



ТЕРРИТОРИИ  
РОСТА



# Концепция развития: Общественно-деловой квартал «Зингер»

Подольск, 2019



# Существующее положение

ТРУДОСП. НАСЕЛЕНИЕ 189 тыс. чел.  
МАЯТНИКОВАЯ МИГРАЦИЯ (-) 15 тыс. чел.

## Предпосылк



Рынок



Промзона «Зингер»



Бизнес-центр «Пассаж»

330

### Сейчас

Площадь объектов

**82 900 м<sup>2</sup>**

Рабочие места

**5 942 чел.**

До **30%** серая  
зона экономики

### После 2024 г

Площадь объектов

**98 865 м<sup>2</sup>**

Рабочие места

**10 442 чел.**

Налоги в год  
**1 935 млн руб.**

1. Население округа - более **тыс. человек**
2. Разрозненность и отсутствие единой концепции территории, предполагаемой к развитию
3. Неэффективное использование площадей
4. Нагрузка на дорожно-транспортную инфраструктуру в центральной части города
5. Несовременный формат торговли
6. Потребность населения в новом качественном городском пространстве

# Задачи проекта

## Инвестор

1. Увеличение доходов
2. Оптимизация и улучшение качественных характеристик объектов
3. Увеличение арендных площадей
4. Новые возможности для бизнеса
5. Сохранение и расширение отраслевой специфики
6. Модернизация инженерной инфраструктуры

**+15 965** м<sup>2</sup>

Площадь, эффективно используемая,  
**98 865** м<sup>2</sup>

## Городской округ

1. Увеличение налоговых поступлений
2. Диверсификация экономики округа
3. Новые высокопроизводительные рабочие места
4. Сохранение исторического наследия
5. Функциональное зонирование и преобразование территории

**+1 661** млн руб.

Дополнительные налоги в бюджет за 5 лет

## Население

1. Конкурентная заработная плата
2. Новая зона притяжения
3. Удобная пешеходная и транспортная инфраструктура
4. Снижение маятниковой миграции

**+4 500** чел.

Дополнительные рабочие места за 5 лет,

# Результат проекта редевелопмента промышленной территории «Зингер»

Срок реализации **2020 – 2024**  
Поэтапный ввод объектов с **2022**  
Объем инвестиций **1,3 млрд руб.**



- Инвестор – **НП «Зингер СКИФ»**
- Частные инвестиции – **1 100 млн руб.**
- Дополнительные налоги за 5 лет – **1 124 млн руб.**

## Параметры Проекта:

1. Офисные площади **30 000 м<sup>2</sup>**
2. Торговые площади **5 000 м<sup>2</sup>**
3. Промышленные площади **20 000 м<sup>2</sup>**
4. Кафе, рестораны, бары **4 000 м<sup>2</sup>**
5. Гастромаркет с фуд-холлом **1 000 м<sup>2</sup>**
6. Современное общественное пространство **29 000 м<sup>2</sup>**

## Эффекты:

1. **+3 300 дополнительных рабочих мест**
2. «Обеление» экономики
3. Новое качество городской среды
4. Формирование единого общественно-делового пространства в центральной части города



# Результат проекта создания БЦ «Пассаж»



Ввод объекта - **2020**

Объем инвестиций **500** млн руб.

- Инвестор – **ИП Осипов Е.А.**
- Частные инвестиции – **500** млн руб.
- Налоги за 5 лет – **489** млн руб.

## Параметры Проекта:

1. Бизнес-центр класса «В»
2. Арендопригодная площадь – 13 900 м<sup>2</sup>
3. Паркинг – 190 м/мест
4. Парковочный коэффициент 1 м/м на 70 кв. м (GLA)

## Эффекты:

1. **1 000 новых рабочих мест**
2. Новые парковочные пространства
3. Повышение эффективности использования имущества
4. Формирование нового благоустроенного общественного пространства

# Результат проекта строительства торгово-развлекательного и офисно-делового центра

Ввод объекта – **2023**

Объем инвестиций **1,5** млрд руб.



- Инвестор – ооо «Центральный»
- Частные инвестиции – **1 500** млн руб.
- Налоги за 5 лет – **48** млн руб.

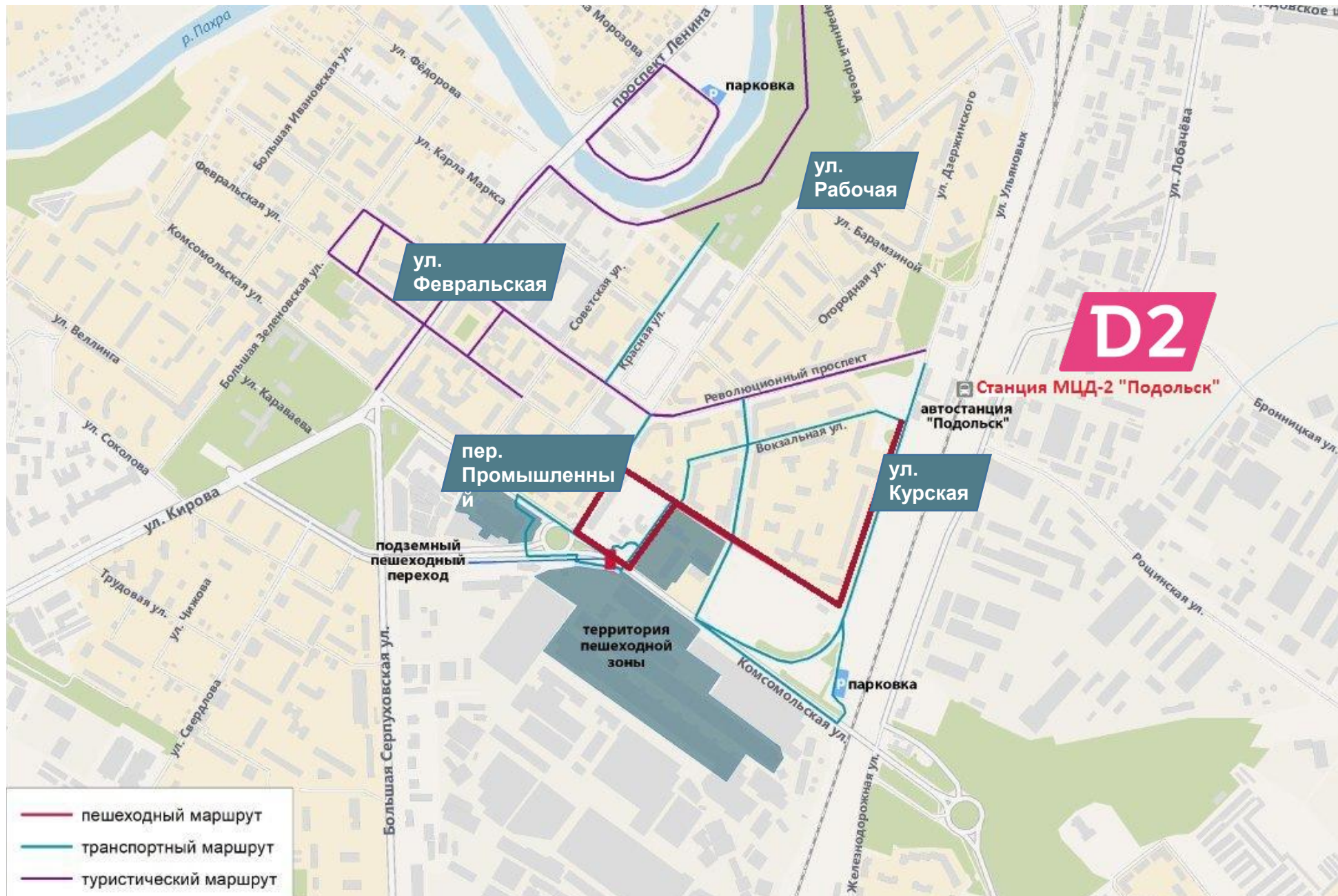
## Параметры Проекта:

1. Арендопригодная площадь – 24 965 м<sup>2</sup>
2. Кинотеатр – 500 посадочных мест
3. Фуд корт – 2 078 м<sup>2</sup>
4. Паркинг – 493 м/мест
5. Офисные площади – 10 000 м<sup>2</sup>

## Эффекты:

1. **200** новых рабочих мест до 2024г.
2. **500** новых рабочих мест до 2027г.
3. Современный формат торговли
4. Новое место притяжения: шоппинг, развлечения, досуг
5. Вместительный паркинг
6. Новое благоустроенное общественное пространство





# Социально-экономические эффекты до 2024 года



**3 316 млн руб.**  
объем всех инвестиций  
в проекты



**7,7**  
бюджетная  
эффективность за 5 лет



Сокращение  
маятниковой  
миграции  
на **4 500 чел.**



из них  
**3 100 млн руб.**  
частных инвестиций



**1 661 млн руб.**  
налоговые  
поступления за 5 лет



Создание единого  
общественно-делового  
пространства  
в центральной части  
города



**+ 15,9 тыс. м<sup>2</sup> (+19%)**  
Рост используемых  
площадей



**+ 4 500**  
создано новых  
рабочих мест



«Обеление  
экономики»



# Финансы

МЛН РУБ.	ВСЕГО	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Частные инвестиции</b>	<b>3100</b>	<b>565</b>	<b>840</b>	<b>560</b>	<b>545</b>	<b>395</b>	<b>195</b>
<b>Муниципальный бюджет</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20</b>
Архитектурное освещение входной группы	5	-	5	-	-	-	-
Озеленение, освещение	20	-	-	-	-	-	20
<b>Региональный бюджет</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Компенсация затрат на реконструкцию инженерной инфраструктуры, ГП Предпринимательство Подмосковья	20	-	-	20	-	-	-
<b>Средства гранта</b>	<b>171</b>	<b>-</b>	<b>91</b>	<b>80</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Проектирование реконструкции подземного пешеходного перехода	6	-	6	-	-	-	-
Реконструкция подземного пешеходного перехода	25	-	25	-	-	-	-
Создание общественного пространства вокруг пруда, снос забора	35	-	35	-	-	-	-
Создание единого пешеходного маршрута от МЦД-Подольск до территории квартала «Зингер»	105	-	25	80	-	-	-
<b>ВСЕГО</b>	<b>3 316</b>	<b>565</b>	<b>936</b>	<b>660</b>	<b>545</b>	<b>395</b>	<b>215</b>
<b>Дополнительные поступления в бюджет (млн руб.)</b>	<b>1 661</b>	<b>-</b>	<b>103</b>	<b>207</b>	<b>300</b>	<b>440</b>	<b>611</b>
<b>Рабочие места (чел.)</b>	<b>4 500</b>	<b>-</b>	<b>895</b>	<b>860</b>	<b>695</b>	<b>1 025</b>	<b>1 025</b>