

Молодежная секция:  
Екатеринбург в глобальном контексте

*Баранова Евгения Васильевна*

## ИННОВАЦИОННАЯ ИНФРАСТРУКТУРНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

*Baranova E.*

## INNOVATION INFRASTRUCTURE PROPERTY

[e.v.baranova@urfu.ru](mailto:e.v.baranova@urfu.ru)

ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого  
Президента России Б.Н. Ельцина», Екатеринбург, Россия

23-24 апреля 2014 года  
Екатеринбург



*Основная идея работы заключается в изучении нового термина «инфраструктурная недвижимость инновационного характера», способа управления таким видом недвижимости и особенностями управления. Создание инфраструктурной недвижимости инновационного характера способствует развитию многих секторов экономики, привлечению иностранных инвестиций, формируют значительные финансовые потоки, принося дополнительный доход в бюджеты всех уровней. Рассматривается проект создания технопарка «Университетский» в г. Екатеринбурге, а так же особенности управления таким видом недвижимости.*

*The basic idea is to study the new term " infrastructure innovative character property ", a method for controlling an air of real estate and management features . Creating innovative nature of the real estate infrastructure contributes to many sectors of the economy , attracting foreign investment , form significant financial flows , bringing additional revenue to the budgets of all levels. Considered a technology park project "University " in Yekaterinburg , as well as management features such type of real estate.*

**Ключевые слова:** инфраструктурная недвижимость, инновации, технопарк, особая экономическая зона, индустриальный парк, наукоемкая продукция, малое инновационное предприятие, Уральский федеральный университет.

**Keywords:** infrastructure property, innovation, technopark, special economic zone, industrial park, high-tech products, small innovative enterprise, Ural federal university.

За последние годы очень много говорится об инновационной деятельности, развитии наукоемких производств и создании инновационных продуктов.

В 2011 г Свердловская область первой из субъектов Урало-Западносибирского региона приняла закон о технопарках, в котором дано следующее определение: «Инновации – введенный в употребление новый или значительно улучшенный продукт (товар, услуга) или процесс, новый метод продаж или новый организационный метод в деловой практике, организации рабочих мест или во внешних связях»<sup>1</sup>. Можно сказать, что такой объект недвижимости как технопарк является значительно улучшенным продуктом. Именно, технопарк является инструментом инновационного процесса и представляет собой симбиоз производственной и коммерческой недвижимости. Технопарк можно назвать центром инновационной инфраструктуры. Инфраструктурная недвижимость создает необходимую основу для других видов экономической деятельности в современных странах; их отсутствие или ненадежность характерны для развивающихся стран и являются помехой для их развития. Условно инфраструктурную недвижимость можно разделить на следующие категории:

---

<sup>1</sup> Из закона Свердловской области "О технопарках в Свердловской области" от 20 октября 2011 года N 95-ОЗ

Технопарки позволяют сформировать ту экономическую среду, которая обеспечивает устойчивое развитие научно-технологического и производственного предпринимательства, создание новых малых и средних предприятий, разработку производство и поставку на отечественный и зарубежный рынки конкурентоспособной наукоемкой продукции.

В мировой практике сегодня существует огромное количество определений технопарка. Рассмотрим одно из них: «Технологический парк – это организация, управляемая спе-

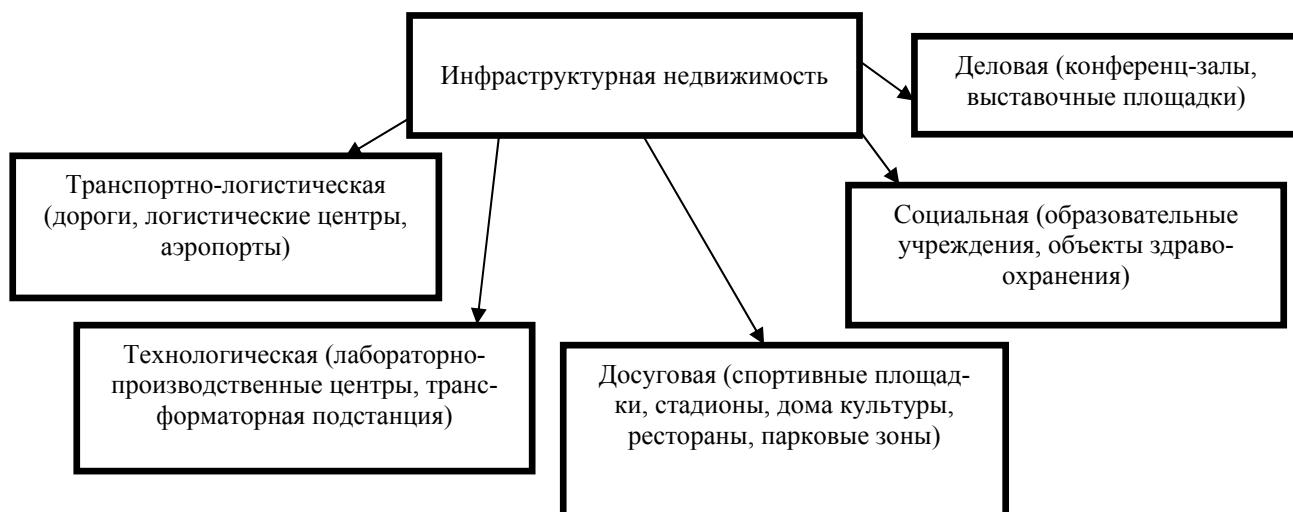


Рис. 1. Виды инфраструктурной недвижимости. Составлено автором

циалистами, главной целью которых является увеличение благосостояния местного сообщества посредством продвижения инновационной культуры, а также состоятельности инновационного бизнеса и научных организаций. Для достижения этих целей технопарк стимулирует и управляет потоками знаний и технологий между университетами, научно-исследовательскими институтами, компаниями и рынками. Он упрощает создание и рост инновационных компаний с помощью инкубационных процессов и процессов выведения новых компаний из существующих (spin-off processes). Технопарк помимо высококачественных площадей обеспечивает и другие услуги <sup>2</sup>.

Вне зависимости от названия, такой формат недвижимости как технопарк представляет собой портфель объектов недвижимости, объединенных общей целью - создание и развитие малых и средних инновационных предприятий, а так же формирование наукоемких производств нового типа. При этом стоит обратить внимание на окружение технопарка. Внутренняя и внешняя среда этого типа недвижимости достаточно сложная (см. рис. 2). Помимо таких элементов внешней среды как органы власти, различные компании, банки и т.п.

---

<sup>2</sup> Информационная записка «Технопарки как инструмент интенсификации развития производства», Рейтинговое агентство «Эксперт РА»

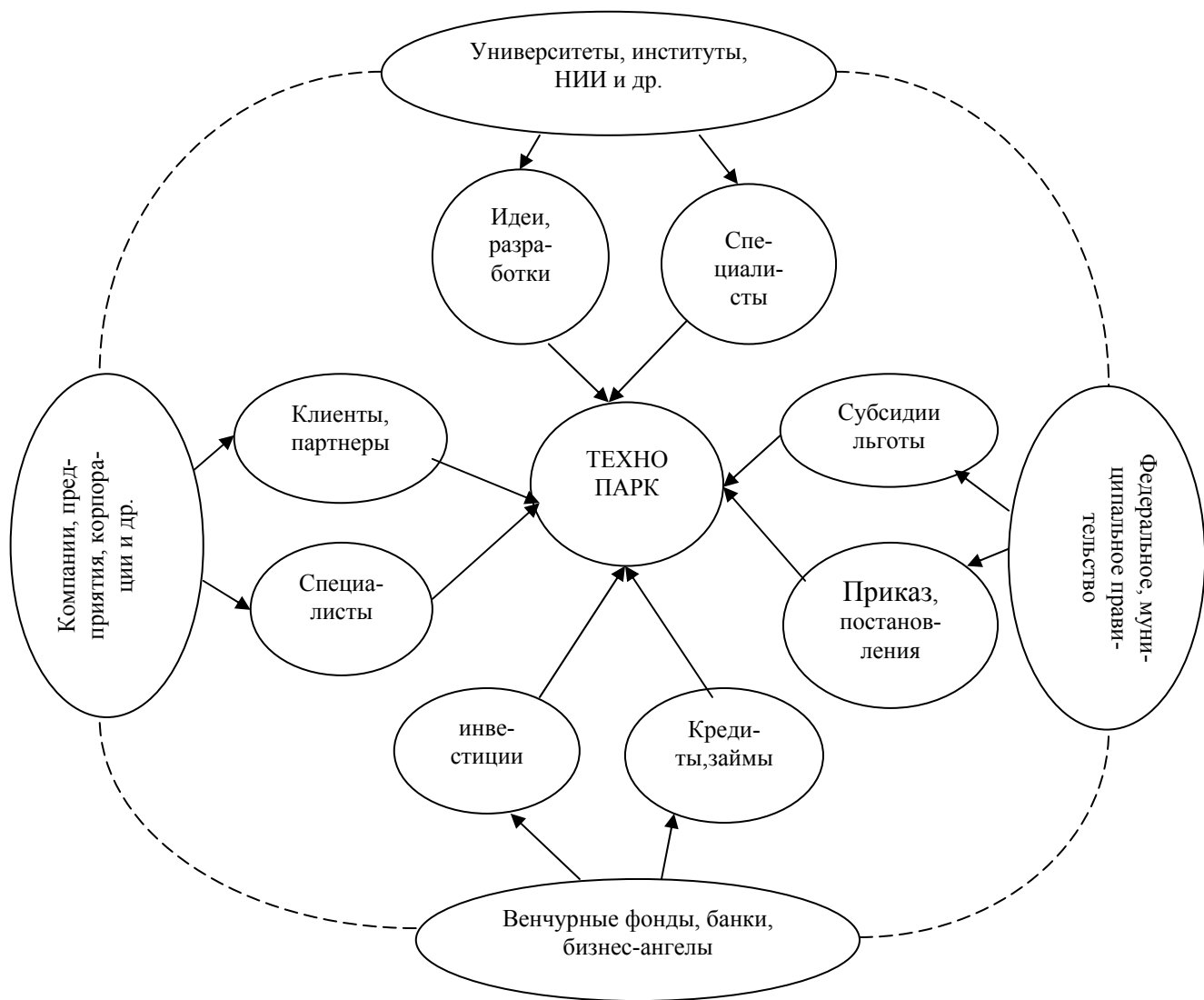


Рис. 2. Внешняя и внутренняя среда технопарка. Составлено автором

технопарк взаимодействует с научной средой и такими финансовыми элементами как венчурные фонды и бизнес-ангелы.

Технопарк является инфраструктурной недвижимостью и при этом обладает рядом отличительных особенностей в организации и управлении, т.е. обладает инновационным характером.

Попытаемся сформулировать определение инфраструктурной недвижимости инновационного характера.

Инфраструктурная недвижимость инновационного характера (ИНИХ) – это совокупность офисных зданий, производственных помещений, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, расположенных на земельном участке или нескольких земельных участках, имеющих общую границу, и призванных обеспечивать условия для нормального создания и функционирования инновационного производства, а так же для обращения товаров и услуг, созданных на этой территории.

В настоящее время технопарки относятся к числу существенных факторов, стимулирующих развитие всех отраслей экономики, поэтому они закономерно становятся объектом государственного внимания и контроля.

При разработке концепции создания технопарка необходимо учитывать не только нормы законодательства и стремление в кратчайшие сроки перейти на инновационную экономику, а так же опираться на международный опыт и теорию управления такими проектами.

Специфика инфраструктурной недвижимости инновационного характера за рубежом.

В настоящее время в мире насчитывается около 700 технопарков. Лидерами по количеству и эффективности функционирования технопарков являются США (около 300 технопарков), Европейский Союз (более 200 технопарков) и Китай (более 70 технопарков).

В качестве основателя первого технопарка справедливо называют Стэнфордский университет.

Большинство из расположенных в Стэнфордском парке предприятий не имеют прямого отношения к нему, но, несомненно, парк был для них примером и своеобразным "центром". Это подчеркивает еще одну особенность технопарка.

Рассмотрим несколько примеров действующих технопарков за рубежом (см. табл. 1).

Информация непосредственно с сайтов компаний: [www.stanford.edu](http://www.stanford.edu), [www.singaporesciencepark.com](http://www.singaporesciencepark.com), [www.sophia-antipolis.org](http://www.sophia-antipolis.org), [www.rtp.org](http://www.rtp.org), [www.shannondevelopment.ie](http://www.shannondevelopment.ie), [www.technopark.ai](http://www.technopark.ai)

Необходимо отметить, что в мире лишь немногие технопарки созданы одной организацией-учредителем. Подавляющее большинство из них созданы на основе общности интересов нескольких организаций, хотя каждая из них может иметь свои приоритеты, в соответствии с которыми, полагается, должен действовать технопарк.

В значительной степени на деятельность технопарка и привлечение резидентов влияет и тот факт, что некоторые технопарки включены в состав особых экономических зон, особенно на первых этапах становления технопарка.

Особые экономические зоны – это территории, которые государство наделяет особым юридическим статусом и экономическими льготами для привлечения местных и зарубежных инвесторов в приоритетные для страны отрасли (<http://www.oao-oez.ru>). Подобные льготы могут привлечь на территорию технопарка крупных резидентов, а они в свою очередь могут представлять флагман развития всего технопарка.

Сравнение технопарков по ряду показателей

Название	The Singapore Science Park I	TechnoPark Economic Zones World*	Stanford Research Park	Research Triangle Park	Sophia Antipolis	National Technological Park
Местонахождение	Сингапур	г. Дубай, ОАЭ	Калифорния, США	Северная Каролина, США	г. Ницца, Франция	г. Лимерик, Ирландия
Площадь, га	65	2100	284(+93 развитие)	2833	2400	263
Основание	1980	2002	1951	1959	1969	1984
Университет	The National University of Singapore (NUS)	Dubai Institute of Technology, Boston University	Stanford University	Duke University, North Carolina State University, University of North Carolina at Chapel Hill	University of Nice-Sophia Antipolis	University of Limerick, Limerick Institute of Technology
Количество компаний	350 МИП**	60 000 постоянных резидентов	150	170	1276	80
Количество зданий	Нет данных	Нет данных	162	Нет данных	Нет данных	Более 30
Владение / управление	Приватизирован в 1990 г., 2001 г. – Arcasia Land Pte Ltd, новый собственник и управляющая компания для ребрендинга парка	Холдинг “Dubai World”, в который входит Особая экономическая зона, на территории которой будет размещаться технопарк	Частный, управление осуществляет департамент по вопросам земли и недвижимости при университете, департамент занимается всей территорией университета, включая технопарк	Управление осуществляет некоммерческий фонд, созданный тремя городами и их университетами	Управление осуществляет Университет Ницца-София Антиполис совместно с Национальным центром научных исследований	Управляется ирландской правительственной региональной компанией Shannon Development в сотрудничестве с Университетом Лимерика
Специализация	Биомедицина, информационные технологии, телекоммуникации, электроника, продовольственные технологии, разработка программного обеспечения, химия и материаловедение	Управление водными ресурсами, развитие альтернативных и эффективных источников энергии и экологических ресурсов, здравоохранение, логистика.	В основном научно-технические и научно-исследовательские направления в области электроники, космоса, биотехнологии, компьютерного оборудования и программного обеспечения.	Промышленные биотехнологии и естественные науки, возобновляемые источники энергии, информационные технологии, нанотехнологии, беспроводные телекоммуникации	Биотехнологии, здравоохранение, агрохимия, науки о земле, информационные технологии, электроника, телекоммуникации	Биомедицина, информационные технологии, возобновляемые источники энергии, науки о земле

\*Особая экономическая зона, строительство парка еще не завершено, показатель по количеству компаний приведен как планируемый.

\*\*МИП – малое инновационное предприятие. Заметим, что отличительной особенностью технопарков в Европе и Америке являются определенные ограничения по застройке территории сдаваемой в аренду для резидентов. Так в Стэнфордском исследовательском парке при использовании 1 акра земли максимальный процент застройки такого участка 30% (см. таблицу 2)

**Правила и ограничения по застройке в Стэнфордском исследовательском парке<sup>1</sup>**

	RP(шифр участка)	RP5(шифр участка)
Минимальный размер лота	1 акр ( $\approx 4\,047\text{ м}^2$ )	5 акров
Соотношение площади этажа	40%	30%
Максимальная застройка	30%	15%
Парковка	1 место на 300 кв. футов постройки	

При изучении рынка технопарков за рубежом нельзя не сказать о технопарках Китая. Яркий пример – технопарк в г. Шэньчжэнь. г. Шэньчжэнь расположен в провинции Гуандун на юге Китайской Народной Республики, граничит с Гонконгом. Удивительно, то, что город Шэньчжэнь не являлся ни промышленным, ни деловым центром, здесь не было даже сильного университета, т.е. парк строился не вокруг существующих предприятий или университета, а сам стал ядром города и уже вокруг технопарка был организован университет, промышленные производства. За 30 лет население города увеличилось в десятки раз до 14 млн. человек.

Парк был построен в 1996 г. за счет средств городского бюджета ежегодно выделяется 9 млрд. юаней (45млрд). Инвестиции, вложенные в парк, принесли доход, больший в 100 раз. В казну государства ежегодно поступает 100 млрд. юаней, 25 млрд. – в местный бюджет. Территория парка – 12 кв. км, работают 4000 предприятий, 400 тыс. рабочих мест. Кроме того в технопарке создана платформа «Виртуального Университета», которая позволяет проводить дистанционное обучение студентов и резидентов бизнес-инкубатора (подписаны соглашения более чем со 100 университетами). Все это говорит о том, что подобные проекты могут приносить значительные доходы, хотя и требуют значительных вложений, поддержки правительства и правильной организации системы управления.

Российский опыт создания и управления инфраструктурной недвижимостью инновационного характера

В целом, структура направлений бизнеса в технопарках России и за рубежом схожа. Так большое значение придается информационным технологиям, биотехнологиям и медицине, а так же энергосбережению и поиску альтернативных источников энергии.

Уральский федеральный округ является достаточно сильным регионом как с точки зрения промышленности и производства, так и с точки зрения создания и воплощения научных идей. А создание Уральского федерального университета на базе УГТУ-УПИ и УрГУ им. Горького, концепцией которого является становление ядром инновационного кластера Урала, служит дополнительным фактором в пользу создания технопарка. В соответствии с принятой программой развития ключевыми задачами Уральского федерального университе-

<sup>1</sup> Данные с сайта [http://lbre.stanford.edu/realestate/leasing\\_information](http://lbre.stanford.edu/realestate/leasing_information)

та на 2012-2020 гг. станет формирование образовательной и исследовательской инфраструктуры, интеграция в мировое исследовательское и образовательное пространство, а также создание необходимых условий для обеспечения проживания, работы и учебы сотрудников и студентов УрФУ.

Инновационный кластер – это не просто совокупность малых и крупных предприятий, корпораций, венчурных и посевных фондов, исследовательских центров и университетов. Инновационный кластер – это, прежде всего, среда, где протекает живой процесс инноваций, в который вовлечены все перечисленные выше структуры. В связи с этим в рамках проекта особое внимание должно быть уделено созданию инфраструктуры, обеспечивающей поддержку горизонтальных связей и развитие коммуникаций между участниками инновационного процесса.

Для реализации этого проекта планируется использовать земельный участок общей площадью около 1500 га в районе о. Шарташ. Общий объем инвестиций в реализацию проекта превысит 50 млрд. руб.

На территории технопарка будут возведены все виды объектов недвижимости, необходимые для эффективной реализации инновационного потенциала региона и Российской Федерации в целом. Технопарк включит в себя основные элементы инфраструктуры, обеспечивающие высокую эффективность деятельности лучших технопарков мира. Это в первую очередь офисные площади, помещения для организации высокотехнологичного производства, лабораторные корпуса и бизнес-инкубатор. Кроме того, на территории технопарка планируется возведение вспомогательных объектов инфраструктуры, которые будут востребованы не только самим технопарком, а всем городом Екатеринбургом – это гостиничный комплекс, конгрессно-выставочный центр и ряд других объектов.

Базовыми отраслевыми специализациями проектируемого технопарка являются:

- информационные технологии и телекоммуникации;
- приборостроение и электроника;
- энергосбережение и энергомашиностроение и альтернативная энергетика;
- нанотехнологии.

Создание Технопарка Свердловской области решит две основных проблемы развития региона:

- недостаток высокотехнологичных рабочих мест;
- недостаток условий для повышения конкурентоспособности, инвестиционной привлекательности и экспортного потока региона по направлениям: нано, IT и телекоммуникации, энергетическое машиностроение и энергосбережение, точное приборостроение.



## Выводы

1. Инновационная деятельность является инструментом макроэкономической и инвестиционной политики. Создание инфраструктурной недвижимости инновационного характера способствуют развитию многих секторов экономики, привлечению иностранных инвестиций, формируют значительные финансовые потоки, принося дополнительный доход в бюджеты всех уровней, является связующим звеном между внутренними и международными рынками, активизирует деловую активность, стимулирует развитие регионов, конкуренцию и развитие инноваций, содействует укреплению связей между товаропроизводителями и потребителями, привлечению инвестиций, развитию малого и среднего бизнеса, а так же повышению уровня образования среди студентов, выпускников и специалистов.

2. С точки зрения оценки конкурентной среды технопарк, как инструмент инвестиционной политики обладает отраслевой особенностью, в которой затруднительно определить однозначное рыночное позиционирование отдельных хозяйствующих субъектов. С одной стороны рынок самих технопарков не обладает ярко выраженной конкуренцией. С другой стороны предприятия организованные на территории технопарка, особенно, находящиеся на стадии start-up вынуждены бороться не только за свою нишу на рынке, но и за привлечение инвестиционного капитала. Еще одна особенность состоит в том, что при определении специализации технопарка необходимо проводить дополнительный анализ региона для выявления наиболее конкурентоспособных направлений.

3. На территории технопарка используются новые технологии, модернизируется система информационной поддержки. Поэтому серьезным фактором эффективности технопарка является не только использование офисных площадей, лабораторно-производственных помещений и современного оборудования, но и организация конгрессов, конференций, симпозиумов, проводимых мероприятий и способствующих развитию научных и экономических взаимоотношений между инноваторами, бизнесом и государством.

4. Что касается специализации технопарков, то в настоящее время приоритетным направлением и в России и в мире являются информационные технологии, энергоэффективные технологии и альтернативные источники энергии. Так же важным направлением являются медицина и биотехнологии. Наибольшую эффективность от работы технопарка можно получить с использованием специфики региона, в котором он действует.

5. Основной проблемой в сфере оценки инновационной деятельности в России является отсутствие механизма получения полной и достоверной информации о развитии отрасли (в том числе информации о продвижении российских товаров на те или иные зарубежные рынки) и, как следствие, отсутствие детальных исследований влияния инновационной деятельности на экономику страны и методик оценки эффективности.

#### Библиографический список

Федеральный закон от 22.07.2005 №116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации».

Федеральный закон от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

Федеральный закон от 29.12.2000 № 168-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в федеральный закон "О науке и государственной научно-технической политике"» (редакция на 22.08.2004).

Федеральный закон от 07.04.1999 №70-ФЗ «О статусе наукограда Российской Федерации» (ред. на 22.08.2004г.).

<http://expert.ru/ural/2011/39/v-park/>

<http://urbc.ru/1067987834-pervyy-industrialnyy-park-tri-sverdlovskie-ploschadki-zhdut-hozyaina.html>

<http://www.t-park.ru/Default.aspx>

<http://www.academpark.com/>

<http://www.sk.ru/>