛИСЬ В НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ В НАГОРНОЙ ЧАСТИ. ЭТА ТЕНДЕНЦИЯ В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ ОБЪЯСНЯЕТСЯ ТЕМ, ЧТО ИМЕННО ЗДЕСЬ УЖЕ НЕСКОЛЬКО ВЕКОВ НАХОДИТСЯ ЦЕНТР ГОРОДА, А ТАКЖЕ РАСПОЛОЖЕНИЕМ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ОРГАНОВ, ПРЕСТИЖНОСТЬЮ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЛОКАЦИИ И СОСРЕДОТОЧЕНИЕМ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ ИМЕННО В НИЖЕГОРОДСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА.



Однако с каждым годом работать в офисах в верхней части города становится все сложнее: отсутствие места для парковки, бесконечные пробки на дорогах, узкие улицы и неразвитая система городского транспорта приводят к тому, что бизнесу становится некомфортно работать в историческом центре.

Поэтому в настоящее время можно наблюдать другую тенденцию, которая уже давно отмечается за рубежом и набирает обороты в столичных городах, — это расширение деловых границ города за пределы исторического центра. Во многих европейских и азиатских мегаполисах деловой центр нередко совсем вынесен за пределы исторической застройки: это позволяет бизнесу расположиться в комфортных современных зданиях с удобной транспортной развязкой, не тесниться на старых узких улочках и не пересекаться с туристическими потоками. Для Нижнего Новгорода наиболее актуальным является расширение делового центра в заречную часть города. Здесь проживает большая часть населения столицы Приволжья и строятся все новые современные жилые комплексы, а вместе с ними и социальные и коммерческие объекты — торговые центры, детские сады, школы, спортивные комплексы.

Новый всплеск деловой и коммерческой активности в нижней части города, в частности в Канавинском районе, вызвали планы по строительству на Стрелке стадиона к чемпионату мира по футболу 2018 года. В окрестностях уже запроектированы точки притяжения нижегородцев и посетителей города: гостиницы, спортивные и развлекательные комплексы. На фоне такого активного развития района остро ощущается нехватка здесь современных офисных помещений, которая с каждым годом будет только расти. И чем выше становится уровень ведения бизнеса в Нижнем Новгороде, тем более качественные объекты востребованы рынком.

Открытием в сегменте коммерческой недвижимости заречной части Нижнего Новгорода стал бизнес-центр ESQUIRE — один из немногих новых офисных центров на левом берегу Оки, построенных с нуля и прошедших классификацию. Объект представляет собой 14-этажное офисное здание класса В+ площадью 5745,74 кв. м, расположенное в пешей доступности от железнодорожного вокзала, то есть в центре заречной части города и на пересечении основных транспортных магистралей. Это позволяет арендаторам активно и беспрепятственно взаимодействовать с партнерами из столицы и других городов, прибывающими поездом или на автомобиле. Кроме того, прилегающий к вокзалу район является ядром торговли и центром притяжения людских потоков.

Помимо выгодного местоположения бизнес-центр ESQUIRE характеризуется удобной автомобильной и пешеходной доступностью и использованием новейших технологий строительства. Построенный на контрасте и смешении стилей, оригинальный дизайн-проект бизнес-центра ESQUIRE использует лучшие традиции и передовые тенденции возведения офисных центров в Европе: высокие потолки, панорамное остекление, стильная внутренняя отделка и современное инженерное оснащение. Также бизнес-центр отличают удобные планировки, здание оснащено всеми необходимыми сетями (электричество, вода, система пожаротушения) и услугами связи. Зона ресепшена оформлена в благородной светло-коричневой цветовой гамме. Благодаря панорамному остеклению из офисов верхних этажей открывается красивый вид на Нижний Новгород и Оку, что подчеркивает статусность бизнеса.

При этом объект является заметной архитектурной доминантой и выгодно отличается современным стилем и легкостью конструктива от окружающего городского ландшафта. На прилегающей к бизнес-центру территории полностью асфальтирование, создана развортная площадка для автомобилей, что немаловажно в условиях плотного трафика.

На данный момент комплекс уже введен в эксплуатацию и передан под управление управляющей компании, помещения в нем пользуются популярностью как у инвесторов, так и у арендаторов. Сейчас в деловом центре класса В+ активно ведутся работы по отделке офисов, и уже в ближайшее время бизнес-центр оживет. Между тем в реализации находятся разные площади — от 30 кв. м до 300 кв. м свободного назначения, которые составляют целый этаж и могут быть использованы под любой вид бизнеса. «Особой гордостью можно считать 14-й этаж здания бизнес-центра, из которого есть выход на эксплуатируемую кровлю, площадь которой 160 кв. м. Помещение этажа площадью порядка 200 кв. м — это хороший пример современной офисной зоны, из окон которой открываются красивые виды на город. Помещение прекрасно подойдет как для современной

приемной высокого уровня, так и для размещения видового ресторана», — отмечает руководитель отдела продаж ООО «Квартстрой-НН» Дмитрий Есин. Причем стать владельцем коммерческой площади в бизнес-центре можно на очень выгодных условиях.

Ввод в эксплуатацию бизнес-центра позволит частично решить проблему нехватки качественных коммерческих площадей в заречной части Нижнего Новгорода, но появление здесь офисного объекта класса В+ увеличит деловую активность Канавинского района. Развитие бизнес-активности в левобережье и появление новых офисных центров — лишь вопрос времени, полагают в компании «Квартстрой». Смещение деловой части города из центральной в левобережную — процесс не быстрый и может занять несколько лет. Однако, как показывает практика столичных городов, именно такое грамотное распределение делового пространства позволяет максимально удобно существовать бизнесу в условиях крупных мегаполисов. Тем более что смещение деловой активности положительно скажется в первую очередь на логистике нижегородцев, комфорте клиентов компаний и позволит снизить плотность трафика в верхней части Нижнего Новгорода.

ОБЪЕКТ ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ 14-ЭТАЖНОЕ ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ КЛАССА В+ ПЛОЩАДЬЮ 5745,74 КВ.М, РАСПОЛОЖЕННОЕ В ЦЕНТРЕ ЗАРЕЧНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА

