



www.hitech-city.com.ua
www.novations.in.ua

ГОРОД ВЫСОКИХ ТЕХНОЛОГИЙ

(инвестиционный проект по созданию сети точек ускоренного роста экономики - новых урбанистических образований полного цикла жизнеобеспечения, основанных на новейших технологических и социальных решениях)

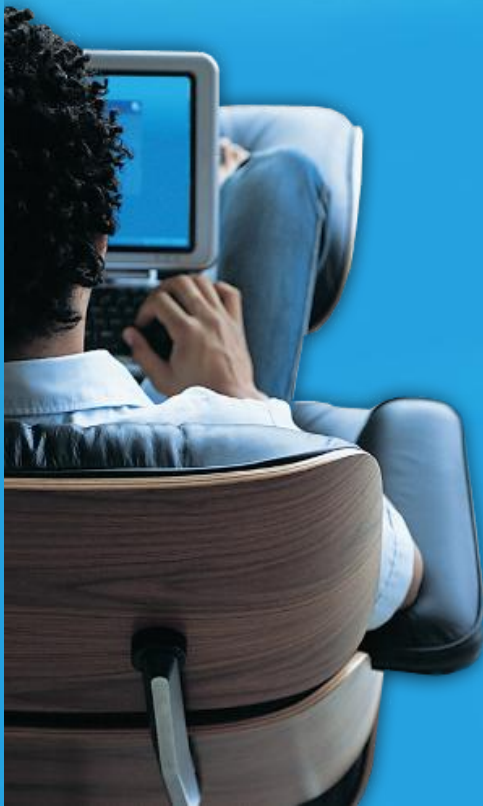
КИЕВ 2009



КОНЦЕПТУАЛЬНАЯ ИДЕЯ

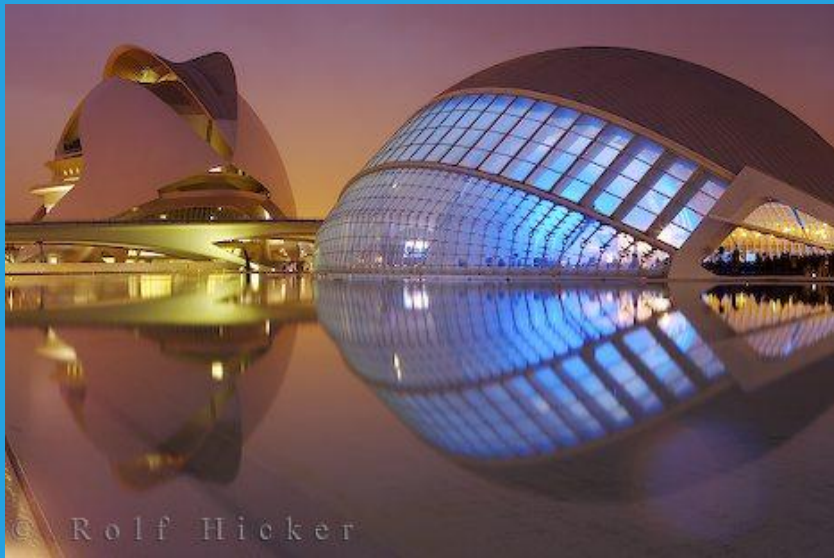
Создание долгосрочного и постоянного источника доходов для акционеров, региона и госбюджета через:

- создание нового города, обеспечивающего замкнутый цикл своего жизнеобеспечения и условия для производства конкурентоспособных, высокодоходных продуктов и услуг для украинского и внешнего рынков.
- применение достижений сферы высоких технологий в жизненной среде, разрабатываемых товарах и услугах.
- модель привлечения наиболее квалифицированного персонала через цепочку «работа/учеба-жилье-досуг»



КОНЦЕПТУАЛЬНАЯ ИДЕЯ

Объединить в единой инфраструктуре (на неконкурентной основе) сферу высоких технологий:



- биотехнологии;
- фармацевтика;
- медицина;
- нанотехнологии;
- информационные технологии;
- авиакосмические технологии;
- автомобилестроение;
- энергетика;
- природоохранные технологии;
- массовые коммуникации.

БИЗНЕС-ИДЕЯ

Обеспечение наименьшей стоимости арендных ставок, коммунальных платежей, цены на жилье и т.д., т.е. всех составляющих добавленной стоимости производимых товаров и услуг в городе при сохранении требований к качеству.



- Рабочие места в первую очередь в секторе строительства, реального производства, высоких технологий.
- Полное самообеспечение, экономическая и технологическая автономия.
- Перебазирование научных и производственных организаций и учреждений из Киева.
- Цепочка: работа – жилье – досуг.



ГОРОД ВЫСОКИХ ТЕХНОЛОГИЙ

При реализации проект обеспечит:

- \$1.5 млрд инвестиций и 100 тыс рабочих мест на этапе реализации пилотной части проекта
- \$35 млрд инвестиций и 500 тысяч рабочих мест в режиме полного функционирования за период 10-15 лет;
- 20-30% прибыльность, на протяжении 15, 30 и более лет.
- Решение комплекса экономических и социальных проблем



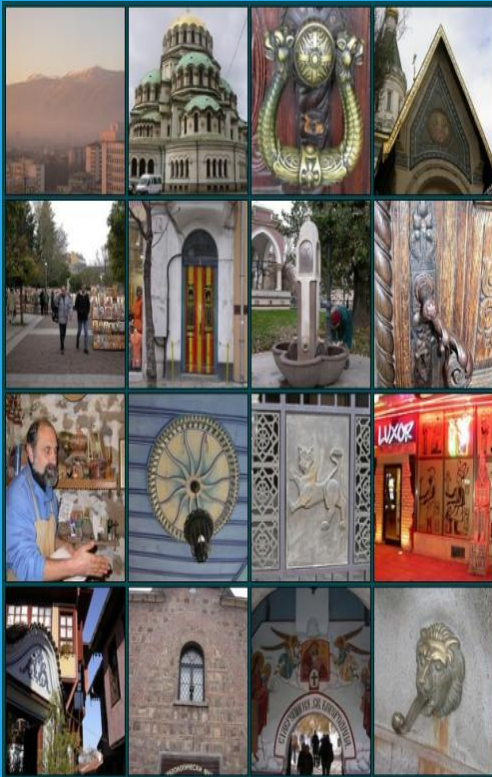
ПРЕДПОСЫЛКИ СОЗДАНИЯ СЕТИ НОВЫХ ГОРОДОВ

(ВОЗМОЖНОСТИ)

- быстрого создания большого количества (от 100 до 500 тыс) новых рабочих мест на длительный период времени.
- привлечения иностранных инвестиций (от \$1.5 до 35 млрд за период 5-15 лет).
- реализации проекта обеспечивающего постоянную доходность акционеров, местных и гос бюджетов на протяжении длительного срока (15, 30 лет и более), с рентабельностью не менее 20-30%.
- решения вопроса обеспечения жильем социальных слоев населения.
- создания четкой мотивационной системы удержания наиболее перспективных кадров, прекращение «утечки мозгов» и использование «интеллекта нации» на благо украинского народа.



ПРЕДПОСЫЛКИ СОЗДАНИЯ СЕТИ НОВЫХ ГОРОДОВ



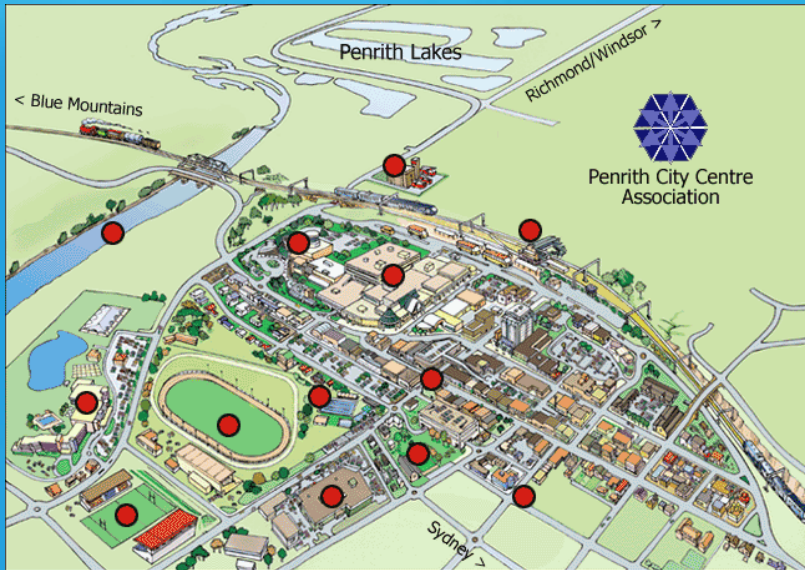
- Завышенные цены на недвижимость и трудовые ресурсы Киева с экономической точки зрения делает более выгодным концентрацию их вне границ украинской столицы.
- Неизбежность развития близлежащих к Киеву территорий.
- Арендные ставки и сопутствующие расходы будут играть первую роль в вопросе выбора места для офиса и производства для обеспечения максимально низкой себестоимости производимой продукции, оказываемых услуг.

Почему новые города? Почему сеть новых городов? И почему в период кризиса?



- кардинальная модернизация производства, инженерной и социальной инфраструктуры
- сотни тысяч новых рабочих мест в строительном комплексе и смежных областях
- привлекательные условия для инвестиций
- урбанистические образования полного цикла жизнеобеспечения (включая образование, работу, отдых), базирующиеся на новейших технологических решениях, с новым типом социальной организации.
- выход на новый уровень качества жизненной среды, выработка новых механизмов социального взаимодействия – что невозможно в условиях существующих систем расселения, несущих на себе и воспроизводящих комплекс проблем, сформированный за историю их существования
- фундамент для развития производства и жизненной среды нового поколения, что будет способствовать решению проблем старой системы расселения.

МИРОВЫЕ ПРИМЕРЫ НИТЕСН-ГОРОДОВ. СИДНЕЙ – ПЕНРИТ



➤ 45 км от Сиднея, начало строительства в 1972 году.

➤ Мировой выставочный центр с развитыми парковыми и рекреационными зонами, шопинг-центр

➤ Самостоятельный успешно развивающийся город с ежегодным ростом на протяжении всех лет.

- По состоянию на 2007 год
 - проживает 170 тыс человек
 - 1300 гектар промышленной зоны
 - 1.3 млн м2 офисных помещений

2007	Доход/ чел	Чистая прибыль/чел
Киев	\$1035	-\$112
Пенрит	\$1005	\$200

МИРОВЫЕ ПРИМЕРЫ НИТЕСН-ГОРОДОВ. ДУБАИ – ДЕРЕВНЯ ЗНАНИЙ



- Отдельный район в Дубаи, включающий Dubai Knowledge Village и две свободные экономические зоны Media-City и Internet-City.
- 94% ВВП Дубай не основаны на ресурсах.
- \$1.5 млрд инвестиций только в инфраструктуру за 1.5 года
- Более 10 тыс студентов, более 50 тыс рабочих мест, тысячи мировых компаний в сфере медиа и хайтека реализующих деятельность во всем регионе через Дубаи.

ОБЗОР СИТУАЦИИ В КИЕВЕ



На конец первого полугодия 2008 в Киеве:

- ✓ 120 работающих бизнес-центров разного класса
- ✓ 870 тыс. м² суммарной площади, из которых:
 - 65 - объекты класса А и В площадью 576 тыс. м² (66%) по цене \$50/м² и более
- ✓ 35 торговых центров, площадью 437 тыс м²
- ✓ 21м² жилой площади на человека
- ✓ 180 тыс семей в очереди на квартиру
- ✓ 2300 квартир введено в эксплуатацию с начала года, площадью 202 тыс м².

- Активная суточная трудовая миграция, перегруженность транспортом, пробки
- Спальные районы с плохим транспортным сообщением
- Исторический центр столицы физически слишком мал для удовлетворения потребностей делового города.
- Отсутствие паркингов

ОБЗОР СИТУАЦИИ В КИЕВСКОЙ ОБЛАСТИ



В 2008 году в киевской области планировалось ввести в эксплуатацию 1млн м2 жилья в коттеджных городках, из них:

- ✓ 80% коттеджей класса «элит» и «бизнес»
- ✓ 15% класса «эконом»
- ✓ 5% – «таунхаусы»
- ✓ 2% коттеджных городков содержат минимальную социальную инфраструктуру (врач, детский сад и т.д.)

➤ Рынок недвижимости в Украине находится в состоянии коллапса в связи с ущербной бизнес-моделью, ориентированной исключительно на элитное строительство, абсолютно не обеспеченное исходными возможностями потенциальных покупателей и спекулятивным спросом последних лет.

➤ Доминирование «точечной», хаотичной застройки пригорода Киева, без минимальной социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и т.д.).

СТОИМОСТЬ И СРОКИ ПИЛОТНОГО ПРОЕКТА НИТЕСН-CITY



Суммарные инвестиции составят до \$5,0 млрд, из которых:

- строительство инфраструктуры – \$1,5-2,0 млрд
- проектирование - \$60,0 млн.
- стоимость земли – \$50,0 млн.
- планирование - \$1,10 млн.
- исследования - \$0,64 млн.

- Общий срок реализации инфраструктурной фазы проекта - 5-7 лет.
- Постоянная, поэтапная оценка результатов, рисков.
- Гарантированная возможность прибыльных выходов для инвесторов из проекта на каждом из этапов.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ И ОБЩЕСТВЕННАЯ ОЦЕНКА ПРОЕКТА



- **Официальные письма поддержки от:**
 - Главы Верховной Рады Украины.
 - 1го вице-премьер-министра Украины.
 - Секретаря Совета Национальной безопасности и обороны Украины.
 - Заместителя Главы Секретариата Президента Украины.
 - Директора Национального Института Стратегических Исследований.
 - Ректоров ведущих ВУЗов, научных организаций, производственных предприятий, иностранных компаний и посольств.

- Апробация идеи проекта на первом Национальном инновационном Форуме, общественно-правовой экспертизе правового поля инновационно-инвестиционной деятельности и единогласное одобрение инициативы всеми участниками форумов (более 500 человек).14



HI TECH city

Intellectual decisions for success

Партнери проекта



СОСТОЯНИЕ ПРОЕКТА НА СЕГОДНЯ



1. Закончен этап исследований.
2. Разработана общая концепция и бизнес-модель города, план реализации проекта.
3. Сделаны оценки инвестиционных потребностей и рассчитан бюджет этапа планирования.
4. Оформлена территория, в удачном расположении.

ПОЭТАПНАЯ ОЦЕНКА СТОИМОСТЕЙ И СРОКОВ

Этап	Сроки	Стоимость	Примечание
1. Исследования	4 года	\$640 000	Завершен 90%
2. Планирование	6-8 мес	\$1 140 000	Начат 5%
3. Проектирование	8-18 мес	\$60 000 000	
4. Строительство и внедрение	5-15 лет	до \$2 000 000 000 в инфраструктуру	суммарно – до 5 млрд

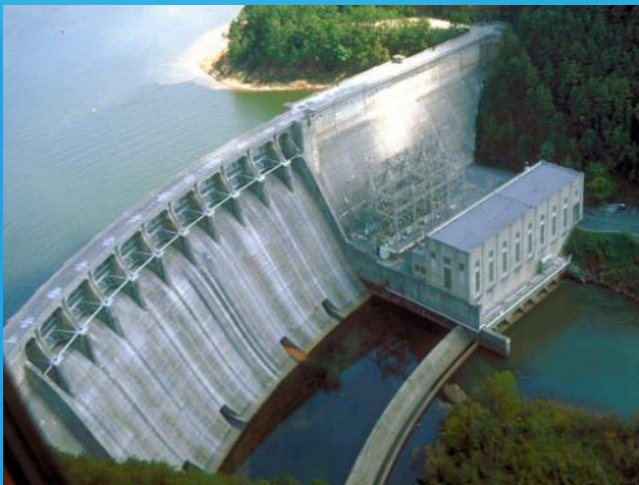


Бюджет* «Хайтек Сити»

\$1 140 000

1. Разработка концепции и стратегического плана, построение бизнес-модели.
2. Оценка основных параметров проекта, объемов, площадей, стоимостей, этапов, рисков, выходов из проекта.
3. Учреждение предприятия, создание офиса.
4. Проведение маркетингового анализа, разработка ТЭО и бизнес-плана проекта
5. Разработка мастерплана, генплана, эскизных проработок.
6. Привлечение новых участников (инвесторов) расширяя/продавая долевое участие в дальнейшем проекте.
7. Административные расходы
8. Налоги
9. Непредвиденные

* на этапе «планирование»



Кризис?

危机

Трудности. Возможности!

Кто раньше строил железные дороги, атомные электростанции, космические корабли? Разве это сложнее?!

