



Иркутский государственный университет

**БАЙКАЛЬСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ
БИЗНЕС-ШКОЛА**

Экспертная сессия

НОВЫЙ ГОРОД НОВОГО ВРЕМЕНИ: КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ МИКРОРАЙОНА ИСКРА



Иркутск 2026

СТРАТЕГИЧЕСКАЯ СЕССИЯ САФ БМБШ ИГУ: НОВЫЙ ГОРОД НОВОГО ВРЕМЕНИ: КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ МИКРОРАЙОНА «ИСКРА»

Студенты САФ принимали участие в разработке концепции развития отраслевого подцентра «Искра» в Иркутске. Это масштабная работа по формированию облика нового городского пространства.

Проект предполагает:

- формирование целостной городской среды, ориентированной на пространство для проживания, работы, отдыха и социального взаимодействия;
- условия для развития предпринимательства и создания рабочих мест;
- интеграцию городской застройки с прилегающим сельскохозяйственным кластером, предусматривающим зоны для производства, образования, рекреации и устойчивого продовольственного обеспечения.

Инициатором выступила Татьяна Викторовна Лиходиевская, автор и руководитель инвестиционного проекта «Экорайон «Искра», председатель комитета комплексного развития территорий Союза строителей Иркутской области и председатель Совета директоров группы компаний «Палп-Норд».

Основная идея проекта — это привлечение молодежи к созданию нового города, в котором хочется жить, можно работать и отдыхать.

Инициативу бизнеса поддержали Байкальская международная бизнес-школа ИГУ и Администрация города Иркутска, организовав работу в виде стратегической сессии студентов.

Участие принимали студенты первого курса САФ. У каждой группы были кураторами студенты старших курсов и внешние кураторы - представители крупнейших компаний региона, институтов развития, кредитных организаций, предприниматели.

Стратегическая сессия САФ проводилась с марта по май 2026 года. 12 мая состоялась финальная презентация. Экспертам были представлены 15 проектов, в их числе такие инициативы, как создание воздушного метро от аэропорта до микрорай-

она, организация уникального дендрария, создание курорта одного дня, концепция умного города, управляемого ИИ, комплексный проект электро- и теплогенерации на газовом конденсате и другие.

По итогам комплексной оценки проектов были определены три команды победителей, получившие ценные призы от инициатора проекта производственно-логистического парка «Палп-Норд»:

1 место — проект «Все рядом»

Авторы: Рамиль Фаталиев, Никита Солобоев, Илья Шульгин, Арсений Федоров

Кураторы со 2 курса: Полина Шульгина, Андрей Марков.

Внешний куратор: Татьяна Иннокентьевна Макарычева, советник директора МУП «Водоканал»

2 место — проект «Дендропарк и агрокластер»

Авторы: Михаил Леншин, Александра Скуратова, Диана Порш, Полина Трофимова.

Кураторы с 4 курса: Лев Михин, Алина Соболева

Внешние кураторы: Светлана Витальевна Сизых, директор Ботанического сада ИГУ и Мария Сергеевна Победаш, исполнительный директор Ассоциации Байкальская Виза.

3 место — проект «Живи-работай-отдыхай»

Авторы: Диана Гндлян, Анастасия Андрейчук, Анна Герасимова, Татьяна Герасимова.

Кураторы со 2 курса: Нара Оганисян, Софья Куйдина.

Внешний куратор: Павел Владимирович Шкитин, директор «Газпром Инвест Иркутск».

Эксперты отметили высокий уровень представленных проектов и креативный подход студентов к развитию микрорайона. Стратегические сессии в таком формате являются важной составляющей образовательного процесса, позволяя студентам применить теоретические знания на практике и внести вклад в развитие городского пространства.



ИРКУТСК МОЖЕТ ЛУЧШЕ. ДАВАЙТЕ ПРОСТО ВОЗЬМЁМ И СДЕЛАЕМ

Татьяна Лиходиевская,
автор и руководитель инвестиционного проекта
«Экорайон «Искра»»

Татьяна Викторовна, зачем вам проект со студентами? Можно просто построить жильё и продать.

— Можно. Но тогда получится то, что мы уже много раз видели: дома есть, а дальше нужно добираться до работы, учёбы, спорта.

Давайте посмотрим на мир по-другому. Сегодня уже есть на кого равняться, многие регионы в России практикуют создание эко городов, эко поселений вокруг предприятий со всей инфраструктурой для комфортной жизни и это будет движущая сила России.

Экологическое мышление, действие, эко интерьеры городов и объектов, их обустройство будут составлять целостную структуру для мировоззрения человека.

Рассматривая эту территорию как экспериментальный проект будущего в общей сельскохозяйственной концепции с Иркутским районом, мы можем получить уникальный аграрный кластер нового семейного времени.

Почему студенты?

— Это новый взгляд, это новая система, вошедшая в наше бытие, которой нужно определить своё место, заявить о своих потребностях, желаниях, видении своего будущего в новом времени. Кто как не молодое поколение скажет, как должен выглядеть район, где они сами захотели бы жить, работать и создавать семьи? У них нет привычки мыслить в формате «так исторически сложилось». Это огромный потенциал и ресурс видения нового!

И давая в работу молодому поколению этот проект я понимала, что им придётся постараться и начать учиться, и задуматься над тем: Кто Я? Что Я? Для чего Я здесь, именно здесь на этой территории Иркутска? Для чего Я на этом пространстве? Каковы здесь мои задачи? Какова это моя новая, мной желанная жизнь?

Я искренне верю в развитие Иркутского региона и наше молодое поколение!

А как быть с инженерной стороной вопроса? Это же дорого и сложно.

— Сейчас правительство России много говорит об освоении новых территорий, строительстве новых эко районов, городов, посёлков и мы к освоению нашей территории

стараясь подойти комплексно. И здесь есть один системный момент, который я хочу подчеркнуть. Сейчас Иркутск и Иркутский округ имеют огромный дефицит тепла, да и электроэнергия тоже. Новые кварталы проектируются под старые угольные мощности — с дорогим подключением, с выбросами, без долгосрочной экономики, новые дома возводят на старых, изношенных сетях.

Мы своим проектом хотим показать другой подход. «Искра» может стать пилотной территорией, где мы обоснуем целесообразность масштабной газификации неосвоенных земель. Не как социальная льгота, а как экономически эффективное экологичное решение, сделавшее регион высокоразвитым и инвестиционно привлекательным.

Мы не просто строим район — мы хотим на своём примере показать, что газ на новых территориях даёт мультипликативный эффект. Это выгодно. Это правильно. И это давно пора сделать. Газификация Иркутска и городов, прилегающих к Байкалу, позволит выполнить программу правительства «Чистый воздух». Сохранить здоровье людей и начать комплексно осваивать новые территории, сделать эти территории привлекательными для инвесторов и людей с других регионов и государств.

Хочется задать вопрос «А где на всё это взять финансы?»

— Финансы и инвестиции возможны тогда, когда есть задача во благо людей, в развитие и созидание. Своевременная постановка задачи, планирование этапов и использование возможностей институциональных методов и договорённостей всех участников этих процессов, межрегиональных трансфертов под развитие новых территорий гарантирует успешную реализацию проекта.

Упущенное время и возможности откладывают решение задачи на десятки лет, и территория может остаться навсегда только кем-то осваиваемой!

Что для Вас успех проекта?

— Когда люди будут выбирать «Искру», когда студенты останутся жить и работать в своем проекте и создавать счастливые семьи, когда такой проект начнёт множиться.

Начнут строиться скоростные дороги, мосты, транспортные переходы, появится транспорт будущего, газифицируются города, экономика региона начнёт набирать обороты, когда наш экспериментальный проект откроет дверь в новое, новый структурированный подход к обучению, подготовке специалистов, здоровому питанию, уважению друг к другу, бережливому отношению ко всему, что нас окружает, когда не деньги будут ради денег, а деньги под задачи в поле созидания.

Важно научиться получать наслаждение от участия в самом процессе. Этим я хотела сказать, что важно быть и решать задачи поступательно здесь и сейчас.

Что скажете студентам?

— Давайте сделаем вместе пример, который будет работать на экономику, на людей, на будущее региона и страны.

Приходите, предлагайте, спорьте, творите и помните: вы проектируете не просто микрорайон. Вы проектируете свой собственный выбор — остаться или уехать,

Уверена, что каждый из вас обязательно начнёт задумываться над тем, а какую основу он несёт, для чего он её несёт через весь трансформационный переход в новое, но уже создаваемое вами в коллективном сотворчестве друг с другом!

Нарабатывайте потенциал и пример для освоения и создания таких пространств.

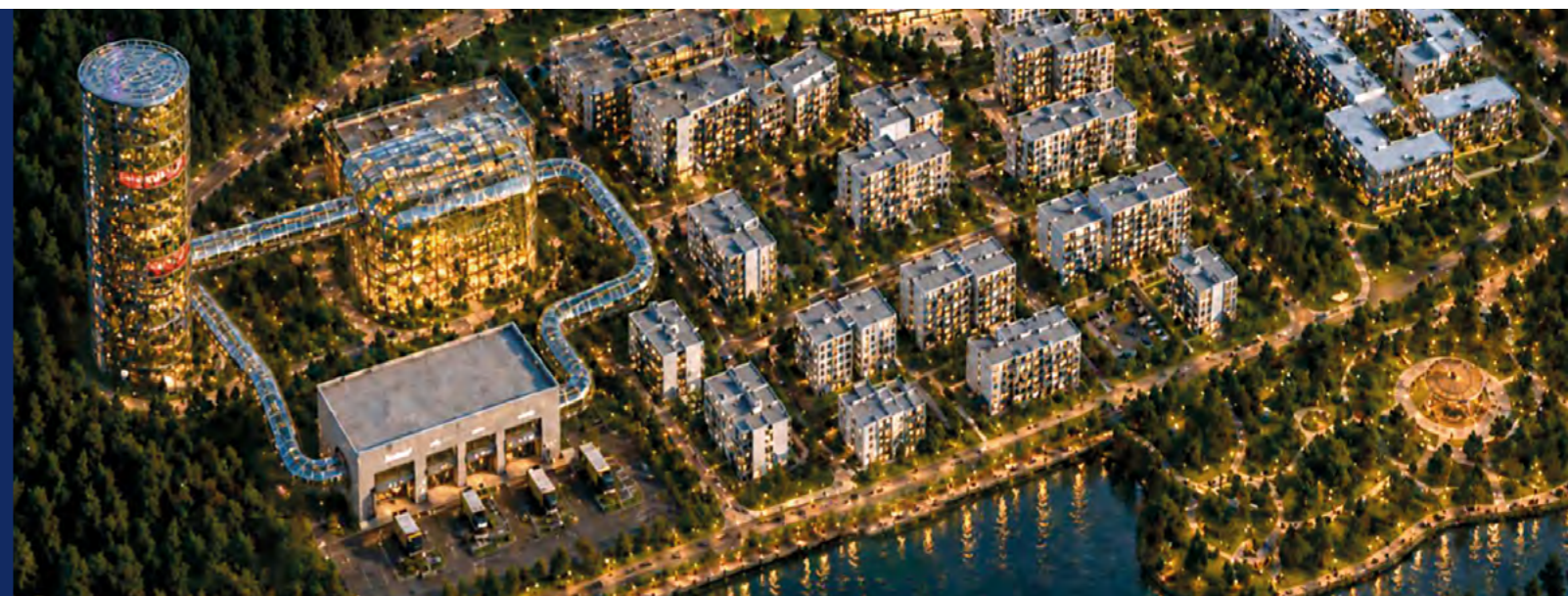
Создавайте квартал нового 3-го тысячелетия, осознанности человека и выхода на новый духовный и нравственный уровень сознания и понимания пространства мира как единого организма.





СИБИРСКИЙ СТАНДАРТ ЖИЗНИ: ЧИСТО, ТЕХНОЛОГИЧНО И БЕЗОПАСНО

Татьяна Макарычева,
Советник директора МУП «Водоканал»



Если смотреть на горизонт в 5–10 лет, какие направления развития Иркутска приоритетны?

- Приоритет — всё. Комплексное развитие не терпит полумер. Однако есть одна задача, без которой все остальные проекты будут работать вполсилы. Это обязательное административное и экономическое объединение Иркутска и Иркутского района. Пока «голова» (город) и «тело» (пригороды) живут по разным законам, мы будем упираться в транспортный коллапс и хаотичную застройку. Только единая агломерация даст нам рычаг для масштабных изменений.

Какие конкретно проекты способны кардинально переломить ситуацию в экономике и социальной сфере уже сейчас?

- Мы должны перестать быть транзитным пунктом и стать центром притяжения. Для этого нужно:

1. **Энергия и дороги:** Новые электростанции, чтобы снять нагрузку с сетей, и современные транспортные развязки. Пробки не решить точечными расширениями, нужна перестройка логистики.
2. **Транспортный узел:** Развитие аэропорта, включая грузовое направление, и расширение пропускной способности РЖД. Иркутск должен стать хабом для грузов, идущих на восток и запад.
3. **Экология и экономика:** Построение экологических производств. Это замкнутый цикл, который даёт чистый воздух и рабочие места.
4. **Человеческий капитал (главное):** Мы сейчас закладываем каркас на десятилетия — это школы, сады, художественные и музыкальные школы (воспитание начинается с творчества), радиологический центр, современные корпуса клинических больниц, реабилитационные центры. И, конечно, городу жизненно необходим современный концертный зал мирового уровня — это не роскошь, а вопрос культурной идентичности.

Как Вы оцениваете роль цифровых технологий?

- «Умный город» — это не про светофоры с лампочками, а про управление данными. Мы должны оцифровать всё: от работы общественного транспорта до приёма врача. Технологии позволяют сократить бюрократию и дать людям время на жизнь, а не на очереди. Цифра — это инструмент, который мы обязаны настроить уже в этом году.

Что действительно может заставить талантливую молодежь остаться в Иркутске, ведь меры поддержки часто декларативны?

- Молодой человек остаётся там, где он чувствует себя защищённым финансово и востребованным профессионально. Поэтому никаких деклараций — только конкретика:

Жилье: Льготная ипотека и арендное жильё по низкой стоимости. Квартира за 50-70% от рыночной ставки — это реальный актив.

Точки роста: Возможность реализовывать себя в науке и бизнесе. Мы должны создать лаборатории на базе вузов, где студент может сразу же коммерциализировать свою идею.

Налоги: Внедрение особых налоговых режимов для стартапов. Если парень из ИргТУ придумал крутой софт, первые два года он должен платить налоги по ставке «спасибо, что с нами».

В каком секторе экономики уже сейчас можно создать «рабочие места 21 века»? Где потенциал роста?

- **Наши «киты» с высоким потенциалом:** Транспортное машиностроение (особенно авиастроение — это наш бренд) и фармацевтика. БАДы и лекарства — это рынок, который не проседает даже в кризис.

- **Сектор высокой производительности:** Научная деятельность, инжиниринг и IT. У нас мощная академическая школа, но её нужно переводить в инженерные решения.

- **Новые рабочие места для всех:** Туризм (не только на Байкал, но и событийный туризм в городе), спорт, развлечения и логистика. Складские комплексы и маркетплейсы требуют тысяч операторов и менеджеров.

- **Традиционный сектор (нужна поддержка лёгкая, но срочная):** Пищевое производство и строительство. Местный хлеб и стройматериалы — это основа, которую мы должны защищать от недобросовестного демпинга извне.

Иркутск через 10 лет — это город мегаполис-миллионник или уютный областной центр?

- Это будет агломерация с элементами «зелёной» экономики. Уютный центр с набережными и мощный, динамичный промышленный пояс. Наша задача — не догнать Москву, а создать свой, сибирский, стандарт жизни: чисто, технологично и безопасно. А объединение с районом станет тем самым юридическим ключом, который откроет эту дверь.

1 МЕСТО

ПРОЕКТ «ВСЕ РЯДОМ»

Команда 12: Рамиль Фаталиев, Никита Солобоев, Илья Шульгин, Арсений Федоров

Кураторы со 2 курса: Полина Шульгина, Андрей Марков

Внешний куратор: Татьяна Иннокентьевна Макарычева, советник директора МУП «Водоканал»



Треугольник Искры

Вертикальные фермы

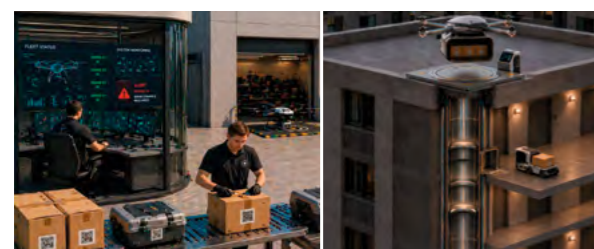
- Максимальная свежесть продукта.
- Экономия пространства.
- Независимость от погоды (стабильное производство круглый год = стабильный сервис доставки).
- Эффективность выращивания.

Уникальная система доставки

- Дроны находятся на специализированной базе, где ИИ отслеживает их состояние и при поломке сразу уведомляет специалиста.
 - Сотрудники гастрономического предприятия упаковывают заказ в герметичный ящик с QR-кодом, содержащим геопозицию доставки.
 - Дрон сканирует код, летит на крышу нужного дома, где заказ спускается по специальному лифту на нужный этаж.
 - В каждой трубе робот на колёсах сканирует QR-код и довозит посылку до квартиры.
- * Круглосуточная доставка в пределах 10 минут

Образовательный центр

- Полный цикл образования и досуга под одной крышей: детский сад, школа, секции и кружки.



Эффект проекта для Восточной Сибири

Развитие местного бизнеса	Снижение оттока молодёжи
<ul style="list-style-type: none"> • гастростартапы, фермерские бренды, AI-сервисы • фуд-маркет как площадка тестирования бизнеса • внедрение уникальной системы доставки • продукция «Сделано с Искрой» 	<ul style="list-style-type: none"> • работа в инновационных сферах • стартапы + современная городская среда • удобство проживания за счёт инновационной доставки

Доходы и окупаемость проекта

Жилые дома	ТЦ и коммерция	Фуд-маркет
Продажа квартир и коммерческих помещений	Аренда магазинов, кафе и сервисов	Аренда точек, рестораны, мероприятия
Окупаемость: 4–6 лет	Окупаемость: 6–9 лет	Окупаемость: 6–8 лет
Примерный доход: 22 – 27 млрд Р. за период продаж	Примерный доход: 250 – 400 млн Р в год	Примерный доход: 220–350 млн Р в год

Вертикальная ферма	Хаб доставки
Продажа зелени, ягод, овощей, грибов и растительного мяса	Комиссия с заказов, подписка, B2B-доставка
Окупаемость: 7–10 лет	Окупаемость: 8–12 лет
Примерный доход: 400–600 млн Р в год	Примерный доход: 120–200 млн Р в год

Косвенная окупаемость: образовательный центр, набережная и благоустройство повышают стоимость жилья и арендных ставок

Экономика территории

Агрокластер	Быстрый запуск	Общественные пространства	Гастрокластер
<ul style="list-style-type: none"> • Вертикальная ферма + R&D центр. • Продукция: зелень, ягоды, грибы, овощи и растительное мясо. • AI снижает издержки (энергия –40–50%) 	<ul style="list-style-type: none"> • Ферма – быстрый оборот. • Якорные арендаторы (пекарня, кофейня). • Мастер-классы и экскурсии 	<ul style="list-style-type: none"> • Набережная и парк. • Фестивали и события - рост трафика и арендных ставок. • Теннисные площадки. • Интерактивные VR музеи. 	<ul style="list-style-type: none"> • Фуд-маркет и рестораны (аренда). • Кулинарная лаборатория и акселератор - постоянный поток резидентов и посетителей.



ИННОВАЦИОННОЕ РАЗВИТИЕ МИКРОРАЙОНА ИСКРА

Светлана Сизых,
директор Ботанического сада ИГУ, о проекте создания научно-производственного кластера лекарственного растениеводства на базе Ботанического сада ИГУ для социально-экономического развития микрорайона Искра

Микрорайон Искра, расположенный на бывших землях сельхозназначения, нуждается в эффективных механизмах трудоустройства жителей. Ботанический сад ИГУ обладает уникальной научной базой, которая в 2025-2026 годах вышла на новый уровень развития.

При поддержке НОЦ «Байкал» (передано оборудование на 10 млн рублей) и Ассоциации «Дикоросы» (софинансирование 2 млн рублей) сад реализует проект «Лекарственное растениеводство».

Разработанные учеными агротехнологии гидропонного выращивания краснокнижных растений (родиола розовая, шлемник байкальский, астрагал перепончатый) создают основу для новой отрасли - промышленного культивирования лекарственного сырья в контролируемых условиях.

Это позволяет создать на базе Ботанического сада ИГУ научно-производственный кластер, обеспечивающий подготовку кадров, научные исследования и прикладное трудоустройство жителей микрорайона Искра с использованием гидропонных и иных биотехнологий. Т.е. существует возможность тиражирования лабораторных методик в промышленных масштабах на территории микрорайона Искра.

При этом создаются рабочие места научного, технического и прикладного профиля, формируется система непрерывного образования: «школьник - студент - оператор гидропонной линии».

Ботанический сад ИГУ уже сегодня является площадкой для практик студентов ИГУ, Иркутского медицинского университета и других учебных заведений.

В рамках концепции предлагается:

- Целевое обучение жителей Искры по направлениям «Биотехнология», «Агрономия» с обязательной отработкой в проекте.
- Научные стажировки для выпускников.
- Создание 8–10 научных позиций (младшие научные сотрудники, лаборанты-исследователи) для выпускников, проживающих в Искре.

Ученые Ботсада разрабатывают агротехнологии для гидропонного оборудования местного производства (НПО «Экосфера»). Это позволяет создать на территории Искры промышленный тепличный комплекс, что также создает новые рабочие места для жителей микрорайона Искра: это и операционный персонал, и в перерабатывающие цеха, и сервисное обслуживание.

Используя опыт Ботсада, жители Искры могут создавать и собственные микропредприятия, например:

- Франшиза «Гидропонная аптека»: Ботсад предоставляет сертифицированные методики и маточные растворы, жители ведут выращивание на своих площадях (в рамках ЛПХ или кооператива).
- Экскурсионное бюро: Ботсад ежегодно проводит мастер-классы и тематические экскурсии, где угощают чаем из выращенных трав. Жители Искры могут быть обучены как экскурсоводы или организаторы событийного туризма.

Субъекты партнерства:

- Научный центр: Ботанический сад ИГУ (разработка методик, контроль качества, подготовка кадров).
- Индустриальный партнер: Ассоциация «Дикоросы» (сбыт сырья, логистика).
- Производственный партнер: НПО «Экосфера» (поставка гидропонного оборудования, сервис).
- Администрация: обеспечение земельных участков под теплицы в микрорайоне Искра.

В настоящее время уже существует дорожная карта проекта:

2026 год – организационный (заключение соглашений между ИГУ и администрацией м/р Искра, создание учебного центра на базе ботсада для жителей и проектирование тепличного комплекса)

2027 год – пилотный - запуск первой линии гидропонного выращивания астрагала перепончатого и шлемника байкальского, трудоустройство первых 20 жителей и запуск цеха фасовки фиточая.

Далее уже масштабирование проекта, расширение ассортимента, создание агротехнопарка с полным циклом: клональное размножение → выращивание → переработка.

Ожидаемые результаты

1. Социальный эффект: Создание 50–60 новых рабочих мест для жителей микрорайона Искра с уровнем зарплаты выше средней по региону за счет высокой маржинальности лекарственного сырья.
2. Научный эффект: Превращение Иркутска в федеральный центр компетенций по гидропонному культивированию краснокнижных лекарственных растений. Проект уже вошел в Топ-300 идей АСИ «Сильные идеи для нового времени».
3. Экологический эффект: Снижение нагрузки на дикие популяции краснокнижных растений за счет промышленного культивирования in vitro и на гидропонике.

Проект очень перспективный и Ботанический сад ИГУ выступает не просто как научная организация, а как «лифт» для экономики микрорайона Искра. Используя готовые наработки по гидропонике, поддержку индустриальных партнеров и местного производителя оборудования, возможно создать высокотехнологичное, экологически чистое производство, которое обеспечит занятость населения и вернет землям сельхозназначения их производительное назначение, но уже в новом, инновационном формате.



2 МЕСТО ДЕНДРОПАРК И АГРОКЛАСТЕР

Команда 1: Михаил Леньшин, Александра Скуратова, Диана Порш, Полина Трофимова

Кураторы с 4 курса: Лев Михин, Алина Соболева

Внешние куратора: Светлана Витальевна Сизых, директор Ботанического сада ИГУ и Мария Сергеевна Победаш, исполнительный директор Ассоциации Байкальская Виза



Цель проекта по SMART

S — Specific	M — Measurable	A — Achievable
Создать в «Искре» городской подцентр с дендропарком, хабом, агрокластером и новой мобильностью.	Измерять проект по посещаемости, МСП1, рабочим местам, заполненности и времени пребывания туристов.	Запускать проект поэтапно: сначала парк, общественные пространства, агропавильоны и транспортный тест.
R — Relevant	T — Time-bound	
Цель отвечает проблемам Иркутска: среде, связности и удержанию людей и денег в городе	0–3 года — пилот, 3–5 лет — усиление функций, 5–10 лет — масштабирование; региональный эффект — к 2036 году.	

Итоговая SMART-формулировка: к 2036 году сформировать в «Искре» городской подцентр, который повышает качество среды, создаёт рабочие места и помогает Иркутску удерживать растущий поток жителей и туристов.

Какой должна быть «Искра»

Формула проекта: ДОМ — РАБОТА — ОТДЫХ

Жильё	Работа
Среднеэтажные кварталы, безопасные двory, сервис рядом	Общественно-деловые площади, туризм, агро-производство
Отдых	Образование
Дендропарк, событийность и семейный досуг	Эколаборатории, проектные мастерские и про-форентация

Наполнение территории

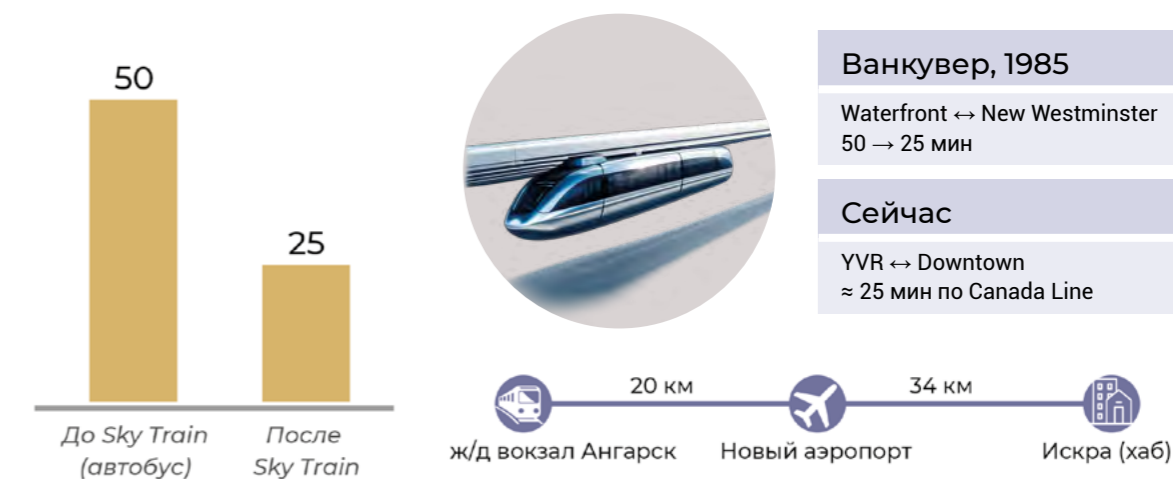
Жилая среда	Деловой кластер	Образование
Жить рядом с сервисами	Работать в городе, а не уезжать	Учиться и запускать проекты
Агрокластер	Дендропарк	Мобильность
Еда, переработка, витрина региона	Качество жизни и бренд места	Пилот новой городской связности

ПЕРВЫЙ ЭТАП: парк + общественные пространства + агропавильоны + событийная программа

Решение 1. Воздушное метро

Ключевая мысль: это не аттракцион, а транспортный сценарий преодоления барьеров.

Проблема	Решение	Эффект
Пробки замедляют развитие территории.	Короткая пилотная линия воздушного метро	Быстрая связность, минимальное изъятие земли, современный образ района.



УТП для Иркутска: самый быстрый способ проверить новую связность через барьеры — с минимальным изъятием земли.

Воздушное метро (гчп*). Экономическая модель

Финансовая реализация	Окупаемость	Рабочие места	Масштаб
343 млрд. р	Доход (год) — 4,4 млрд. Срок — 80 лет	Около 150	54 км

* ГЧП — Государственно-частное партнерство

Решение 2. Туристический хаб

Поток	Продукт	Деньги	Эффект
Аэропорт и турпоток уже существуют – задача превратить их в городскую ценность.	Визит-центр, локальные бренды, гастроформаты, события и маршруты по области.	Аренда, офисы, сервисы, фестивали, маркет и агропродукты.	Иркутск становится не транзитом, а местом пребывания.

Туризм нужен не сам по себе: он должен конвертироваться в выручку, рабочие места и более длинное пребывание.



ЭКОНОМИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ

Финансовая реализация	Окупаемость	Рабочие места	Масштаб
3,6 млрд. рублей	Доход (год) – 525 млн. Срок – 7 лет	Около 600	Хаб – 1 Га Парковка – 2 Га

Решение 3. Байкальский дендропарк

ПРЕЦЕДЕНТЫ И ДОКАЗАТЕЛЬСТВА			Проблема
Кейс	Что доказывает	Статистика	Нехватка сильного зелёного пространства.
BGCI2, мир	Ботанические сады – не просто озеленение, а туризм, образование и здоровье	500 млн посетителей/год	
Gardens by the Bay, Сингапур	Всесезонный парк может стать туристическим магнитом города	14 млн в 2024	Решение
Дендрарий, Сочи	Крупная коллекция растений сама по себе является достопримечательностью	>1800 видов и форм	Всесезонный дендропарк
УТП для Иркутска: первый всесезонный городской парк, где природу Байкала и Приангарья можно увидеть не уезжая за пределы города.			Эффект
			Новый городской бренд, образование, ещё одна причина остаться в Иркутске дольше.

Агрокластер и продовольственная устойчивость

Бывшие теплицы сохраняют агропамять места. Вместо старой модели — агрокластер нового типа

Растительный белок	Бобовые, продукты для HoReCa*, школьного питания и локального ритейла
Грибные фермы	Свежие и сушёные грибы, функциональные продукты, малые производства
Вертикальные фермы	Зелень и овощи круглый год в контролируемой среде
Переработка	Бренд «Сделано в Искре»: упаковка, маркет, гастропространство

* HoReCa – Hotel, Restaurant, Café/Catering



ИСКРЕ НУЖНА «ФИШКА», КОТОРАЯ БУДЕТ ПРИТЯГИВАТЬ ЛЮДЕЙ

Владимир Суковатый,
 заместитель директора по перспективному развитию
 Газпром Инвест Иркутск

Какие универсальные принципы успеха «городков в городе» применимы к Искре, а что должно быть уникальным именно для Иркутска?

– «Искре» нужна фишка, которая будет притягивать людей жить, оставаться и реализовываться. Для этого необходимо выделить целевую аудиторию и создать условия для удовлетворения ее потребностей. А если мы говорим про универсальное, каждый такой проект нацелен на повышение качества жизни людей. Проект «Искра» может стать выигранным, если использовать конкурентные преимущества самого города: солнце, Байкал, сезонность.

Что сделает экономику «Искры» самодостаточной в долгосрочной перспективе?

– Я не могу ответить однозначно, пока не увижу саму территорию, но предполагаю, что там должны быть привлекающие виды, озеро, которое возможно будет отапливаемым. Должны быть точки притяжения, которые будут заставлять человека возвращаться туда из раза в раз. Ну и для привлечения молодежи, комьюнити людей по интересам, возможно что-то наподобие студгородка.

Какие социальные и инфраструктурные изменения Вы считаете наиболее приоритетными для повышения качества жизни в этом районе?

– Если говорить про экологию, то это точно чистый воздух, а в инфраструктуре – это доступность мест, удовлетворяющих потребности.

Как можно повысить мотивацию молодежи оставаться и развиваться в Иркутске?

– Всё зависит от качества жизни людей. Понятная и доступная работа, общение по интересам и места для отдыха. Я знаю, что по области существует такая практика, что утром люди едут из Усолья в Иркутск на работу, а вечером возвращаются обратно. Чтобы такого не было нужно создать для людей комфортные условия.

Какие тренды в развитии урбанистики и городской среды могли бы быть полезны для «Искры»?

– Не могу говорить про тренды точно, но уверен, что это качество той самой городской среды. Иркутская область представляет собой достаточно большой рынок, если создать среду, которая имеет рабочие места, развлекательные центры, различные комьюнити, то люди сами туда потянутся. Жизнь человека состоит из работы и досуга. Успешный проект должен обеспечивать высокое качество и того, и другого.



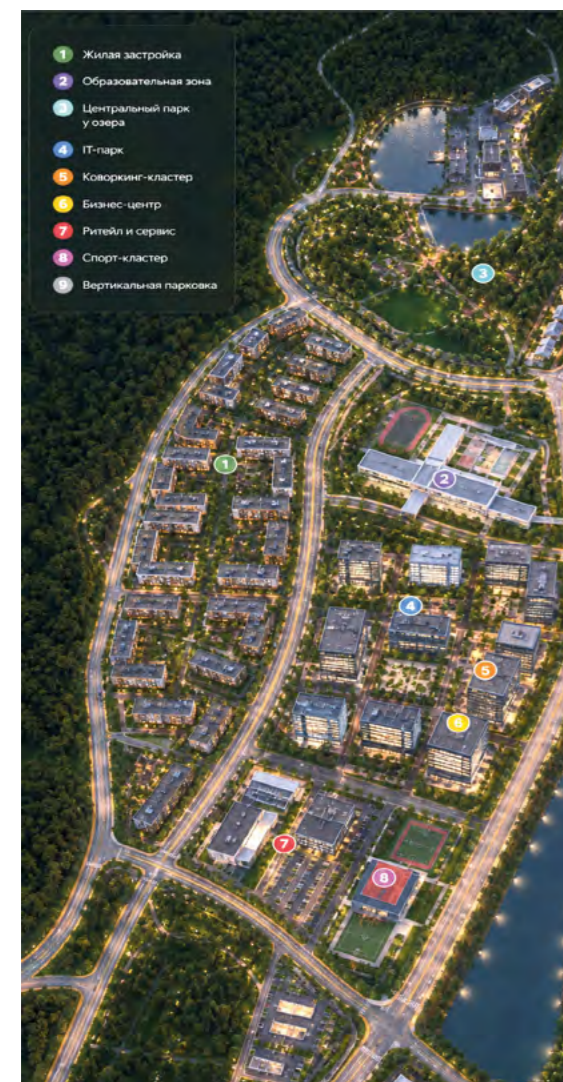
3 МЕСТО

«ИСКРА СИТИ» - ГОРОД, КОТОРЫЙ РАБОТАЕТ КАК СИСТЕМА

Команда 4: Диана Гндлян, Анастасия Андрейчук, Анна Герасимова, Татьяна Герасимова

Кураторы со 2 курса: Нара Оганисян, София Куйдина

Внешний куратор: Павел Владимирович Шкитин, директор филиала ООО «Газпром Инвест Иркутск»



Необходимость создания новой городской среды

Отток жителей Иркутска обусловлен отсутствием комплексной среды, объединяющей жильё, работу и развитие в одном районе, что мотивирует создание инновационных городских проектов.

Основные характеристики и концепция Iskra City

- Автономная система «город в городе»**
- Iskra city - целостная городская система с жилыми, офисными и образованными площадями
- Комфортная и современная среда**
- Проект создан с учетом принципа 15-минутного города, обеспечивая доступ ко всем необходимым услугам и местам работы в пешей доступности
- Интеграция ключевых функций**
- Проект предлагает сочетание жилья, работы, образования, рекреации и ритейла с использованием современных технологий для управления и взаимодействия

«Экологичная коммуналка»

Электроэнергия:	Вода:	Тепло:	Отходы:
газовый конденсат солнечные батареи	повторное использование	утепленные фасады умное отопление рекуперация	раздельный сбор переработка



Деловое ядро

IT-park	Коворкинг-кластер:	Бизнес-центр
Гибкие офисы Open space Приватные блоки	Уединенные кабинеты Переговорные Студии записи Доступ 24/7	Пространство предлагающее гибкую аренду для офисов, кафе и сервисов

Образование

Школа	Центр дополнительного развития	Детские сады
Включает в себя кампусы, модульные классы, специализацию и школу-театр Маршрут: «безопасная школа»	Программирование Дизайн Медиа Робототехника	Направлены на углубленное развитие детей, знакомство с окружающим миром

ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС И СТРИТ РИТЕЙЛ

Все необходимое для комфортной жизни - в шаговой доступности.

- Видеопол на последнем этаже
- Раннее открытие магазинов
- Планирование выезда на такси и автобус
- Пространство для встреч и отдыха

СПОРТ-КЛАСТЕР

ТЕРРИТОРИЯ ДВИЖЕНИЯ, ЭНЕРГИИ И ЗДОРОВЬЯ

Современная инфраструктура для спорта, активного отдыха и достижений

Итоговая модель

Общая выручка (продажи)	20 -22 млрд рублей
CAPEX	10 млрд рублей
Потенциальная прибыль	10 -12 млрд рублей

ИСКРА — ЭТО ТЕРРИТОРИЯ, ГДЕ ЖИЗНЕННАЯ СИЛА СТАНОВИТСЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЦЕННОСТЬЮ

Команда 2: Артём Якимов, Артём Михалёв, Федор Мазуров, Андрей Молчанов

Кураторы со 2 курса: Вероника Устинова, Арсений Зяблов

Внешний куратор: Павел Михайлович Кривель, исполнительный директор ООО «Сиб-Агро Ойл»



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ПРОЕКТА

Функциональное зонирование

- Граница земельного участка реальная граница по кадастровой карте
- Основной въезд в проект
- Остановка общественного транспорта

Агропромышленный комплекс
 расположен вне границ участка (вне проекта)

Граница земельного участка (синяя линия) является реальной и соответствует кадастровой карте.



Искра — это территория, где жизненная сила становится экономической ценностью

Люди платят за место, которое не деградирует, а становится лучше

- земля не истощается
- инфраструктура не устаревает
- район не "умирает" через 10 лет

Наша глобальная идея:

Жить в гармонии с природой - это не возвращаться в прошлое, а строить будущее, где человек и природа дышат в унисон.

Мы хотим создать модель поселения, которая восстанавливает землю, возвращает биоразнообразие и передает будущим жителям «автономную» экосистему — позволяя жить в союзе с природой.

КОНЦЕПЦИЯ

- Замкнутые циклы

Отходы одного процесса становятся ценным ресурсом для другого.

- Регенерация вместо истощения

Принцип не «просто не вредим», а активно восстанавливаем почву, чистоту воды и природное биоразнообразие.

- Автономность

Энергия, еда и вода производятся непосредственно на месте проживания.

- Человек в центре

Создание комфортной среды, где работа и частная жизнь гармонично интегрированы в природу, а не противостоят ей.

РЕАЛИЗАЦИЯ КОНЦЕПЦИИ



Ключевые элементы

1. Теплонасосы
2. Компостеры
3. Биогазовые установки
4. Солнечные панели
5. Сбор дождевой и «Серой» воды и ее очистки
6. Термальный комплекс
7. Сортировка ТБО

ЭКОНОМИКА ТЕРРИТОРИИ

Бизнес и арендаторы	Посетители/туристы	Жители (5000 чел.)	АПК
<ul style="list-style-type: none"> • сдача офисов в аренду • переработка отходов • научная и исследовательская деятельность и стартапы 	<ul style="list-style-type: none"> • термальный комплекс фермы (экскурсии) 	<ul style="list-style-type: none"> • покупка жилья • потребление (еда, услуги) 	<ul style="list-style-type: none"> • продажа продукции (переработанной и непереработанной), экспорт продукции
700 млн.руб./год	~ 400 млн.руб./год	~2 млрд.руб./год	1-2 млрд.руб./год

АГРОКЛАСТЕР

Культуры:	Продукты:	Сбыт:
<ul style="list-style-type: none"> • грибы: шампиньоны, вешенки, шиитаке • бобовые: горох, чечевица, нут • тепличная зелень и микрозелень 	<ul style="list-style-type: none"> • свежая фасованная продукция • сушёные грибы и грибные смеси • белковые смеси и продукты на основе бобовых • готовая и полуготовая пищевая продукция 	<ul style="list-style-type: none"> • фермерский магазин и кафе на территории • поставки в магазины и рестораны Иркутска • продажа через локальный бренд «Сделано в Искре»

ОБЪЕКТЫ И ИНВЕСТОРЫ

Деловой и научный центр	Термальный комплекс
Центр разработки агротехнологий и подготовки кадров, обеспечивающий инновационное развитие территорий	<ul style="list-style-type: none"> • теплицы • грибные фермы • переработка
инвестиции ~3 млрд.руб.	Инвестиции ~ 4-6 млрд.руб.

ИТОГОВЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

29-35 млрд.руб.



КАК ЦИФРОВИЗАЦИЯ МЕНЯЕТ ГОРОДСКУЮ СРЕДУ И ПОЧЕМУ КРЫШИ ДОМОВ В ИРКУТСКЕ МОГУТ СТАТЬ ОРАНЖЕРЕЯМИ?

Артем Кривошеев,
руководитель обособленного подразделения «Чистые ключи» АО «Корпорация развития Иркутской области»

Как Вы оцениваете роль инноваций и цифровых технологий в развитии городской среды?

Цифровые технологии играют ключевую роль в формировании современной городской среды. Их внедрение позволяет повысить уровень комфорта: например, создание специализированных приложений для жителей района, интеграция сервисов доставки, а также цифровизация процессов управления инфраструктурой способствуют оптимизации повседневной жизни и повышению ее качества.

Какие вызовы и риски Вы видите при реализации крупных городских инициатив?

Основные риски связаны с обеспечением инженерной инфраструктуры, в частности, с вопросами надежности теплоснабжения и газоснабжения. Недостаточная пропускная способность сетей или износ коммуникаций могут стать сдерживающим фактором при реализации масштабных проектов.

Какие тренды в развитии урбанистики и городской среды могли бы быть полезны для района «Искра»?

Для района актуальны современные урбанистические решения, направленные на создание комфортной среды обитания: обустройство парковых зон и набережных, формирование общественных пространств, а также установка современных игровых и спортивных площадок, что будет способствовать росту привлекательности территории для всех возрастных групп.

Каким образом тепличные комплексы могут быть интегрированы в концепцию развития района «Искра» и какие форматы их размещения являются наиболее перспективными?

1. Кровельные теплицы – на плоских крышах многоквартирных домов и паркингов с использованием сбросного тепла.
2. Общественные теплицы-скверы – круглогодичные пространства в составе парков и зон отдыха.
3. Пристроенные теплицы – фасадные оранжереи у жилых и социальных объектов.
4. Образовательные теплицы – на территориях школ и детских садов.
5. Городские фермы – на выделенных участках с ВРИ «сельскохозяйственное использование» для локального производства продукции.

УМНЫЙ РАЙОН «ИСКРА»

Команда 3: Матвей Гавриленко, Анатолий Будко, Сурик Калашян

Кураторы со 2 курса: Диана Мищенко, Николай Филиппов

Внешний куратор: Артём Сергеевич Кривошеев, руководитель обособленного подразделения «Чистые Ключи» АО «Корпорация развития Иркутской области»



Новая концепция проекта

ИИ → Сервисы → Экономика

Управление районом на базе ИИ

- Единая экосистема жизни, работы и досуга.
- Экономия ресурсов и новые источники дохода.
- «Искра» – это умный район для молодежи, где ИИ управляет средой, сервисами и экономикой территории.

Общественные пространства и экосреда

- Технологичные теплицы и аренда тепличных модулей.
- Водные активности и прогулочные маршруты.
- Парк и рекреационные зоны для молодежи.
- Сценарии агротуризма и локальных событий.
- Дополнительные точки монетизации территории.

Инновации и комфорт городской среды

- Технологии умного дома в жилых корпусах.
- ИИ-регулирование освещения, доступа и безопасности.
- Сервисная компания и цифровой оператор района.
- Закрытые дворы без машин и умная парковка.
- Единое приложение для бытовых и городских сервисов.

Партнерская модель проекта

Партнер → ИИ → Управление

Технологический партнер — Сбербанк

- GigaChat как нейросеть для цифрового контура района.
- Сценарии общения с жителями и сервисными службами.
- Аналитика спроса, загрузки и обращений.
- Основа для развития экосистемы сервисов.

Стартап-экосистема и инвесторы

Вокруг умного района формируется пул стартапов:

- PropTech.
- Smart City.
- Сервисы умного дома.
- AgriTech и ESG.

Для масштабирования привлекается пул инвесторов под совокупность проекта.

Выход проекта на рынок

- Партнерство со Сбербанком и технологическими компаниями.
- Digital-кампания на молодежную аудиторию.
- Пилотные сервисы smart district.
- Коллаборации с вузами, девелоперами и бизнесом.
- Привлечение якорных стартапов и операторов сервисов.

Окупаемость для инвестора

Источники дохода инвестора

- Продажа жилой недвижимости - основной источник дохода.
- Процент с аренды торгового центра - доход от партнера.
- Доход от коворкингов - аренда рабочих мест.
- Smart-сервисы и партнерские программы - дополнительные доход.
- Продажа коммерческих помещений - первые этажи жилых зданий.
- Аренда торговых павильонов - регулярный арендный доход.
- Приложение умного района - подписка и комиссии.
- Рост стоимости территории - после развития инфраструктуры.

Инвестиционная модель

Примерные затраты

5,2 млрд Р

строительство и инфраструктура

Потенциальная выручка

10,45–17,25 млрд Р

продажа жилья и коммерции

Расчет валовой прибыли и рентабельности

Сценарий	Прибыль	Рентабельность
Базовый	5,25 млрд Р	~101%
Средний	7,75 млрд Р	~149%
Высокий	12,05 млрд Р	~232%

Примерный срок окупаемости 3–5 лет

Экономика приложения

Доход по подписке

1 000 квартир × 400 Р/мес. 4,8 млн Р/год
 100 коммерц. × 1 500 Р/мес. 1,8 млн Р/год

Итого подписка 6,6 млн Р/год

Дополнительные доходы

Комиссии с бытовых услуг 2,5 млн Р/год
 Бронирование коворкингов 3 млн Р/год
 Партнерские программы 1,5 млн Р/год

Итого доп. доходы 7 млн Р/год

Общий доход приложения 13,6 млнР/год

Доход от торгового центра

Площадь ТЦ 4 000 м²
 Средняя аренда 2 000 Р/м²/мес.
 Годовой арендный поток 96 млн Р/год
 Доля проекта 10%

Доход территории 9,6 млн Р/год

Доход от торговых павильонов

Площадь павильонов 800 м²
 Средняя аренда 1 500 Р/м²/мес.

Годовой доход 14,4 млн Р/год

Экономика территории

Экономика территории строится не только на продаже недвижимости, но и на постоянных доходах от жителей, арендаторов, туристов, гостей проекта, партнеров и цифровых сервисов

Основные источники дохода территории

- **Жители района** - обслуживание, smart-сервисы, подписка
- **Торговые павильоны** - аренда или процент с оборота
- **Коворкинги** - аренда рабочих мест
- **События** - лекции, фестивали, мастер-классы Торговый центр партнера - процент с арендного дохода
- **Коммерческие помещения** - продажа или аренда под кафе, сервисы
- **Туристы и гости** - водные активности, мероприятия, кафе
- **Теплицы и экосреда** - аренда модулей, агротуризм

Структура годовой выручки

Обслуживание жилья —	36 млн Р
Приложение и smart-сервисы —	13,6 млн Р
Аренда торговых павильонов —	14,4 млн Р
Коворкинги и пространства —	10 млн Р
Процент с аренды ТЦ партнера —	9,6 млн Р
Партнерские программы и события —	5 млн Р
Обслуживание коммерции —	2,16 млн Р
Итого годовая выручка —	90,76 млн р



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ
 ЭСКИЗ МАСТЕРПЛАНА

ЭКСПЛИКАЦИЯ:

1. Городская площадь
2. Общественный центр
3. Участок школы
4. Участок детского сада
5. Спортивное ядро
6. Главная детская игровая площадка
7. Центр культуры
8. Площадка для выгула собак

Ключевые показатели эффективности

~60 млн Р Расходы в год	90,76 млн Р годовая выручка	30,76 млн Р Годовая прибыль	34% рентабельность УК
-----------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------

Вывод: «Искра» — это не просто жилой район, а управляемая цифровая территория. Продажа жилья дает стартовый инвестиционный доход, а торговый центр партнера, павильоны, приложение, сервисы, аренда и события создают постоянный денежный поток.



НУЖНЫ ПРОЕКТЫ, В КОТОРЫЕ МОЛОДЕЖЬ ПОВЕРИТ

Дмитрий Абрамович,
заместитель председателя совета ветеранов спорта
Иркутской области

Какие ключевые направления развития территории Вы считаете приоритетными на ближайшие 5-10 лет?

- Во-первых, я всё-таки за дорожную сеть, чтобы в Иркутске были хорошие дороги, потому что от дорог зависит многое. Если нет возможности качественно и быстро доехать до пункта назначения, у людей меняется настроение в плохую сторону, возникают пробки, аварии и непредвиденные инциденты. А во-вторых, хочется, чтобы во всех районах Иркутска уделялось большое внимание спортивным объектам.

Как, на Ваш взгляд, можно повысить мотивацию молодёжи остаться и развиваться именно в Иркутске?

- Необходимо дать возможности для молодежи, в том числе через такие проекты, как развитие микрорайона Искра, который мы с вами сейчас обсуждаем. Если будут интересные проекты, в которые молодёжь поверит, где она сможет сама поучаствовать и быть максимально вовлечена — такие проекты и заставят её остаться. У нас ведь как получается: есть те, кто приезжает в Иркутск и потом остаётся, а есть те, кто здесь родился и хочет уехать. Многие едут за хорошей жизнью, за перспективами, но что это за перспектива — понять сложно. Поэтому, мне кажется, надо сделать среду комфортной — и для тех, кто здесь родился, и для тех, кто приезжает из других городов.

Какие навыки и знания сейчас особенно востребованы у молодёжи для успешной реализации социальных и экономических проектов в регионе?

- Умение пользоваться искусственным интеллектом. Причём ИИ-инструментов с каждым месяцем становится всё больше: студенты делают презентации, пишут статьи, решают полноценные глобальные задачи. Мне кажется, это направление стремитель-

но развивается, и те, кто его освоят, будут более востребованы. Потому что через этот ресурс можно набрать очень много компетенций.

Какая отрасль или сектор экономики в Иркутске сегодня находится в «серой зоне» - не запрещена, но и не развивается системно, - а при правильной поддержке могла бы дать сотни рабочих мест и новую идентичность городу?

- Думаю, мы недостаточно хорошо проработали тему туризма. Иркутск — это ворота на Байкал. Турпоток растёт, поэтому эту тему нужно активно развивать. А также то, чего лично мне не хватает, если брать туристическую тему, то туризм — это про «гулябельность» города. Красивые места, красивая набережная, тротуары, дороги. Хочется, чтобы Иркутск в этом плане не проигрывал другим городам. Потому что, когда люди ходят по ямам, это создаёт негативное впечатление.

Второе — тема здравоохранения. Нужны современные медицинские центры, поликлинические комплексы, потому что поликлиники у нас в таком состоянии, что приходишь и думаешь: «Я сюда больше не пойду». А это же здоровье.

Как можно повысить инвестиционную привлекательность территории «Искра» для российских и международных компаний?

- Если будет новый аэропорт, для которого уже нашли место, нужны современные высокоскоростные поезда, чтобы логистика не создавала проблем. Представьте: мы выходим на уровень города, потом области, потом дальше. Чтобы наша продукция из агрокомплекса была свежей и качественной, нужно, чтобы она быстро доставлялась. Если у нас будет скоростная ветка от аэропорта или железнодорожного вокзала — например, подземная магистраль — тогда мы сможем отправлять качественную продукцию по всему миру.

ИСКРА: СПОРТИВНО-АГРАРНЫЙ КЛАСТЕР

Команда 5: Дарья Тютрина, Алина Конюхова, Полина Таранюк, Диана Шадрина

Кураторы со 2 курса: Есения Астафьева, Мария Клейн, Анна Домышева

Внешний куратор: Дмитрий Валерьевич Абрамович - заместитель председателя Совета Ветеранов спорта Иркутской области



«Искра» — это жилой микрорайон с интегрированным многофункциональным кластером, объединяющим:

- спортивную инфраструктуру,
- систему здорового питания,
- общественные пространства,
- аграрное производство, комьюнити и событийную среду.

Участок и размещение

Проект реализуется на территории площадью 3 га.

Основные параметры:

- пятно застройки: 90 × 80 м (7 200 м²);
- общая площадь здания: 8 000–12 000 м²;
- этажность: 2 этажа;
- высота: до 18 м.

На территории размещаются:

- парковка (150–250 мест);
- футбольное поле;
- спортивные площадки;
- воркаут-зоны;
- велосипедные и беговые маршруты;
- зоны отдыха и озеленения;
- теплицы и цех переработки.

Внутренняя структура спорткомплекса

1 этаж:

- универсальная арена;
- тренажёрный зал (500–800 м²);
- кардиозона;
- раздевалки и душевые;
- медицинский кабинет.

2 этаж:

- залы единоборств;
- фитнес, йога, пилатес;
- танцевальные направления.

Геймификация и вовлечение

- баллы за активность;
- рейтинги жителей и домов;
- соревнования между участниками;
- бонусы и поощрения.

Откуда берутся баллы:

Баллы начисляются автоматически через мобильное приложение или скан на входе

Что дают баллы:

Баллы можно тратить на скидки по абонементу (до 10%), бесплатные гостевые визиты в спорткомплекс, готовые наборы здоровой еды.

Комьюнити и социальная среда

<p>«Искра» формирует сильное сообщество:</p> <ul style="list-style-type: none"> • клубная культура; • совместные тренировки; • спортивные лиги; • общие мероприятия. 	<p>Дополнительно реализуются социальные программы:</p> <ul style="list-style-type: none"> • занятия для детей и подростков; • активности для пожилых; • семейные форматы.
--	--

Масштабирование аудитории и сильное комьюнити

<p>Точка роста — расширение и удержание таких сегментов, как дети, молодежь, взрослые, за счёт:</p> <ul style="list-style-type: none"> • система абонементов • переход от разовых посещений → к подписке • система «приведи друга → бонусы» • вовлечение через комьюнити 	<p>Чем больше «привязка» человека к месту — тем стабильнее доход. Сильное комьюнити за счёт:</p> <ul style="list-style-type: none"> • регулярные события • своя лига «Искра» • клубная культура
--	--

Расширение услуг и событийная экономика

Расширение услуг

Создание новых направлений:

- реабилитация и восстановление
- спортивная медицина
- персональные тренеры
- детские лагеря / сборы
- образовательные программы (тренерство, питание)

Чем шире услуги — тем больше средний чек.

Событийная экономика

Мощная точка роста:

- марафоны
- турниры
- фестивали ЗОЖ
- челленджи (30 дней спорта)
- запуск команд «Искра»

Рост за счёт:

- спонсоров
- участников из других городов
- медийности

События = быстрые деньги + реклама.

Кто инвесторы и на чем зарабатывает территория

Инвесторы

- Застройщики
- Инвестиционные фонды (AgTech и FoodTech)
- Частные операторы (Спорт и Ритейл)
- Банки (Проектное финансирование)

Источники заработка

- Спорткомплекс
- Абонементы, разовые посещения, секции, турниры
- Кафе здорового питания
- Еда «до/после тренировок», готовая продукция
- Аграрное производство
- Продажа овощей, зелени, переработанной продукции
- События
- Турниры, марафоны, фестивали
- Коммерческая аренда
- Магазины, аптеки, спортивные бренды, медицинские услуги
- Туристы и гости районов
- Разовые посещения фермы, кафе, открытых тренировок
- Геймификация / лояльность
- Бонусы, платные челленджи, подписки

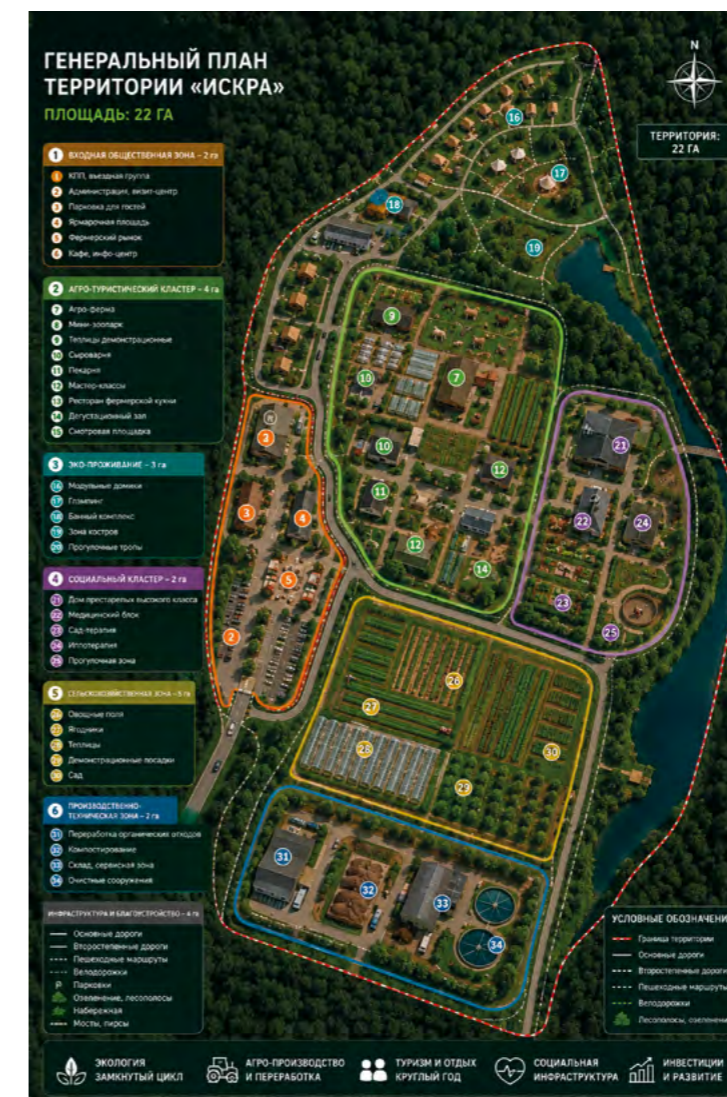
«ИСКРА-ТУР» — АГРО-ТУРИСТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

Команда 6: Анастасия Федотова, Рамиль Фараджов, Александр Свиридов, Александра Верховская

Кураторы со 2 курса: Дарья Гавриленко, Владислав Петров

Внешний куратор: Яна Арсентьевна Станевич - Руководитель регионального отделения «Российского экспортного центра»





ЭКО-ТУРИЗМ И АГРООБРАЗОВАНИЕ В ИРКУТСКЕ

Цель:

Развивать качественный досуг, образование и локальное производство через интегрированную агро-туристическую экосистему.

Концепция и среда

1. Идея проекта: первый агро-туристический центр, объединяющий комфортное размещение, посещение действующей агроэкосистемы и образовательные программы.
2. Место и масштаб: 22 га, расположение на карте Иркутска, транспортная доступность.
3. Архитектура и среда: эко-дома и гостевые коттеджи без личных авто, парк, открытые пространства для мероприятий, образовательные пространства.
4. Образ жизни: типичный день посетителя — утренняя прогулка по парку, активности в сельском хозяйстве, дегустации местной продукции, семейные активности



Агро-туризм и сервисы

Сердце проекта: совмещение агро-экосистемы и туристического опыта — экскурсии по теплицам, ферме, грибной культуре, мастер-классы по переработке продуктов, кулинарные школы.

Услуги и форматы: агро-рынок локальной продукции, рестораны и кафе на основе собственной продукции, дегустации, тематические туры (уроки по садоводству, переработке зерна, молочное и растительное производство), образовательные пространства.

Продукция и сбыт: продажа через собственный рынок, рестораны Иркутска, подписки для жителей, сотрудничество с местными туроператорами.

Образование и досуг: программы для школ и семей, курсы подготовки фермерского персонала, лекции и воркшопы по устойчивому сельскому хозяйству.



Инфраструктура и цикл

Структура центра: агро-гостиница и эко-дома, залы для мероприятий, мастер-классы, переработка продукции, рынок, сервисы (детские площадки, безопасность, парковка для обслуживающего персонала без проникновения транспорта в внутреннюю часть).

Технологии и цикл: замкнутый цикл отходов (компост, удобрения), био-энергия и водоочистка, минимизация отходов, энергосбережение.

Продукция и сбыт: локальные продукты (овощи/зелень/ягоды, молоко, выпечка), кейтеринг для мероприятий.

Экономика агро-туризма: прогноз объемов посещаемости, выручка от услуг, создание рабочих мест в секторе туризма и сервиса.



Агро-туристическая ферма

Модульные домики: + Оптимальное решение для создания базы отдыха благодаря скорости возведения, гибкости проектирования и возможности круглогодичного использования + Экологичные материалы.

Мини-зоопарк: +Для маленьких горожан вполне годится зоопарк, состоящих из самых обычных животных: овец, коз, коров, лошадей, кур и петуха, индеек и уток. Если сделать там плетень, разложить тюки соломы, корзинки и другие атрибуты сельской жизни — получится мило и симпатично.

Ресторан с фермерскими продуктами: +Продвижение местной продукции. Самообеспечение продуктами.

Мастер-классы: +Приготовление собственного сыра, хлеба и других изделий при помощи местных ингредиентов под руководством профессионалов.



Инвестиционная составляющая проекта

Объекты:

- **Жилая часть (основа):** жилые дома (3–5 эт.), коммерция на первых этажах
- **Социальная инфраструктура:** школа / детский сад, медпункт, дом для престарелых
- **Производственная часть:** завод замкнутого цикла (переработка отходов и агропродукции)
- **Общественные зоны:** прогулочные маршруты, зоны отдыха
- **Агротуристический кластер:** ферма и теплицы, агро-гостиница и домики, ресторан с локальной продукцией, мастер-классы и образовательные пространства

Примерные затраты при населении до 5 000 человек:	Жильё:	15 – 25 млрд ₽
		Инфраструктура:
	Социальная инфраструктура:	3 – 6 млрд ₽
	Агротуризм:	300 млн – 1 млрд ₽
	Итоговая стоимость:	30 – 45 млрд ₽

Экономика территории

	Доход:	Окупаемость:
1. Агротуризм	проживание, рестораны, мастер-классы 70 – 120 млн ₽ в год	8 – 12 лет
2. Жилой комплекс	продажа квартир: 25 – 40 млрд ₽ аренда коммерции: 80 – 200 млн ₽ в год	5 – 8 лет
3. Дом престарелых	средний чек в месяц: 100 – 150 тыс. ₽ в год: 25 – 45 млн ₽ в год	12 – 20 лет
4. Завод (переработка)	переработка отходов, продукция 40 – 100 млн ₽ в год	10 – 18 лет
5. Коммерция (магазины, кафе)	80 – 180 млн ₽ в год	7 – 12 лет
Общая экономика проекта	300 – 650 млн ₽ в год Доп. доход (от продажи жилья): 25 – 40 млрд. ₽ в год	Общая окупаемость проекта 8 – 15 лет

Эффект для региона и устойчивость

- Социально-экономический эффект: создание рабочих мест в туризме и обслуживании, поддержка малого бизнеса (гостиничный сервис, кафе, мастерские), рост налоговых поступлений.
- Продовольственная безопасность: локальные продукты в меню и на рынке, снижение зависимости от внешних поставок.
- Управление и устойчивость: профессиональная управляющая компания, устойчивое развитие территории, экологические стандарты и защита зеленых зон.
- КРП через 5–10 лет: число посетителей, выручка от услуг, количество рабочих мест, налоговые поступления, уровень удовлетворенности посетителей.



МЕСТО, ГДЕ ЧЕЛОВЕК ЖИВЁТ СВОЮ ЖИЗНЬ

Андрей Стрельцов,
директор театра кукол Аистенок, выпускник САФ,
депутат думы г. Иркутска

о важности развития культурной инфраструктуры городов и микрорайонов.



Почему, на Ваш взгляд, культурная составляющая так важна для развития микрорайонов? Ведь часто при застройке думают в первую очередь о дорогах, школах, поликлиниках, а про театры или творческие пространства вспоминают в последнюю очередь.

- Я часто говорю своей команде: театр — это не здание со сценой. Это место, где человек встречается с историей, с эмоцией, с другим человеком. И точно так же микрорайон — это не просто квартал с домами и магазинами. Это место, где человек живёт свою жизнь. Если из этой жизни убрать культуру, творчество, событие — остаётся просто функция: поспал, поехал на работу, вернулся, поел, лёг спать. Для молодого человека такая функция — приговор. Потому что молодость требует развития, общения, самовыражения, впечатлений.

Когда я смотрю на микрорайон Искра, я вижу огромный потенциал. Но если там будет только инфраструктура «для выживания» — молодёжь всё равно будет стремиться в центр, в большие города, туда, где есть театры, где можно собраться с единомышленниками, где можно попробовать себя в чём-то новом. И уедут. А наша задача — чтобы они оставались здесь, потому что именно они создают будущее территории.

Культура — это не украшательство. Это способ укоренить человека в месте. Когда ты ходишь в свой театр, когда на соседней улице открывается арт-пространство, где ты можешь поставить свой первый спектакль или просто прийти на мастер-класс, когда в парке микрорайона проходят уличные фестивали — место перестаёт быть «спальником». Оно становится домом в полном смысле слова.

Но ведь театр кукол — это скорее детская история. Как это может повлиять на молодёжь, на её решение остаться?

- Вы удивитесь, но наш зритель — это далеко не только дети. Театр кукол сегодня — это сложное, взрослое искусство. Но даже если говорить о детях: когда ребёнок с малых лет ходит в свой театр, участвует в студиях, видит, что культура — это часть его жизни — он вырастает с пониманием, что здесь можно реализовать себя. А для подростков и молодёжи театр может стать площадкой: мы уже работаем с молодыми режиссёрами, художниками, помогаем запускать их проекты. И это не «мы им помогаем», это мы вместе создаём среду, в которой интересно жить.

Если в Искре появятся не просто квартиры, а точки притяжения — культурные центры, мастерские, маленькие сцены, — молодые люди увидят: здесь можно строить карьеру в творческой сфере, здесь есть место для инициативы. И тогда отпадает главная причина оттока: «там интереснее, там есть возможности». Надо сделать так, чтобы возможности были здесь.

То есть Вы считаете, что культурная составляющая может стать таким же важным фактором, как работа или транспортная доступность?

- Безусловно. И даже больше. Работу можно найти и в другом месте, но если среда тебя не держит, ты всё равно уедешь. Мы часто говорим о закреплении кадров, о том, чтобы молодёжь оставалась в регионе. Но забываем простую вещь: человека удерживает не только зарплата, а качество жизни. А качество жизни — это когда у тебя есть где реализовать свой талант, когда ты можешь сходить на хороший спектакль, когда ты гордишься своим районом, потому что там есть уникальное пространство, которого нет больше нигде.

Посмотрите на мировые примеры: районы, которые становятся точками притяжения для молодёжи, всегда вырастают вокруг культуры. Не вокруг торговых центров, а вокруг театров, музеев, уличных арт-объектов, фестивалей. Это не затраты, это инвестиции в человеческий капитал. Если мы хотим, чтобы Искра стала не просто микрорайоном, а местом, куда хочется возвращаться, мы должны закладывать культуру в основу. Как фундамент.

Что бы Вы пожелали тем, кто сегодня занимается развитием Искры?

- Смотреть на людей. Спрашивать: «Что вам здесь нужно?» — и слышать ответ. Культура не придумывается в кабинетах. Она рождается там, где есть живое участие. И я, как директор театра «Аистенок», как человек, который родился и вырос в Иркутской области, готов быть не просто сторонним наблюдателем, а участником. Потому что для меня это не про галочку, а про то, чтобы наши дети и внуки говорили: «Я живу в классном месте, и я отсюда никуда не уеду».

ВОСТОЧНЫЙ КУЛЬТУРНЫЙ РАЙОН

Команда 7: Владлена Кирсанова, Кира Попова, Виктория Пластинина

Кураторы со 2 курса: Роман Овечкин, Анастасия Сафронова

Внешний куратор: Андрей Сергеевич Стрельцов - директор ГАУК Иркутского областного театра «Аистенок»



Культурно-образовательный район на озере

- **Доминанта:** Театр + Кинотеатр + Образовательный кластер
- **Цель:** Удержание молодежи, создание точки притяжения, рост экономики
- **Модель:** Бюджет + Частный девелопмент + ГЧП + Гранты
- **Главная суть проекта:** Создание нового городского подцентра с сильной идентичностью.
- **Смысловая идея:** Современная интерпретация «Восточной культуры» (гармония, технологии, эстетика Азии) без прямого копирования архитектуры.
- **Атмосфера:** Чистые линии, уважение к воде, баланс плотности и тишины, ландшафтная дисциплина.
- **Главная ценность:** Формирование среды для жизни, работы и творчества молодежи, создание узнаваемого культурного бренда города.

Для нас «Искра» не только новый жилой район, но и новое виденье для людей на экологию. Мы предлагаем чистый зеленый район, который кардинально будет отличаться от типичных городов и районов Иркутска.

Пространственная структура района «Искра»

Линейная логика: от входа к озеру

Вытянутая форма участка (795 м) превращена в преимущество – единый пешеходный «позвоночник» без барьеров.

Маршрут движения:

- Входная зона (Mobility Hub)
- Театральная площадь (Главное событийное ядро)
- Образовательный кластер (Школа, сад, студии)
- Жилые кварталы (Активные первые этажи)
- Парк на озере (Эмоциональный финал и круглогодичная активность)



Театрально-культурный комплекс

Театр – инструмент капитализации, а не затратный объект

Большой зал: 350– 550 мест (гастроли, концерты)

Малый зал: 250–300 мест (камерные события, лекции) -100–150 мест (молодёжные лаборатории)

Кинотеатр: 3–5 залов (ежедневный поток)

Учебные пространства: балетные, вокальные, драматические классы, медиа-лаборатории

Площадь + кафе / ресторан / магазин

Театр – статус и событийный поток, кино и учёба – ежедневная загрузка.



«Театр – это кафедра, с которой можно много сказать миру добра. Николай Гоголь видел в театре инструмент для распространения добрых идей и ценностей.»

Образовательный кластер

Актив для привлечения семей и внешнего потока. Школа 800–1 000 мест, детский сад 220–260 мест. Доп. образование: театр, музыка, медиа, IT, VR/AR, продюсирование Прямая связка с театром (студии, мастер-классы).

Закрепляет семьи на 10–15 лет, обеспечивает дневной поток, повышает ценность жилья. Детский сад даёт уверенность молодым родителям, а школа – траекторию развития подростку. Вместе они формируют непрерывный образовательный маршрут: от первой группы до профориентации в театре и медиа. Это не затраты, а якорь, который закрепляет семьи в районе на 10–15 лет.



Жилье как инструмент удержания

Тип	Для кого	Роль
Студии / компактные квартиры	Молодёжь, специалисты	Быстрые продажи / аренда
Арендное жильё	Педагоги, работники культуры	Стабильный поток
Co-living	Творческие резиденты	Гибкий спрос
Семейные квартиры	Семьи с детьми	Постоянное население
Short-stay апартаменты	Гости фестивалей, артисты	Связка с культурной экономикой

Жилой комплекс спроектирован таким образом, чтобы обеспечить жителям комфортное и безопасное проживание на протяжении всего года с учётом их потребностей в бытовых и социальных услугах.

Инженерный мастер-план

Smart district: независимость при дефиците мощностей
Статус приоритетного проекта → доступ к базовым 5 МВт
Солнечные панели + BESS + тепловые насосы (расход на отопление ×3–4 ниже)
Газопоршневые установки на СПГ (тепло + резерв)
Газ через 5 лет – только как резерв, не базовая котельная
Снижаем нагрузку на сеть за счёт собственной генерации.



Первая очередь: объекты и инвестиции

Объект	Затраты	Источник
Театральный комплекс	3,2–3,8 млрд Р	ГЧП, концессия, бюджет
Школа + детсад	2,0–2,4 млрд Р	Бюджет, ДОМ.РФ, застройщик
Жильё (60–70 тыс. м²)	5,0–5,5 млрд Р	Частный девелопер
Инженерия + транспорт	1,5–1,8 млрд Р	Инфраструктурные кредиты
Агро-кластер	120–150 млн Р	Связка с культурной экономикой

Итого: 12 – 13,5 млрд Р

Первая очередь: объекты и инвестиции

Профильные направления для переговоров
Девелопмент: федеральные и региональные застройщики, операторы арендного жилья
Культура: концессионные операторы, продюсерские компании
Инженерия: ресурсоснабжающие организации, лизинговые компании, разработчики «умного города»
Агро: операторы городских ферм, агротех-стартапы
Институты развития: ДОМ.РФ, ВЭБ.РФ, механизмы КРТ



ПРОЕКТ «ИСКРА» РЕГЕНЕРАТИВНАЯ МОДЕЛЬ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Команда 8: Михаил Константинов, Никита Рудаков, Егор Трофимов, Роман Бальхеев

Кураторы со 2 курса: Артём Аксаментов, Александра Храмова

Внешний куратор: Фируз Сафарович Мирвалиев - заместитель директора по научной работе Иркутского научно-исследовательского института сельского хозяйства



Почему инвестору это интересно

Фактор	Значение
Быстрый старт	Доход через 6–9 месяцев
Реалии Сибирского рынка	70–80% рынка Сибири занято грибами с европейской части России, Казахстана, Беларуси
Себестоимость	Энергия, сырьё и аренда дешевле на 30–40% чем в европейской части
Господдержка	Субсидии на импортозамещение и агростартапы

Фаза 1 (Примерно 2 года): Питомник + биогукус

Экономика:

- Стартовый бюджет 22–30 млн Р
- Доход (биогукус) с 6–9 месяцев
- Окупаемость: 1,5–2 года
- Бонус: Отходы питомника → сырьё для биогукуса (бесплатно)

Продукт	Покупатель	Рентабельность
Саженцы (берёза, сирень, рябина)	Застройщики, город, лесхозы	120%+
Биогукус	Теплицы, фермеры, садоводы	60–70%

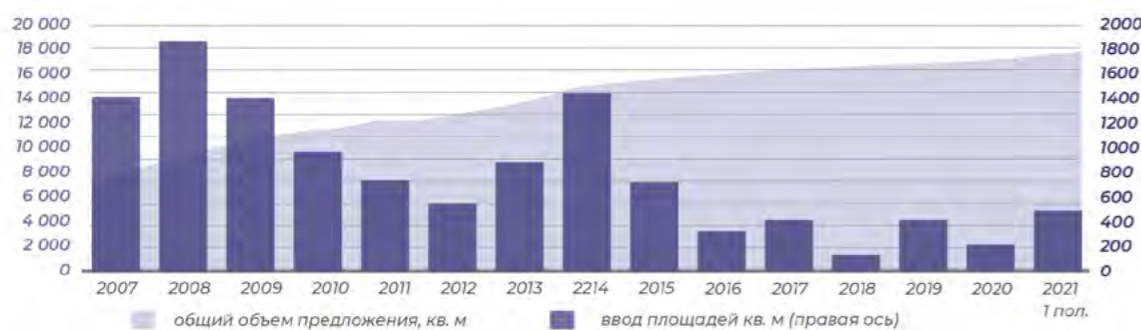
Фаза 2 (3–4 года): Грибная ферма

Субстрат для грибов	Отходы питомника	Цена за 1 кг вешенок	250–350 руб
Опилки, щепа, кора	Бесплатная основа	Себестоимость	80–100 руб
Солома (с соседних полей)	Дёшево	Маржинальность	100–150%
		Месячный объём (старт)	500–1000 кг
		Месячная выручка	125 000 – 350 000 руб

Спрос и производство шиитаке и вешенки



Фаза 2.1 (3-4 года): Грибная ферма



Два формата для выращивания грибов:
 Гроутент / Отдельное помещение (подвальное помещение)

Доход в месяц (Гроутент)		Доход в месяц с отдельного помещения:	
Урожай (2-3 кг с одного блока):	250 кг	Урожай (из 500 блоков):	1250 кг
При розничной цене 350 руб. (при прямых продажах):	87,5 тыс. руб.	При оптовой цене 200 руб. \ кг:	250 тыс. руб.
Прибыль: в 1-й месяц (после вычета расходов)	31,5 тыс. руб	При розничной цене 350 руб. (при прямых продажах):	437 тыс. руб.
со второго месяца	63 тыс. руб	Прибыль: (со второго месяца) зависит от канала сбыта	140 - 320 тыс. руб.

Фаза 3 (2-4 года): Бренд «Сделано в Искре»

Продукт	откуда
Саженцы	Питомник
Биогумус	Вермиферма
Свежие грибы	Грибная ферма
Сушёные грибы / грибной порошок	Переработка
Микрозелень (добавим в фазе 2-3)	Короткий цикл

Форматы:

- Фермерский маркет на территории
- Продажа в локальных сетях
- Доставка в рестораны Иркутска

Затраты на бренд минимальные (упаковка, соцсети, участие в ярмарках)

Расчёты

Подготовка участка 2 га: расчистка, планировка, дороги	3-5 млн. руб.
Вода, электричество, базовые коммуникации	3-5 млн. руб.
Питомник: посадочный материал, инвентарь, техника	4-6 млн. руб.
Биогумус: площадка, ёмкости, черви, оборудование	2-3 млн. руб.
Теплица 500-1000 м2 с отоплением и поливом	5-9 млн. руб.
Грибная ферма 300-500 м2	3-5 млн. руб.
Упаковка, бренд, сайт, первые продажи	1-2 млн. руб.
Резерв на непредвиденные расходы	1-2 млн. руб.
Итого	22-30 млн. руб.

Объекты и инвесторы

Фаза 1 (0-2 года)	Фаза 2.2 (1-3 года)	Кто инвестор и почему ему интересно
Питомник + производство биогумуса <ul style="list-style-type: none"> • Стартовый бюджет: 15-18 млн руб • Отходы питомника → бесплатное сырьё для удобрений 	Жилой комплекс (6-8 эт) <ul style="list-style-type: none"> • Подвалы – готовые бизнес-площади под грибные фермы • Круглогодичная работа, эффективное использование земли 	
Фаза 2.1 (1-3 года)	Фаза 3 (2-4 года)	
Грибная ферма – 2 формата: <ul style="list-style-type: none"> • Гроутент (100 блоков): старт 32 тыс руб • Отдельное помещение (500 блоков): старт 205 тыс руб 	Бренд «Сделано в Искре» <ul style="list-style-type: none"> • Фермерский маркет / локальные сети / доставка в рестораны Иркутска 	Три причины: <ol style="list-style-type: none"> 1. Земля не простаивает 22,6 га 2. Первый доход уже через 6-9 месяцев (биогумус) 3. Несколько независимых бизнесов на одной территории – диверсификация рисков

Экономика территории

Источник дохода	Механизм	Кому / как
Продукты питания	Грибы (вешенка, шиитаке) оптом и в розницу	Рестораны Иркутска, фермерский маркет, локальные сети
Биогумус	Продажа удобрения из отходов питомника	Аграрии, тепличные хозяйства, частники
Бренд «Сделано в Искре»	Упакованная продукция с маркировкой	Магазины, доставка, ярмарки
Аренда коммерческих помещений	Подвалы жилого комплекса – под грибные фермы и малый бизнес	Резиденты проекта, молодые предприниматели
Туризм и событийная экономика	Фермерский маркет, экскурсии на питомник и грибную ферму, мастер-классы	Жители и гости Иркутска, студенты
Гости проектов	Размещение студентов и стажёров (кадры → инновации)	Образовательные партнёры, агро-стартапы

Ключевой принцип: Каждый год – новый источник дохода. Никакого простоя денег.

ИСКРА: ЛАБОРАТОРИЯ ЖИЗНИ 2.0

Команда 9: Вадим Бархатов, Артемий Соболев,
 Даниил Ущуповский

Кураторы со 2 курса: Полина Захарова,
 Олеся Хуснутдинова

Внешний куратор: Евгений Сергеевич Демин -
 руководитель направлений внешнеэкономической
 деятельности Альфа-Банка



Концепция агро-урбанистического кластера – нового стандарта жизни в Сибири

Для жителей:

Город 15 минут (дом,
 работа, еда, отдых)

Для инвесторов:

Диверсификация дохо-
 дов → стабильность

Для региона:

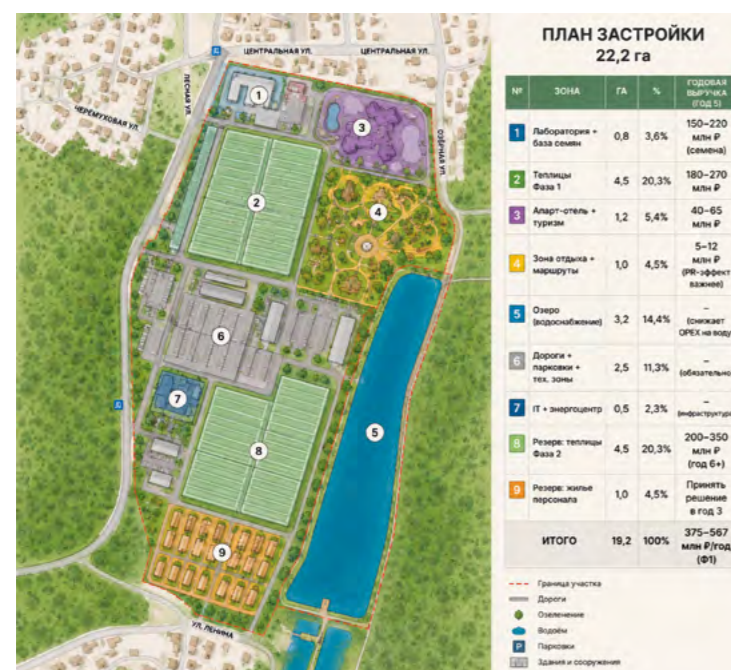
Масштабируемая
 модель для Сибири

Статус:

Научно-производ-
 ственный центр

Формат: частично открытый

- Экскурсии по расписанию
- Закрытые безопасные зоны (ограждения из устойчивого стекла – лаборатории видно, но доступ ограничен)



Что производим?

Основная продукция (60–70% выручки):

- Семена овощей, зелени, ягод. Собственные гибриды, адаптированные к сибирскому климату.

Дополнительная продукция (30–40%):

- Помидоры, огурцы, сладкий перец
- Зелень (укроп, петрушка, базилик)
- Грибы (шампиньоны, вешенки)
- Ягоды (клубника, ежевика)
- Микрозелень

Экономика семенного бизнеса

Себестоимость (1 000 семян):

Статья расходов	(Р)
Селекция + амортизация R&D	30–50
Выращивание родительских линий	30–50
Лаборатория + ПЦР-диагностика	35–50
Упаковка и этикетка	15-25
Логистика внутренняя	10-15
ИТОГО: (переменные) (полная)	120–190 180–250

Прибыль

	млн Р/год
Средняя выручка от семян:	350–500
Операционные расходы (лаборатория, персонал, упаковка, логистика):	380–550
Чистая прибыль от семян:	от -30 до +120
При господдержке и выходе на полную мощность:	от +70 до +120

Цена продажи (1 000 семян):

Рынок	Цена (Р)	Маржа
Россия (розница)	300–500	50–60%
Монголия (экспорт)	350–550	45–60%
Казахстан / СНГ	400–700	45–58%

Ключевые преимущества:

- дешевле и качественнее импорта
- поддержка РЭЦ
- логистика до Монголии 10–12 часов.

Сертификаты (сроки):

• Фитосанитарный	3–10 дней
• Декларация ТР ТС	3–5 дней
• Сертификат происхождения	5–12 дней
• Сертификат качества	3–5 дней

Основные покупатели: Монголия, Казахстан

Другие рынки: Беларусь (дикоросы - ниша), страны СНГ Возмещение транспорта – по программе РЭЦ

CAPEX 5 лет

Зона	(млн Р)	Обоснование
Лаборатория + база семян	300-700	Чистые комнаты ISO-7: ~100–200 млн. ПЦР-оборудование, микро-клон: 50–130 млн. Хранилище -18°C (ИБП, дизель): 50–150 млн.
Теплицы 9 га	2 500–5 400	Современная теплица без LED: 10–20 тыс Р/м². Гидропоника + частичный LED: 25–45 тыс Р/м². 90 000 м² × 30 000 = 2,7 млрд минимум
Жилая зона + отдых (10 га)	3 500–7 000	Малозэтажное строительство в Иркутске: 60–90 тыс Р/м². 6 га × 40% застройки × 2 этажа = 48 000 м² × 75 000 Р = 3,6 млрд. Плюс дороги, сети, благоустройство: +700 млн–2 млрд
IT + энергоцентр + вода	600–1 800	Техприсоединение 5+ МВт от Иркутскэнерго: 150–500 млн. КТП 6/10 кВ: 80–200 млн. Биогазовая установка: 200–500 млн. Система водоочистки: 50–150 млн. Серверная/IoT: 30–80 млн.
Резерв на непредвиденное (рекомендуется 20%)	1 380–2 980	Стандарт для промышленного строительства в РФ – 15–25% от CAPEX. Сибирский климат и слабая инфраструктура участка добавляют риски.
Итоговая оценка: с господдержкой	10 – 18 млрд Р, 6 – 13 млрд Р	Субсидии на технологическое оборудование (20%), компенсация CAPEX АПК (15%), льготный кредит ФРП



СОЧЕТАНИЕ ЛОГИСТИКИ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ПРОЕКТОВ И ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ БАЗЫ

Сергей Бондарев,
консультант по антикризисному управлению, работе
с проблемными предприятиями и долгами, старший
преподаватель БМБШ ИГУ

Как повысить мотивацию молодежи остаться и развиваться именно в Иркутске?

— Люди остаются там, где есть нормальные условия для жизни и работы. К сожалению, сейчас и с трудоустройством, и с жильем в Иркутске ситуация сложная. Поэтому ключевой фактор — это социально-экономическое развитие территории: создание рабочих мест, развитие инфраструктуры, появление современных микрорайонов, где учтены и производственные, и социальные потребности.

Молодежи нужно пространство для реализации амбиций. Не все станут генеральными директорами, но возможность карьерного роста должна существовать. Сейчас многие уезжают именно потому, что не видят здесь перспектив. В регион необходимо привлекать крупные компании и управляющие структуры — не просто филиалы, а именно центры принятия решений. Тогда появятся позиции в менеджменте, карьерные траектории и возможности профессионального роста. Без этого амбициозная молодежь будет продолжать уезжать.

Перспективными направлениями для Иркутска могут стать туристический сектор, научные и экологические проекты. Однако даже в этих сферах важно участие крупных партнеров и создание условий, где действительно можно строить карьеру. Это сложная задача: ее легко обозначить на слайде, но реализовать на практике значительно труднее.

Какие новые проекты могли бы существенно улучшить экологическую и экономическую ситуацию в Иркутске и Иркутской области? Входит ли разрабатываемый проект Искра в их число?

— С точки зрения экологии наш проект вряд ли окажет значительное влияние, поскольку он не предполагает существенного снижения выбросов или других заметных экологических эффектов. Однако с экономической точки зрения он может дать положительный результат.

Если говорить в целом о проектах, способных улучшить ситуацию в Иркутске и Иркутской области, то ключевым направлением является развитие инфраструктуры, прежде всего транспортной логистики. Речь идет как о крупных решениях — например, переносе аэропорта, — так и о строительстве транспортных развязок, дорог и формировании удобной дорожной сети в городе и пригороде.

Инфраструктура напрямую влияет и на экономическое развитие территории, и на качество жизни. При наличии продуманной транспортной системы становится возмож-

ным комплексное развитие новых районов, рост бизнеса и привлечение инвестиций. Без этого любые проекты, даже перспективные, реализовать сложно. Это касается и проекта Искра: при отсутствии нормальной транспортной доступности его потенциал будет ограничен. Поэтому развитие транспортной инфраструктуры и логистики — базовое условие, без которого дальнейшее развитие города и подобных инициатив затрундено.

Как Вы оцениваете текущий уровень развития территории Искра?

— Если говорить честно и объективно, текущий уровень развития территории «Искра» сегодня практически не отличается от любой сибирской деревни в глубинке. Это означает отсутствие нормального жилья, отсутствие какой-либо развитой инфраструктуры — начиная от дорог и заканчивая адекватной электроэнергетикой и всем, что с этим связано.

То, что осталось сегодня в «Искре» — это, насколько я понимаю, отдельные блоки теплиц, хозяйственные бытовые постройки, склады и ангары от прежнего производства. Я, к сожалению, давно там не был и не видел текущего состояния, но складывается полное впечатление, что это просто остатки, которые подлежат сносу. Никаких предпосылок для развития эти объекты не дают. Ни электроэнергетики в нормальном объеме, ни инженерных сетей там, по сути, нет. Ничем экстраординарным, кроме своего местоположения, «Искра» не выделяется. Более того, как я понимаю, есть определенные особенности, связанные с болотистой местностью.

Я думаю, в сложившейся ситуации проще строить новый город в чистом поле. Если действительно планируется масштабный проект, площадка должна быть полностью зачищена. Всё, что там сейчас находится, необходимо демонтировать и утилизировать надлежащим образом. Потому что для любой инновационной идеи нужна чистая, свободная площадка.

Какие вызовы и риски Вы видите при реализации крупных городских инициатив в Иркутске?

— Самый главный риск — это состояние инженерной инфраструктуры. Коммунальные сети, которые у нас есть сегодня, в значительной степени достались ещё с советских времён. На отдалённых территориях это особенно заметно.

Вторая ключевая проблема — расстояние. Когда общаешься с жителями центральной России, они не представляют себе, что такое полдня пути до соседнего Братска. А что говорить о прокладке труб под землей на сотни километров? Та же логика работает с любыми новыми проектами: очистными сооружениями, канализацией, тепло-

сетями. Любое новое строительство сразу упирается в эту логистику. Именно отсюда, кстати, проблема точечной застройки в Иркутске. В Сибири нет недостатка в свободной земле. Дело не в ней. Дело в теплогенерации, канализации, водоснабжении. Застройка развивается так, как развивается, именно потому, что нужно тепло и нужны сети. Нет инфраструктуры — нет возможности строить. Единственный путь решения этой проблемы — автономность. Если мы хотим строить, например, города-спутники или новые жилые районы вокруг Иркутска, они должны быть самодостаточными. Нужна нормальная электроэнергетика, в том числе альтернативная, а также всё, что связано с сетями.

Какие ключевые направления развития территории Вы считаете приоритетными на ближайшие 5-10 лет?

— Я вижу несколько ключевых направлений, которые наиболее актуальны сейчас. Первое, это логистика и создание перевалочного хаба. Исторически нашим главным транспортным коридором была железная дорога, а основным железнодорожным узлом считался Новосибирск. Сегодня ситуация меняется. Иркутск и область в целом находятся в уникальной срединной точке: между Китаем и европейской частью страны. До нас далеко отовсюду, но именно это делает нас естественным перевалочным звеном. Поэтому строительство логистических центров, в том числе в связке с маркетплейсами (ПВЗ, Wildberries), — хорошая идея.

Второе направление, это экология и проекты, связанные с чистой водой, живыми комплексами и экологичными производствами. Глобальный тренд — это ценность чистой воды. У нас есть Байкал, мощные водоносные слои, а также лес. Это создаёт основу для совершенно иных, «зелёных» проектов, которые идеально вписываются в географию и имидж территории. В сочетании с логистикой они дают устойчивое развитие.

Третье, это эффективное использование исторических преимуществ: добычи полезных ископаемых, алюминиевое производство, металлургическое производство и гидроэнергетики. Возможно, будущее не за этими отраслями в чистом виде, но сегодня они высокомаржинальны и востребованы. У нас есть дешёвая электроэнергия и большая генерация, которая исторически создавалась не столько для населения, сколько для алюминиевого производства. Эта система работает до сих пор, и её можно развивать дальше.

Наша точка роста — это сочетание перевалочной логистики, экологических проектов и эффективного использования готовой энергетической базы.

«ИСКРА» - РАЙОН СОЦИАЛЬНОГО КОНТРАКТА, ГДЕ БУДУЩЕЕ ВЗРАЩАЮТ В ИТ-АГРОКЛАСТЕРЕ

Команда 10: Виктория Подрез, Ксения Бабенко, Анастасия Фролова, Валерия Ситникова

Кураторы со 2 курса: Алина Рудых, Федор Ружников

Внешний куратор: Сергей Евгеньевич Бондарев - старший преподаватель кафедры стратегического и финансового менеджмента САФ БМБШ ИГУ



Цель: Разработка концепции современного района с устойчивой социальной и экономической моделью

Концепция и функциональное зонирование

«Искра» – это новый социальный контракт между человеком и территорией. Это научный, экологичный район будущего с концепцией «дом-работа-отдых» в пешей доступности.

Дом

Жильё разных форматов для любых категорий людей под комфортный бюджет:

- Жильё для молодых специалистов
- Коммерческая недвижимость
- Комфортабельные коттеджи
- Некоммерческое жильё

Работа

Наша задача – обеспечить всех жителей местами работы офлайн или онлайн в развивающихся сферах:

- Агро-кластер - Современное сельское хозяйство и переработка
- ИТ-кластер - Разработка агротехнологий и ПО
- Коворкинги - Пространства для удалённой работы
- Семеноводство - Селекция и генетические исследования

Отдых

Природа – часть инфраструктуры. Залив и лес рядом создают уникальные возможности: спорт, туризм, рекреация



Научный кластер: решение проблем Иркутска

Проблемы региона

Отсутствие переработки бобовых.

Нет производства белковых продуктов, соевого и горохового белка. Ранее изготавливалось в Подмосковье, а не в регионе.

Недостаточная база семян.

Устаревшие сорта, низкая продуктивность, зависимость от импорта – критически важно для продовольственной безопасности

Хроническое недофинансирование.

Нет связи между предприятиями АПК и научным сообществом, слабое финансирование практических разработок.

Наше решение:

Научно-исследовательский институт разработки пищевых добавок, геномодифицированных семян и ИИ-разработок, созданные нашими учёными.

Переработка бобовых

Производство соевого и горохового белка, кормовых добавок и альтернативного белка

Геномная селекция

Современные методы генной инженерии, выведение новых сортов.

Агрохимия

Разработка и производство удобрений для региональных условий

Испытание семян

Контроль качества и сертификация сортовых участков

ИТ-Агро кластер: технологии будущего

Цифровизация сельского хозяйства и точное земледелие



Агродроны

Скорость	40 км/ч
Взлётная масса	90 кг
Грузоподъёмность	30 кг
Функции	5 в 1

Технологии

- **Блокчейн**
Трекинг продукции от поля до прилавка
- **Big Data**
Анализ данных для оптимизации процессов
- **Мобильные приложения**
Управление с телефона в реальном времени

Инвестиционная составляющая проекта

Концепция проекта

«Искра» – инновационный ИТ-агро кластер в Иркутской области, объединяющий:

- Агротехнологии
- Генная селекция
- Семеноводство
- Агродроны
- Жилая среда
- Культура и туризм.

Ориентация проекта:

- Государственно-частное партнёрство
- Поддержка Ростеха
- Федеральные гранты
- Агрохолдинги

Системы точного полива

Капельное орошение с IoT-датчиками контроля влажности почвы

- **Потребление воды -50%**
- **Урожайность +20-40%**

Технологическая адаптация: интеграция зарубежных IoT, AI и drone-tech решений под задачи российского АПК

- **IoT-датчики.** Мониторинг влажности, температуры, освещённости
- **GPS-навигация.** Дифференцированное внесение удобрений
- **ИИ-прогнозирование.** Прогноз урожайности и оптимизация полива

Целевое обучение

- Подготовка кадров под реальные технологии
- Инженерные стажировки
- Практика через внедрение
- Локальное производство

Производство агродронов

Что строится:

- Производственный центр
- Сервисный центр
- Учебный центр БПЛА
- Испытательный полигон

Финансовые показатели:

- Инвестиции: 1.5 млрд Р
- Доходность: 1.2 млрд Р в год
- Окупаемость: 6–7 лет

Потенциальные инвесторы:

Ростех, Росагролизинг, крупные агрохолдинги, Минпромторг РФ, Фонд развития промышленности.

Научно-производственная база. Семеноводство и генетическая селекция

Что строится:	Предварительные инвестиции										
<ul style="list-style-type: none"> • Научно-исследовательский центр • Геномная селекция и разработка новых сортов • Семеноводческий комплекс • Производство и хранение семян • Лаборатории генетики • Агрохимия и генетические исследования 	<table border="1"> <tr> <td>НИИ и лаборатории –</td> <td>1,1 млрд Р</td> </tr> <tr> <td>Оборудование –</td> <td>280 млн Р</td> </tr> <tr> <td>Сортовые поля –</td> <td>120 млн Р</td> </tr> <tr> <td>Запуск и оборотные средства –</td> <td>200 млн Р</td> </tr> <tr> <td>ИТОГО –</td> <td>1,7 млрд Р</td> </tr> </table>	НИИ и лаборатории –	1,1 млрд Р	Оборудование –	280 млн Р	Сортовые поля –	120 млн Р	Запуск и оборотные средства –	200 млн Р	ИТОГО –	1,7 млрд Р
НИИ и лаборатории –	1,1 млрд Р										
Оборудование –	280 млн Р										
Сортовые поля –	120 млн Р										
Запуск и оборотные средства –	200 млн Р										
ИТОГО –	1,7 млрд Р										
Потенциальные инвесторы:	Экономические показатели:										
Мираторг, ЭкоНива, Русагро, Минсельхоз РФ, Сколково, Агробiotех фонды	<table border="1"> <tr> <td>Итоговый доход –</td> <td>920 млн Р / год</td> </tr> <tr> <td>Окупаемость –</td> <td>7–9 лет</td> </tr> </table>	Итоговый доход –	920 млн Р / год	Окупаемость –	7–9 лет						
Итоговый доход –	920 млн Р / год										
Окупаемость –	7–9 лет										

Персональный «ромб личностной безопасности»

Расположение: Иркутская область – идеальная удаленность + природная защита

4 равные стороны защиты:	1. Покупка места «под ключ»
<ul style="list-style-type: none"> • Физическая: Защита на глубине 50-100 м, природные барьеры. • Информационная: Анонимность, конфиденциальность, отсутствие цифрового следа. • Финансовая: Гарантированный актив выживания, инвестиции. • Психологическая: Покой, уединение, digital-детокс, комфорт премиум-класса. 	<p>Целевая аудитория: Люди, чувствующие угрозу (политическую, экономическую, физическую). Олигархи, топ-менеджеры, иностранные инвесторы.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Прямая продажа индивидуального места • Полное оснащение «под ключ» • Полная анонимность сделки • Право решать, кого взять с собой <p>«Испуганные – не синоним слабых. Это те, кто просчитывает риски на годы вперед»</p>
Технические характеристики:	2. Аренда как эксклюзивный курорт
<ul style="list-style-type: none"> • 50 комнат: VIP-формат. • 50–100 м глубина: Максимальная защита. • 100% Автономность: Энергия, вода, воздух. • 12 мес Автономность: Полная независимость. • 200 шт Ячейки: Кол-во в хранилище. 	<p>Digital-детокс: Полное отключение от внешнего мира.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Нет интернета • Нет новостей • Нет связи • Только покой • СПА-комплекс • Ресторанный комплекс <p>«Это не просто отпуск – это перезагрузка сознания. Ретрит для топ-первых лиц»</p>

Инвестиционная привлекательность и гибридный формат реализации

Гибридный формат реализации	Ключевые финансовые показатели
<ol style="list-style-type: none"> 1. Часть объекта – продажа. Закрытые прямые переговоры, без публичных аукционов, полная конфиденциальность, анонимность сделок и владельцев. 2. На полученный доход – инфраструктура. Строительство «Искры», реинвестирование в улучшение инфраструктуры. 	<ul style="list-style-type: none"> • 5 млрд Р – Инвестиции в строительство • 200 млн Р – Цена за лот • 360 млн Р – Доход с аренды курорт-отеля <p>Прогнозируемая выручка: 440 млн Срок окупаемости: 4-6 лет</p>

Рост рынка: Все больше людей готовы платить за безопасность и тишину без угроз. Это не расход – это инвестиция в спокойствие.

Сравнение с мировыми аналогами

Aerie (USA)	Oppidum (CH)	Kub-09 (RU)
\$300 млн	£34 млн	30 млн Р
625 мест по \$20 млн	элитный бункер с бассейном	12-14 чел, базовая комплектация

Финансовая модель

Экономика территории и итоги

Годовой совокупный оборот	Окупаемость по направлениям
Агродроны: 1.2 млрд Р (36%)	Агродроны: 6–7 лет
Семеноводство: 920 млн Р (28%)	Семеноводство: 7–9 лет
Недвижимость: 630 млн Р (19%)	Недвижимость: 18–19 лет
Курорт: 440 млн Р (13%)	Продажа спокойствия и безопасности: 3–4 года
Мини-фермы: 128 млн Р (4%)	Мини-фермы: 3–4 года
Итоговый годовой оборот: 3,318 млрд Р	

Итог проекта «Искра»

<p>«Искра» – это:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Первый IT-агро кластер Сибири • Научно-производственная территория 	<ul style="list-style-type: none"> • Центр аграрных технологий • Площадка для агротуризма • Пример государственно-частного партнёрства
---	---

Проект объединяет: жильё, инновации, агробизнес, культура, туризм, образование, высокотехнологичное производство.

ТЕХНОПАРК «ИСКРА БИОФАРМ»

Команда 11: Диана Рожкова, Карина Олейникова,
 Константин Ключевский

Кураторы со 2 курса: Алина Любимова, Анна Дроздова

Внешний куратор: Игорь Олегович Голиков -
 основатель сети химчисток «Хозяюшка», создатель
 AI-продуктов, выпускник САФ



Агробиотехнопарк – новый формат

Агробиотехнопарк = Сельское хозяйство + Биотехнологии + Фармацевтика

01
ВЫРАЩИВАНИЕ СЫРЬЯ
 (грибы, растения, аквакультура) — запад и центр участка.

02
ГЛУБОКАЯ ПЕРЕРАБОТКА
 (полисахариды, экстракты, питательные среды) — грибная ферма и R&D-корпус

03
ГОТОВЫЙ ПРОДУКТ
 (фармобстанции, косметические активы, БАДы, препараты) — контрактное производство, бренды резидентов

Кого заинтересует?

- ФАРМАЦЕВТИЧЕСКИЕ КОМПАНИИ
- КОСМЕЦЕВТИКА
- ПРОИЗВОДИТЕЛИ БАДОВ
- ВЕТЕРИНАРНЫЕ КОМПАНИИ
- БИОТЕХ-СТАРТАПЫ
- ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ



Архитектура решения

Зона	Размещение	Ключевой функционал	Роль в синергии
Главный кластер (R&D)	Запад, у Казурского тракта	Отметка ~470 м, транспортная доступность	Создает ценность
Эко-производство	Центр, на месте теплиц	Отметка ~460 м, современное производство	(Часть производства)
Жилой район и кампус	Восток, вдоль озера	Отметка ~450 м, набережная, вид на воду	Удерживает

Три блока работают сильнее вместе: кластер создает ценность, кампус удерживает.

Уклон рельефа: 5 градусов

Озеро

~470 м ~460 м ~450 м

Главный кластер (R&D) Эко-производство Жилой район и кампус

Что «искра» меняет в городе

Четыре трансформационных эффекта для Иркутска и региона.

НОВАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ НИША

- 350+ рабочих мест.
- Средняя зарплата 110 000 руб.
- Промежуток между нефтью и лесом.

УДЕРЖАНИЕ ТАЛАНТОВ

- 1800+ детей в год.
- Профессии будущего в регионе.
- Разрушение «сутёчки мозгов».

ЧИСТОЕ ПРОИЗВОДСТВО

- Отсутствие промышленных стоков.
- Полная рециркуляция воды.
- Онлайн-датчики качества.

ТРАНСФЕР СУБСТАНЦИЙ

- Прямой доступ для фармкомпаний.
- Без посредников и валютных рисков.
- Дефицитное сырьё.

Наратив для федерального уровня

Иркутск — тихоокеанский щит биобезопасности России.

01: Мы не конкурируем с Москвой. Мы закрываем брешь. Там, где страна теряет лекарственный суверенитет, мы строим центр полного цикла.

02: Вирусология + косметика = защита изнутри и снаружи.

03: Платформенное решение, масштабируемое на любой регион. «Искра» отвечает на вопрос «где брать свои лекарства и свою косметику через 10 лет».

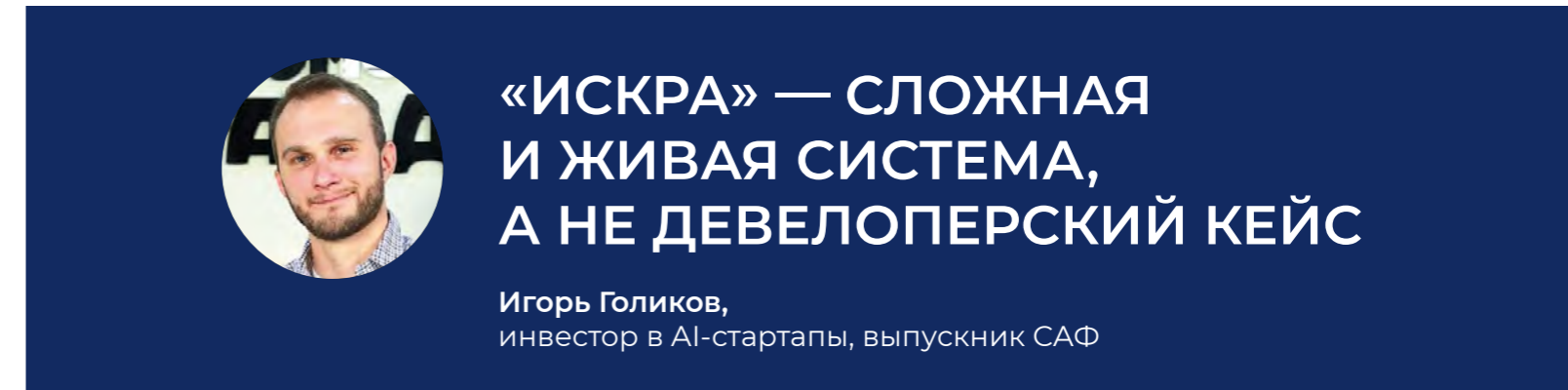
Специфические риски биокластера



Финансовая модель



План запуска



Как Вы оцениваете территорию «Искра»

- Территория «Искры» — это 22 га бывшей промышленно-сельскохозяйственной зоны, официально закреплённые в стратегии города как новый подцентр. Ее потенциал очень высокий и перед территорией «Искра» поставлена сложная задача - не «достроить район», а запустить новую городскую функцию.

Каковы, на Ваш взгляд, основные приоритеты на 5–10 лет развития «Искры»?

- Пять пунктов: связность, смешанное использование, якорные рабочие места, социальная инфраструктура, этапность. Основной принцип: сначала доступ и сценарии жизни, потом метры.

Какие проекты для развития территории Искры могут быть важными для экономики Иркутска в целом?

- Те, что дают занятость и трафик: foodtech/agrotech-кластер, кампус прикладных компетенций, хаб для МСП, круглогодичный маркет, сильный семейный сервис. «Искра» может быть платформой для сотен малых игроков, а не для двух «якорей».

Какова роль цифровизации в развитии «Искры»?

- Цифровизация должна быть системной, а не декоративной. Цифра — в управление транспортом, инженерией, безопасностью, сбором данных. Индекс цифровой трансформации Иркутска (36,6 из 120) — провал при сильной ИТ-школе. Нужны прикладные решения, а не отчёты.

Что может составить базовый комфорт и качество жизни в «Искре»?

- Частый транспорт, безопасные пешеходные маршруты, школы, сады, ежедневная торговля. Район должен быть местом повседневной жизни, а не инвестиционной витриной.

Как должно быть организовано влияние сообщества на развитие «Искры»?

- Только через встроенное участие, а не формальные слушания. Нужен проектный совет (жители, бизнес, студенты), карта идей, быстрые пилоты, квартальная отчётность. Перевести молодёжную энергию из разовых событий в развитие территории.

Какие Вы видите риски развития «Искры»?

- Монофункциональность, транспортный коллапс, разрыв между концепцией и финмоделью, нескоординированность города и инвестора, потеря доверия. «Искра» — сложная и живая система, а не девелоперский кейс.

Какие урбанистические тренды можно использовать на территории «Искры»?

- Пять практичных: полицентризм, смешанная застройка, 15-минутный район (сибирская адаптация), сине-зелёная инфраструктура, тактический урбанизм на старте. Сначала живые сценарии и ежедневные маршруты человека, потом капитальные объекты.

Можно ли проект развития отраслевого подцентра «Искра» помочь в проблеме оттока молодежи из Иркутска?

- Повысить мотивацию остаться в регионе можно только через связку «карьера + среда + самореализация». Город фиксирует отток и низкие расходы на молодёжную политику. Нужна понятная траектория: стажировка → рабочее место → свой проект → доступное жильё. «Искра» в этой траектории может быть точкой сборки.

Какие навыки наиболее востребованы для реализации проекта «Искра»?

- Управление проектами, предпринимательское мышление, цифровая аналитика, комьюнити-менеджмент, умение собрать междисциплинарную команду. Региону нужны люди, которые превращают знания в готовый городской или бизнес-продукт.

ИСКРА: ГОРОД-КВАРТАЛ «ТЕПЛЫЕ СВЯЗИ»

Команда 13: Екатерина Гулякова, Олеся Титова,
 Арюна Дамбаева, Айлана Тонтоева

Кураторы со 2 курса: Иван Язиков, Вероника Тюрюханова

Внешний куратор: Иван Владимирович Астафьев -
 Руководитель Иркутского представительства
 ООО «Объединенная логистическая компания»



«ИСКРА» - пилотный агроурбанистический подцентр нового поколения для Иркутска и Иркутской области

- Жилой квартал в Иркутске с комфортом, экологией и живым сообществом. Территория, где жилье, работа, образование, локальное производство и качество жизни собраны в одну систему.
- «Тёплые связи» — социальная логика сообщества и повседневной жизни проекта.

Какую проблему решает «Искра»?

Иркутску нужен не еще один жилой район, а новая модель самодостаточной территории. Существующие подходы к развитию города сталкиваются с рядом вызовов:

Моноцентричность Иркутск остается городом с одним центром, что создает транспортные нагрузки и дисбаланс в развитии районов.	Отток кадров Молодежь и квалифицированные специалисты покидают регион в поисках лучших возможностей для жизни, работы и развития.	Фрагментарное развитие Территории развиваются разрозненно, без комплексной связки жилья, занятости, образования и социальной инфраструктуры.
Недостаток рабочих мест Новые жилые районы часто не предусматривают создание рабочих мест и не стимулируют локальную экономику, превращаясь в «спальные» кварталы.	Отсутствие пилотной модели Региону не хватает примера, где жизнь, работа, образование, локальное производство и качество среды соединены в единую, гармоничную систему.	

Этапы проекта: как запускается «Искра»

«Искра» развивается не как один большой жилой проект, а как поэтапный запуск агроурбанистического подцентра, где каждая следующая очередь усиливает не только объем застройки, но и ключевые функции: жизнь, занятость, сервис, образование и агропищевую экономику.

Этапы проекта: как запускается «Искра»

01	02	03
Пилотное ядро <ul style="list-style-type: none"> • Первая жилая очередь, базовая коммерция и сервисы. • Общественное пространство первой волны и входной транспортный каркас. • Запуск агрообразовательного пилота. 	Усиление ядра <ul style="list-style-type: none"> • Развитие полноценной инфраструктуры: школа, детский сад, амбулатория, дообразование. • Развитие общественно-делового центра с коворкингами, рынком и точками локальной занятости. • Рост коммерческой активности и появление первых устойчивых рабочих мест. 	Внешний агропояс и рекреация <ul style="list-style-type: none"> • Создание теплиц и агропроизводственного контура, включая переработку, хранение и логистику. • Выход продукции на рынки HoReCa и retail, усиление бренда «Сделано в Искре». • Развитие рекреационных маршрутов и зеленого каркаса.
Результат: Территория начинает работать как живая среда первой очереди.	Результат: «Искра» становится полноценным подцентром повседневной жизни.	Результат: Проект выходит из масштаба квартала в масштаб территориальной системы.

Этот подход обеспечивает устойчивое и гармоничное развитие «Искры», превращая ее в самодостаточный и динамичный агроурбанистический центр.

Городские теплицы — видимый модуль «Искры»

Теплицы в ядре проекта — это не просто сервис для жителей, а связка образования, сообщества, локального продукта и современной агротехнологии. Они делают агропищевую контур видимым и понятным.

Образовательная функция <ul style="list-style-type: none"> • Агроклассы для школьников • Демонстрация современных агротехнологий • Практическая база для вузовских программ 	Социальная функция <ul style="list-style-type: none"> • Совместные сценарии выращивания • Мастер-классы и соседские практики • Пространство общения и участия
Продуктовая функция <ul style="list-style-type: none"> • Зелень, микрозелень, fresh-продукция • Небольшие партии для локального рынка • Видимая часть бренда «Сделано в Искре» 	Технологическая функция <ul style="list-style-type: none"> • Производство в контролируемых условиях • Автоматический микроклимат • Цифровой мониторинг • Ресурсосберегающие решения

Городские теплицы являются неотъемлемой частью ядра проекта, подчеркивая его инновационный и самодостаточный характер, при этом они дополняют, а не заменяют внешний агропроизводственный пояс.

Соседские теплицы — новый социальный и образовательный формат

Соседские теплицы в «Искре» — это больше, чем просто досуг. Это мощный инструмент для формирования сообщества, развития культуры участия и углубления связи жителей с агропищевой моделью проекта.

01 Сообщество <ul style="list-style-type: none"> Создают естественные поводы для общения и взаимодействия между соседями. Формируют доверие и горизонтальные связи, укрепляя социальные контакты. Воспитывают совместную ответственность за территорию и ее развитие. 	02 Образование <ul style="list-style-type: none"> Предлагают агроклассы для школьников и подростков, формируя интерес к агронаукам. Служат практической базой для студентов аграрных и биологических специальностей. Знакомят жителей с современными агротехнологиями и устойчивым производством.
03 «Третье место» <ul style="list-style-type: none"> Являются пространством для регулярных встреч и неформального общения. Предлагают мастер-классы, клубы по интересам и семейные форматы досуга. Становятся органичной частью жизни района, выходя за рамки дома и работы. 	04 Понятный агроконтур <ul style="list-style-type: none"> Напрямую связывают жителя с локальным продуктом, делая его происхождение прозрачным. Показывают процесс производства еды и формируют культуру осознанного потребления. Усиливают идентичность «Искры» как места локального производства и свежих продуктов.

Таким образом, соседские теплицы в «Искре» функционируют как важнейший социальный модуль, который органично соединяет сообщество, образование и уникальную локальную продуктовую культуру, создавая живую и самодостаточную среду.

Дорожная карта запуска «Искры»

От идеи квартала — к поэтапному запуску подцентра

Этап 0. Предзапуск <ul style="list-style-type: none"> Проектный офис / центр развития Формирование статуса проекта Инженерная и транспортная карта Определение состава первой очереди Привлечение партнеров первой волны 	Этап 1. Пилотное ядро <ul style="list-style-type: none"> Запуск первой жилой очереди Развитие базовой коммерции и сервисов Создание общественного пространства Агрообразовательный модуль Старт транспортного каркаса
Результат: Проект становится управляемым	Результат: «Искра» начинает работать как живая территория
Этап 2. Полноценный подцентр <ul style="list-style-type: none"> Школа, детсад, амбулатория, допобразование Формирование общественно-делового ядра Коворкинг, рынок, расширение сервисов Появление первых устойчивых рабочих мест Запуск событийной программы 	Этап 3. Масштабирование <ul style="list-style-type: none"> Создание внешнего агропояса Развитие переработки, хранения, логистики Заключение контрактов с retail, HoReCa и соципитанием Развитие рекреационных маршрутов Продвижение бренда «Сделано в Искре»
Результат: Территория становится подцентром повседневной жизни	Результат: «Искра» выходит на уровень территориальной системы и точки роста региона

Среда → сервисы → занятость → агропищевой контур → региональный эффект.

Рабочая функция <ul style="list-style-type: none"> Гибкие рабочие места Пространство для самозанятых, фрилансеров и малого бизнеса Возможность работать рядом с домом 	Общественно-деловая роль <ul style="list-style-type: none"> Часть ядра подцентра Точка трафика и активности Связка между жильем, сервисами и локальной экономикой
Сообщество и сервис <ul style="list-style-type: none"> Площадка для соседских инициатив Встречи жителей и резидентов Клубы, дискуссии, локальные программы Устойчивые повседневные контакты 	Проектная и образовательная <ul style="list-style-type: none"> Мастер-классы и встречи с экспертами Школьные и студенческие проектные форматы Пространство для локальных предпринимательских инициатив

Коворкинг в «Искре» — это не дополнительная комната для жителей, а элемент деловой и социальной инфраструктуры территории, способствующий её комплексному развитию.

Ключевые риски проекта и способы их минимизации

Инфраструктурные и транспортные риски <p>Слабая связность с городом, дефицит тепла, электроэнергии, водоотведения, необходимость газификации.</p>	Управленческие риски <p>Несинхронность решений между городом, областью, сетевыми организациями, инвесторами и операторами</p>	Риски агропищевого контура <p>Слабый сбыт, технологическая недоосвоенность, восприятие агрокластера как второстепенного блока.</p>
Снижение: <ul style="list-style-type: none"> Магистральная улица и инженерная дорожная карта — обязательное условие 1-го этапа. Поэтапное подключение и резервирование мощностей. 	Снижение: <ul style="list-style-type: none"> Проектный офис «Искры» и матрица ответственности. Единый мастер-график и межведомственный штаб. 	Снижение: <ul style="list-style-type: none"> Запуск 2–3 специализаций вместо всего спектра. Контрактный сбыт и пилотные модули. Ранний видимый агропищевой контур в составе ядра проекта.
Экономические и рыночные риски <p>Проект может скатиться в обычную жилую модель; спрос на коммерцию и агропищевой контур может оказаться ниже ожиданий.</p>	Социальные и репутационные риски <p>Восприятие проекта как «дорогого ЖК», недобор кадров, социальная пустота, завышенные ожидания.</p>	
Снижение: <ul style="list-style-type: none"> Этапность, смешанная модель коммерции. Ранние соглашения с резидентами. Запуск через пилоты и контрактный сбыт агропродукции. 	Снижение: <ul style="list-style-type: none"> Открытые общественные функции, ранний запуск событий и сервисов. Кадровые партнерства с вузами. Коммуникация через реальные этапы, а не через декларации. 	

Устойчивость «Искры» строится не на обещании реализовать всё сразу, а на этапности, разделении контуров капитала, сильном проектном управлении и раннем запуске функций, которые доказывают жизнеспособность подцентра.



ДЛЯ ИРКУТСКА ВАЖНЫ СИСТЕМНЫЕ ПРОЕКТЫ, КОТОРЫЕ МЕНЯЮТ СТРУКТУРУ ГОРОДА

Иван Астафьев,
руководитель Иркутского представительства
ООО «Объединенная логистическая компания»

Как Вы оцениваете текущий уровень развития территории «Искра»?

— Это территория высокого потенциала, но пока еще не сложившегося подцентра. Сильная сторона — выгодная позиция для формирования новой модели развития: здесь можно связать городскую среду, Иркутский район, аграрный пояс, образование, локальное производство и новые места приложения труда. При этом, по факту, территория пока не обладает тем набором функций, который делает ее самодостаточной: ей не хватает полноценной транспортной связки, инженерной обеспеченности, общественно-делового ядра и развернутой социальной инфраструктуры. Сегодня «Искра» — это скорее стратегически перспективная площадка, чем уже сформированная городская единица.

Какие ключевые направления развития территории Вы считаете приоритетными на ближайшие 5–10 лет?

Это транспортная и инженерная связанность. Без дороги, внешних подключений, понятной схемы по теплу, электричеству, водоотведению и газификации «Искра» не сможет стать устойчивой территорией, а останется хорошей идеей на изолированном участке. Это формирование полноценного общественно-делового ядра, чтобы территория не превратилась в обычный жилой массив. Это социальная инфраструктура первой волны: школа, детский сад, лечебно-профилактические учреждения, дополнительное образование, культурно-досуговые функции. Это агропищевой и образовательный контур, который и делает «Искру» отличимой от стандартных проектов. И наконец, это формирование собственного рынка труда и резидентской экономики, чтобы люди могли не только жить здесь, но и работать, учиться и запускать бизнес.

Какие новые проекты могут существенно улучшить социально-экономическую ситуацию в Иркутске?

— Для Иркутска особенно важны системные проекты, которые меняют структуру города. Это проекты новых подцентров, которые снижают моноцентричность и перераспределяют повседневные функции из перегруженного центра в новые точки роста. Проекты, которые соединяют жилье, рабочие места и социальную инфраструктуру, а не добавляют только квадратные метры. Сильный эффект могут дать связки науки, образования и прикладной экономики — например, в ИТ, инженерии, пищевой переработке, логистике, фармацевтике, креативных индустриях. Очень перспективны проек-

ты, которые работают на досуговые пространства, туризм, событийную экономику и качество общественных пространств. Отдельно я бы выделил проекты, где город соединяется с пригородным агропоясом через локальное производство, переработку и продовольственную устойчивость. Именно в этом смысле «Искра» может стать одним из сильных пилотов.

Роль инноваций и цифровых технологий в развитии городской среды?

— Они должны работать не как «витрина», а как инструмент повышения качества жизни и эффективности территории.

Для «Искры» цифровой контур особенно полезен в четырех направлениях. Управление городской средой — навигация, сервисы для жителей, обратная связь, цифровая платформа сообщества. Управление агропищевой цепочкой — цифровой след продукции, логистика, аналитика спроса, управление поставками. Инженерная и энергетическая эффективность — мониторинг потребления, энергоменеджмент, эксплуатация. Проектное управление — прозрачный календарь реализации, KPI, координация участников. Инновации нужны не ради «умного города» как лозунга, а ради того, чтобы территория работала лучше, быстрее и понятнее.

Какие изменения Вы считаете наиболее приоритетными для повышения качества жизни в районе «Искра»?

— На инфраструктурном уровне — это связь с городом: дорога, общественный транспорт, безопасные пешеходные связи и в перспективе более сильная мультимодальная транспортная модель. Инженерная база: тепло, электроснабжение, вода, водоотведение, газификация. Без этого разговор о качестве жизни преждевременен. На социальном уровне приоритетами я считаю школу, детский сад, ЛПУ, дополнительное образование и культурно-досуговый контур. Но важно не просто наличие объектов, а их своевременный ввод. Качество жизни повышает не обещание инфраструктуры «потом», а ее реальное появление вместе с первыми очередями территории. Плюс критически важны общественные пространства, локальные сервисы и места повседневного общения.

Как местное сообщество может влиять на реализацию проектов по развитию территории?

— Местное сообщество должно влиять не в режиме формального «одобрения», а в режиме реального соучастия. Но важно правильно понимать границы этого участия. Жители и будущие пользователи территории могут и должны влиять на сценарии обще-



ственных пространств, состав повседневных сервисов, событийную программу, приоритеты семейной, молодежной и культурной инфраструктуры, механики соседского участия и самоорганизации. Для этого нужны проектные сессии, публичные обсуждения, цифровая платформа обратной связи, регулярные встречи и работа с локальными инициативами.

Но вопросы инженерии, транспорта, фазирования, экономики и институциональной координации должны оставаться в профессиональном контуре. Иначе проект рискует стать набором пожеланий без управляемой реализации.

Лучший формат — это когда сообщество влияет на качество жизни и сценарии использования, а профессиональная команда — на реализуемость и системную сборку.

Какие вызовы и риски Вы видите при реализации крупных городских инициатив?

— Инфраструктурные и транспортные: без решения по дороге, сетям, теплу, электричеству и газу проект не станет устойчивым. Экономические: есть риск, что быстрее всего пойдет жилье, а общественно-деловой и агропищевой контуры окажутся отложенными. Управленческие: проект затрагивает город, область, район, сетевые организации, девелопера, вузы и резидентов, и без единого проектного офиса он может распасться. Репутационные: если проект будет обещать больше, чем реально запускает в первой фазе, возникнет недоверие. Социальные и кадровые: если не появятся реальные рабочие места, образовательная траектория и качественная повседневная среда, молодежь и активные жители не будут воспринимать территорию как место будущего.



Поэтому устойчивость таких проектов всегда строится на фазировании, управлении и раннем доказательстве жизнеспособности.

Какие решения Вы считаете абсолютно критичными для запуска "Искры" в ближайшие 12 месяцев?

— Собрать единый контур управления проектом. Без отдельного проектного офиса или центра развития "Искра" рискует остаться набором хороших идей, разнесенных между разными участниками. Проект затрагивает город, область, Иркутский район, ресурсоснабжающие организации, девелопера, вузы и будущих резидентов. Если не появится единая управленческая сборка, то транспорт, инженерия, социальные объекты, экономика и PR будут двигаться с разной скоростью. Для такого проекта это критично.

— Принять базовые инфраструктурные решения по транспортной и инженерной связке. Для "Искры" нельзя сначала строить жилье, а потом думать, как территория будет связана с городом и чем она будет обеспечена. В проектных материалах уже прямо зафиксированы ключевые ограничения: нужна магистральная улица, решение по водоотведению, увеличение мощности ПС "Искра", понятная схема теплоснабжения и газификации. Пока эти вопросы не собраны в рабочую дорожную карту, проект остается уязвимым.

— Зафиксировать обязательную модель первой фазы проекта. Нужно очень четко решить, что именно входит в стартовую очередь и что делает "Искру" не просто новым жилым районом. На мой взгляд, в первой фазе обязательно должны быть не только жилье, но и как минимум один общественный якорь, один агрообразовательный или агропищевой пилот, базовая коммерция и подтвержденная логика социальной инфраструктуры. Иначе проект слишком быстро будет восприниматься как обычная жилая застройка с красивой концепцией.

По каким признакам можно будет понять, что "Искра" стала настоящим подцентром, а не просто новым жилым районом?

Когда на территории есть не только жители, но и ежедневная занятость. Если люди в "Искре" не только ночуют, а реально работают в сервисах, коммерции, образовании, агропищевом контуре, малом бизнесе

или гибридных форматах, значит территория начала жить как подцентр. Если же основная функция — только проживание, то это просто новый жилой район.

Когда запущены общественно-деловые и социальные функции, а не только жилье. Подцентр — это всегда набор повседневных функций: школа, детский сад, амбулатория, дополнительное образование, локальная коммерция, общественные пространства, точки притяжения, культурно-досуговая жизнь. Если эти функции появились и работают, значит территория действительно стала самостоятельной. Если они остались на уровне обещаний или "следующих очередей", значит подцентра не произошло.

Когда работает собственная локальная экономика. В случае "Искры" это особенно важно. Если через 5 лет есть устойчивые резиденты, арендная коммерция, малый бизнес, первые агропищевые цепочки, переработка, локальные продукты и понятный поток пользователей, тогда "Искра" уже не просто жилой массив, а территория создания ценности.

Когда территория реально снижает зависимость от центра города. Если ключевые сценарии "дом—работа—образование—сервис—досуг" можно закрывать внутри самой территории или в очень коротком плече, то "Искра" работает как подцентр. Если жители продолжают в ежедневном режиме ездить за всем в центр Иркутска, значит подцентровая логика не собрана. Это напрямую связано с задачей преодоления моноцентричности, которая зафиксирована в стратегии Иркутска.

Когда у проекта появляется собственная узнаваемая идентичность. Это может проявляться в нескольких вещах: в бренде "Сделано в Искре", в узнаваемом общественном пространстве, в событийной программе, в притяжении молодежи, в резидентской экономике, в примере нового подхода к развитию Иркутска. Когда о территории говорят не как о "новом ЖК", а как о месте, где есть своя роль, своя экономика и свой образ жизни, значит подцентр состоялся.

Как можно повысить мотивацию молодежи оставаться и развиваться именно в Иркутске?

— Мотивацию нельзя повысить призывами "любить родной город". Она повышается только тогда, когда в городе появляется реальная жизнен-

ная траектория. Качественные места приложения труда, особенно в новых секторах экономики, а не только в традиционном офисном или сервисном наборе. Связка вузов, практики, стартапов и работодателей, чтобы студент видел путь от обучения к реальной карьере. Современная городская среда, в которой хочется жить, а не только работать. И возможность ранней самореализации, когда молодой человек может не уезжать, чтобы начать собственный проект, войти в исследование, бизнес или креативную индустрию. Именно поэтому "Искра" интересна как модель: она может соединить жилье, работу, образование, локальный бизнес и современную повседневность в одной территории. А это и есть практический ответ на вопрос, почему молодежь должна остаться в регионе.

Какие навыки и знания сейчас особо востребованы у молодежи?

Сегодня востребованы не отдельные "модные" навыки, а способность работать на стыке нескольких систем:

— проектное мышление и управление: умение собирать цель, этапы, ресурсы, сроки, риски и KPI;

— финансовая и экономическая грамотность: понимание unit-экономики, CAPEX/OPEX, бизнес-моделей, инвестиционной логики;

— пространственное и системное мышление: умение видеть не только объект, но и территорию, инфраструктуру, пользователей, город и регион в связке;

— коммуникации и работа со стейкхолдерами: переговоры, публичная защита, управление конфликтами, работа с сообществами;

— цифровые навыки: аналитика данных, цифровые платформы, сервисный дизайн, продуктовая логика;

— предпринимательская инициатива, потому что региональным проектам очень нужны люди, способные не только анализировать, но и запускать.

Если говорить именно про "Искру", то здесь особенно ценны компетенции на стыке урбанистики, девелопмента, агропищевых технологий, логистики, образования и PR.

Какие тренды в развитии урбанистики и городской среды могли бы быть полезны для района «Искра»?

— Для "Искры" полезны тренды, которые реально адаптируются под Иркутск и его климат, агломерацию и структуру города.

Первое — полицентричное развитие, потому что Иркутску нужны новые подцентры, а не только усиление центра. Второе — принцип 15-минутной повсед-

невности, но адаптированный к сибирскому климату и сезонности. Третье — среднеэтажная среда, где жилье, сервисы, работа и общественные пространства соединены в одном каркасе. Четвертое — комфортная зеленая инфраструктура: набережная, природный каркас, вода, лес, маршруты, климатическая устойчивость. Пятое — город как место производства и знаний, а не только потребления, то есть агроурбанистика, food-tech, городские фермы, демолаборатории, переработка. Шестое — человекоцентричное проектирование с учетом климата: защита от ветра, зимние сценарии, всепогодные общественные пространства. И седьмое — цифровое управление территорией, где технологии повышают эффективность среды, а не заменяют ее смысл.

Как Вы оцениваете роль культурных и творческих инициатив в комплексном развитии территории?

— Культура и креативные инициативы — это не декоративное приложение к территории, а один из механизмов, который делает ее живой, узнаваемой и социально устойчивой.

Даже самая качественная архитектура не создает идентичность сама по себе. Идентичность территории создают: события; локальные ритуалы; гастрономия; культурные программы; семейные форматы; молодежные и творческие активности; пространства, где люди не просто проходят, а остаются.

Если проект хочет быть не просто жилым массивом, а новым подцентром, ему нужны: культурно-досуговый контур; событийная программа; локальные фестивали; фудмаркет и гастрономическая идентичность; интеграция творчества, образования и общественной жизни.

Культурные инициативы также помогают сделать проект привлекательным для разных групп населения: для семей, молодежи, предпринимателей, творческих команд, гостей города. А для региона в целом это еще и способ создать новый позитивный образ территории.



ГОРОД НОВОГО ВРЕМЕНИ В ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ – ИСКРА

Команда 14: Петр Дорошенко, Георгий Крючков, Владимир Мончик, Кирилл Галков

Кураторы со 2 курса: Никита Уткин, Михаил Ламберт

Внешний куратор: Андрей Игоревич Куклин - ведущий инвестиционный аналитик АО «Корпорация развития Иркутской области»

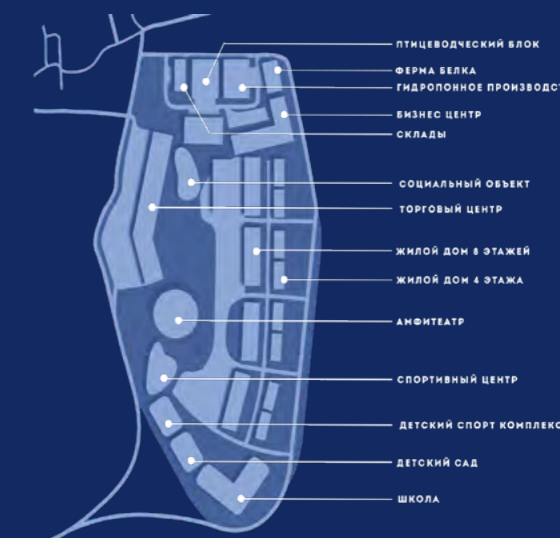


Мастер план района «Искра»

Участок расположен в Правобережном округе г. Иркутска, рядом с лесным массивом и озером.

Площадь территории - около 22,7 га
 Максимальная длина - около 795 м
 Ширина - около 385 м

Восточная граница выходит к первой линии озера, что дает сильный рекреационный потенциал.



Концепция развития подцентра

Важная связка - «дом - работа -отдых», чтобы человек чувствовал комфорт и безопасность, а сама территория не просто потребляла инфраструктуру, а создавала экономику и рабочие места

Амфитеатр	Бизнес центр	Гидропоника и птицеферма
		
<p>Амфитеатр - одна из ключевых особенностей проекта. Это современная площадка для форумов, бизнес-встреч и мероприятий. Поскольку в Иркутске мало таких пространств, амфитеатр сделает проект более востребованным.</p> <p>Вместимость 1250 мест</p>	<p>В центре «Искра» предусмотрены современные офисные помещения в аренду для компаний и предпринимателей. Это сформирует полноценную бизнес-среду и усилит роль «Искры» как новой точки деловой активности.</p> <p>Обеспечивает работой более 1000 человек</p>	<p>Производство будет выпускать мясо бройлера, салаты, шпинат, укроп и петрушку. Часть продукции будет продаваться в ближайших магазинах.</p> <p>Фермы станут не только источником свежих продуктов, но и точкой притяжения для науки, и образования, полигоном для новых технологий.</p>

Экономические эффекты и риски

Эффекты	Основные риски	Меры минимизация
<ul style="list-style-type: none"> • Привлечение инвестиций • Создание рабочих мест • Рост налоговых поступлений • Развитие городской среды 	<ul style="list-style-type: none"> • Недостаток инвесторов • Инфраструктурные ограничения • Рыночные колебания 	<ul style="list-style-type: none"> • Государственная поддержка • Поэтапная реализация проекта • Диверсификация функций территории
Объекты и инвесторы	Окупаемость для инвестора	
Жилые 8-этажные дома (4 шт)	4,9 млрд	Жилые 8-этажные дома (4 шт) 5.6 млрд
Жилые 4-этажные дома (8 шт)	1,6 млрд	Жилые 4-этажные дома (8 шт) 2,4 млрд
Учебное учреждение	1,8 млрд	Торговый центр 270 млн/год
Дошкольное учреждение	280 млн	Закрытый амфитеатр 35 млн/год
Детский спортивный комплекс	90 млн	Гидропонное производство 70 млн/год
Детская спортивная площадка	15 млн	Птицеферма 24 млн/год
Торговый центр	2 млрд	Бизнес центр 170 млн/год
Лечебное учреждение	250 млн	ИТОГ 8 млрд
Закрытый амфитеатр	500 млн	окупаемость 10-13 лет
Социальные объекты	100 млн	
Гидропонное производство	2,2 млрд	
Птицеферма	240 млн	
Ферма Белка	60 млн	
Бизнес центр	1,8 млрд	
ИТОГ	15,5 млрд	



ОДИН ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ ФОРМИРУЕТ МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ КЛАСТЕР

Андрей Куклин,
ведущий инвестиционный аналитик Корпорации
развития Иркутской области



Как Вы оцениваете текущий уровень развития территории «Искра» в Иркутске?

— С точки зрения комплексного развития, «Искра» находится в фазе «инфраструктурного лимита». Район обладает высокой градостроительной ёмкостью, но социально-транспортный каркас сегодня практически отсутствует: низкая пешеходная связность, дефицит маршрутов общественного транспорта, слабая обеспеченность объектами повседневного спроса. Именно эта недоразвитость формирует главный актив территории — низкую плотность застройки и свободные площадки, которые при правильном зонировании превращаются в зону опережающего роста.

Какие ключевые направления развития территории Вы считаете приоритетными на ближайшие 5-10 лет?

— Три связанных вектора. Первый — производственный: создание легкой и высокотехнологичной промышленности с соблюдением всех санитарно-защитных норм, без конфликта с жилой застройкой. Второй — рекреационно-досуговый: формирование локальных центров притяжения, включая круглогодичные общественные пространства. Третий — инфраструктурный: синхронизация дорожной сети и маршрутов транспорта с новыми точками экономической активности. Это не просто стройка, а проектирование функционального района, где работа, отдых и быт перестают противоречить друг другу.

Какие вызовы и риски Вы видите при реализации крупных городских инициатив?

— Основной системный риск — это разрыв между проектными сроками и общественным восприятием. Жители обладают правом голоса и, если механизм обратной связи не встроен в процесс на ранних этапах, любая инициатива наталкивается на сопротивление, которое сложнее преодолеть, чем технические ограничения. Традиционные риски строительной отрасли: изъятие и перевод земель, технологическое присоединение к сетям, где монополисты создают длинные «бюрократические плечи». Ключевой вызов — управлять этими рисками в рамках единой дорожной карты, а не реактивно.

Как повысить мотивацию молодежи оставаться в Иркутске?

— Мотивация формируется через конкуренцию сред. Иркутск исторически является студенческим хабом Восточной Сибири, но удерживает только ту молодежь, которая видит здесь карьерную и предпринимательскую траекторию. Нам нужны «якорные точки» — постоянно действующие площадки: молодежные конструкторские бюро при промышленности, венчурные гостиные, коворкинги с отраслевой специализацией. Если молодой человек понимает, что его навыки здесь превращаются в капитал — он останется. Если нет — уедет, и это рациональный выбор.

Какие навыки и знания сейчас особенно востребованы у молодежи?

— Помимо базовой самодисциплины (без нее любой проект рассыпается на этапе первой отчетности), критически важны гибкие навыки: системное мышление, умение вести переговоры с разными стейкхолдерами — от администрации до местных сообществ, способность работать с неполными данными и принимать решения в условиях неопределенности. И непрерывное обучение. Проекты в регионе часто не имеют готовых аналогов, и тот, кто опускает руки при первой же проблеме с подключением к сетям или отказе от согласования, не пройдет дальше старта.

Как вы оцениваете потенциал гидропонной фермы в районе «Искра»?

— Гидропонная ферма — это не просто теплица, а мультипликатор. Первый эффект — создание постоянных рабочих мест с низким порогом входа (операторы, агротехники). Второй — импортозамещение по нишевым позициям: свежая зелень и овощи, которые сейчас завозятся с логистическим плечом более 2000 км. Укороченное плечо даёт снижение конечной цены на 20–30% при более высоком качестве. Третий — запуск сопутствующих бизнес-процессов: локальная логистика, упаковка, маркировка, мелкооптовая торговля. В итоге один инвестиционный проект формирует микроэкономический кластер, что для «Искры» сейчас важно.



ЛЮДИ УСТАЛИ ОТ ДОЛГИХ ПОЕЗДОК И ХОТЯТ ПЕРЕЗАГРУЗКИ ЗДЕСЬ И СЕЙЧАС

Анна Хаванская,
гильдия маркетологов России, основатель агентства
«АХ!Маркетинг»

Современный человек живёт в режиме многозадачности: работа, семья, цифровой шум, нехватка времени на себя. Тратить выходные на многочасовую дорогу до санатория или гостиницы — непозволительная роскошь. Поэтому всё большую популярность набирает формат «курорт одного дня»: место, где можно восстановить силы, заняться спортом, провести время с семьёй и вернуться домой в тот же день, без чемоданов и переплат за ночлег.

Почему этот проект важен именно сейчас? Какие ошибки чаще всего допускают стартапы? Как создать узнаваемый бренд и заинтересовать инвесторов? На эти и другие вопросы отвечает наш эксперт, которая много лет работает в сфере маркетинга и продаж, организовывала крупные мероприятия и хорошо знает потребности современной аудитории.

Были ли у Вас проекты, связанные с социальной средой или семейной аудиторией?

— Я организовывала очень много различных мероприятий: выставки недвижимости, пляжные активности, городские фестивали. Уже много лет работаю в сфере маркетинга и продаж. И могу точно сказать: семейная аудитория и люди, ценящие живое общение, сегодня очень соскучились по качественному, безопасному и красивому досугу. Курорт одного дня — это идеальный формат для них.

Почему именно сейчас такой проект особенно важен для современных людей?

— Потому что мы живём в эпоху развиртуализации и дефицита реальных эмоций. Люди устали от экранов. Им хочется социализации, добрососедства, пользы для здоровья. Курорт одного дня даёт возможность вырваться из дома, позаниматься спортом, восстановиться психологически — и при этом не тратить деньги на дорогой отель и не выбиваться из рабочего графика. Это тренд на ЗОЖ, экологичность и осознанное потребление времени.

Какие ошибки чаще всего допускают стартапы на этапе продвижения, особенно в такой нише, как рекреация?

— Самая частая ошибка — плохой анализ конкурентов. Многие не берут во внимание опыт похожих проектов, а зря. Вторая — отсутствие чётких расчётов, статистики и полного представления о реализации. «Курорт одного дня» требует просчёта пропускной способности, сезонности, пиковых нагрузок. И самое важное: нужно гореть своей идеей, но при этом трезво просчитывать разные сценарии.

С чего стоит начинать продвижение нового проекта?

— С названия. Оно должно ясно и точно отражать суть и миссию. «Курорт одного дня» — уже рабочий вариант, потому что понятно: без ночёвки, только отдых. Далее важно определить сферу: будет ли это спортивно-оздоровительный комплекс, SPA с бассейнами или семейный парк с зонами тишины. И уже под это выбирать оптимальные каналы коммуникации.

Насколько важны Digital решения для таких проектов как «Курорт одного дня»?

— Digital мы сейчас вообще не имеем права исключать. Надо делать! Запись на сеансы, онлайн талоны в бассейн, бронирование шезлонгов, программа лояльности в приложении — это всё обязательно. Но важно помнить, что курорт одного дня продаёт не гаджеты, а живые ощущения. Digital — инструмент, а не цель.

Как удерживать клиентов, чтобы они к Вам возвращались снова и снова?

— На индекс рекомендаций (NPS) влияет атмосфера, уровень квалификации и приветливости персонала. Люди в первый раз приходят за красотой, а во второй — за отношением. Чтобы лучше понять, как удерживать, изучите «путь клиента»: от того, как он паркует машину, до того, с каким лицом администратор прощается на ресепшене. Мелочей не бывает.

Какие могут быть риски и слабые стороны у проекта «курорт одного дня»?

— Заселение посетителей будет неравномерным: в выходные аншлаг, в будни — пусто. Из-за этого первое время может страдать прибыль. Придётся вводить скидки на утренние и дневные сеансы, подключать корпоративы. А по поводу рисков... Риски есть всегда: может что-то не достроиться, банк не выдаст кредит, проблемы с кадрами, налоговые нагрузки, смена законодательства. Но это не повод не начинать.

Как создать узнаваемый бренд, который люди будут узнавать и рекомендовать?

— Бренд становится узнаваемым благодаря лицу. Задача бренда — вызвать доверие. Это может быть владелец, управляющий, главный врач или тренер. Или сделать амбассадорами первые семьи, которые заселятся (их честные отзывы работают магически). А ещё можно пригласить профессиональных спортсменов, олимпийских чемпионов — они идеально ложатся на тему ЗОЖ и спорта.



Какие PR инструменты Вы бы использовали на старте?

— Нужно сделать большое открытие. Громкую презентацию, чтобы СМИ и новости рассказали о курорте одного дня как об инновационном, полезном для молодёжи и семей. Пригласить известных тренеров, медиков, спортсменов. Сделать всё, чтобы людям было интересно хотя бы просто прийти и посмотреть, что там такого особенного. А как привлечь? Эмоции, красивые визуалы, чтобы всё было приятно на глаз. Фотозоны, световые инсталляции, живая музыка — да, это работает.

Что в итоге привлекает инвесторов в такой проект?

— Инвесторов, как и целевую аудиторию, привлекают важные на данный момент тренды. Это социализация, развиртуализация, поддержание ЗОЖ, добрососедство, польза спорта и развитие личности, экология. Но одного вдохновения мало: нужны цифры в презентации. Нужно просчитать выгоду и прибыль, показать окупаемость, загрузку по часам, средний чек. Чтобы всё было понятно и наглядно.

Курорт одного дня — это не просто бизнес, а ответ на запрос уставшего, перегруженного информацией человека. Люди хотят качественный отдых без логического ада. Проект успешен, когда он построен на трендах (ЗОЖ, экология, живое общение), просчитан экономически и имеет человеческое лицо. И тогда инвестиции, узнаваемость и любовь аудитории не заставят себя ждать.

ВЕРДА – КУРОРТ ОДНОГО ДНЯ

Команда 15: Софья Алёшина, Дарья Козлова,
 Анастасия Лоскутова

Кураторы со 2 курса: Михаил Асташев, Софья Суханевич

Внешний куратор: Анна Игоревна Хаванская - основатель
 маркетингового агентства «АХ! Маркетинг»



Цель проекта – создание инфраструктуры восстановления человека, объединяющей здоровье, семью, работу и отдых в единую систему, направленную на повышение качества жизни.

- | | | | |
|---|---|---|---|
| 1. Объединение сценариев работы, отдыха и семьи в одном пространстве. | 2. Снижение уровня стресса через архитектуру, природу и технологии. | 3. Создание формата отдыха 1-2 дня без выезда в курортные зоны. | 4. Внедрение цифровых решений: персональные сценарии и ИИ-планирование. |
|---|---|---|---|

Точка 1. Городская семейная «Верда»

Площадь: 2 600 м²

Этажность: 2 этажа + крыша

Вместимость: 150–180 чел.

Архитектура городской семейной точки



1 этаж (1 400 м²):

Детская зона: (60–70 чел) 400 м²
 Кафе: 300 м²
 Семейные зоны отдыха: 250 м²
 Мастерские: 150 м²
 Холл: 100 м²
 Технические помещения: 200 м²

2 этаж (1 200 м²):

Йога и пилатес: 2 зала по 120 м²
 Фитнес: 200 м²
 Антистресс-зоны: 150 м²
 Коворкинг: 150 м²
 Тихие комнаты: 100 м²
 Душевые: 150 м²

Крыша: 350 м²:

Зона отдыха
 Обильное озеленение

Функция: ежедневный семейный центр для отдыха, спорта и досуга

Точка 2. Городская рабочая «Верда»

Площадь: 2 400 м²

Этажность: 2 этажа + крыша

Вместимость: 180–220 чел.

Архитектура городской рабочей точки



1 этаж (1 300 м²):

Кафе: 350 м²
 Детская зона: 300 м²
 Лаунж: 250 м²
 Мастерские: 150 м²
 Ресепшн: 100 м²
 Тех. помещения: 150 м²

2 этаж (1 100 м²):

Коворкинг: 400 м²
 Переговорные: 150 м²
 Йога и пилатес: 150 м²
 Антистресс-зоны: 150 м²
 Тихие капсулы: 100 м²
 Душевые: 150 м²

Крыша: 300 м²:

Рабочее и рекреационное пространство

Функция: пространство работы, отдыха и восстановления в течение дня

Точка 3. Курортная «Верда»

Площадь: 2 800 м²

Участок: 0,8–1,2 га

Вместимость: 120–150 чел. днём и 40–60 с проживанием

Архитектура курортной точки



1 этаж (1 500 м²):

Кафе: 300 м²
 Детская зона: 350 м²
 Зоны отдыха: 300 м²
 Мастерские: 150 м²
 Ресепшн: 100 м²
 Технические помещения: 300 м²

2 этаж (1 300 м²):

Номера: (14–18 номеров) 500 м²
 Йога и пилатес: 2 зала по 120 м²
 Антистресс-зоны: 200 м²
 Коворкинг: 100 м²
 Душевые: 150 м²

Курортный блок:

СПА-комплекс: 350–500 м²
 Бассейн: 200–300 м²
 Массажные кабинеты: 100–150 м²

Функция: глубокое восстановление и формат отдыха 1–2 дня

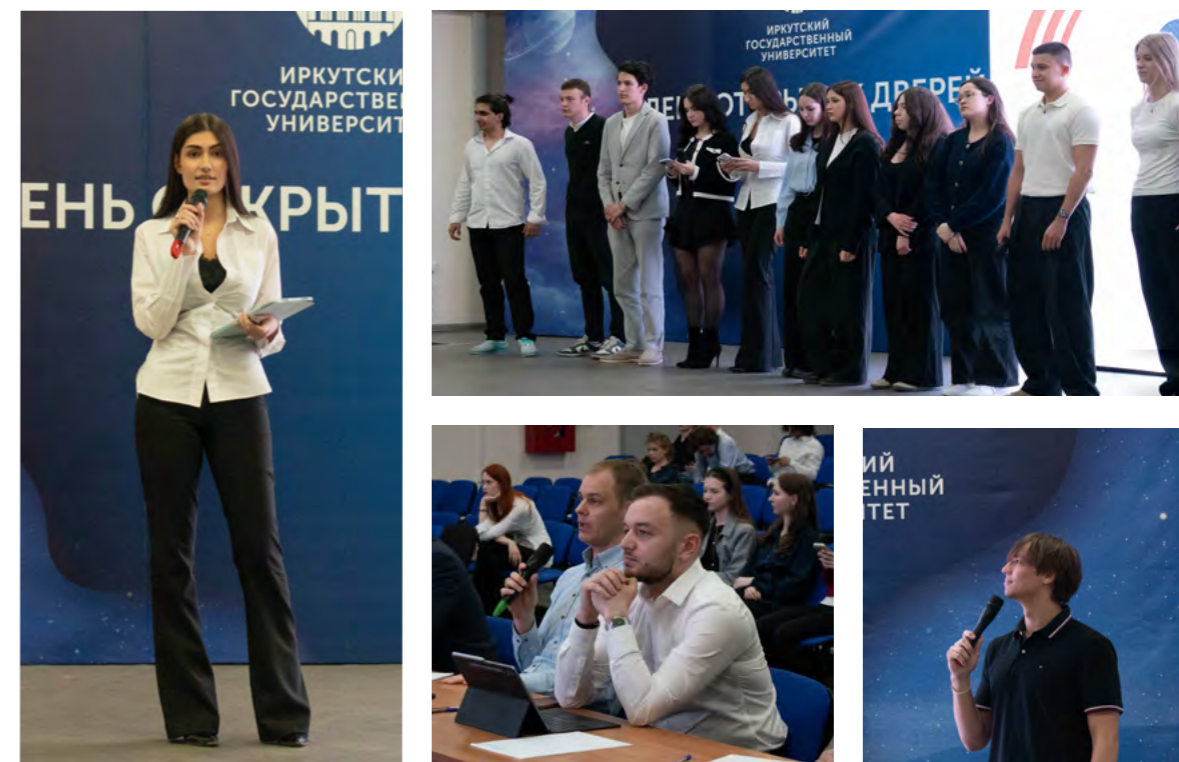
Экономика территории

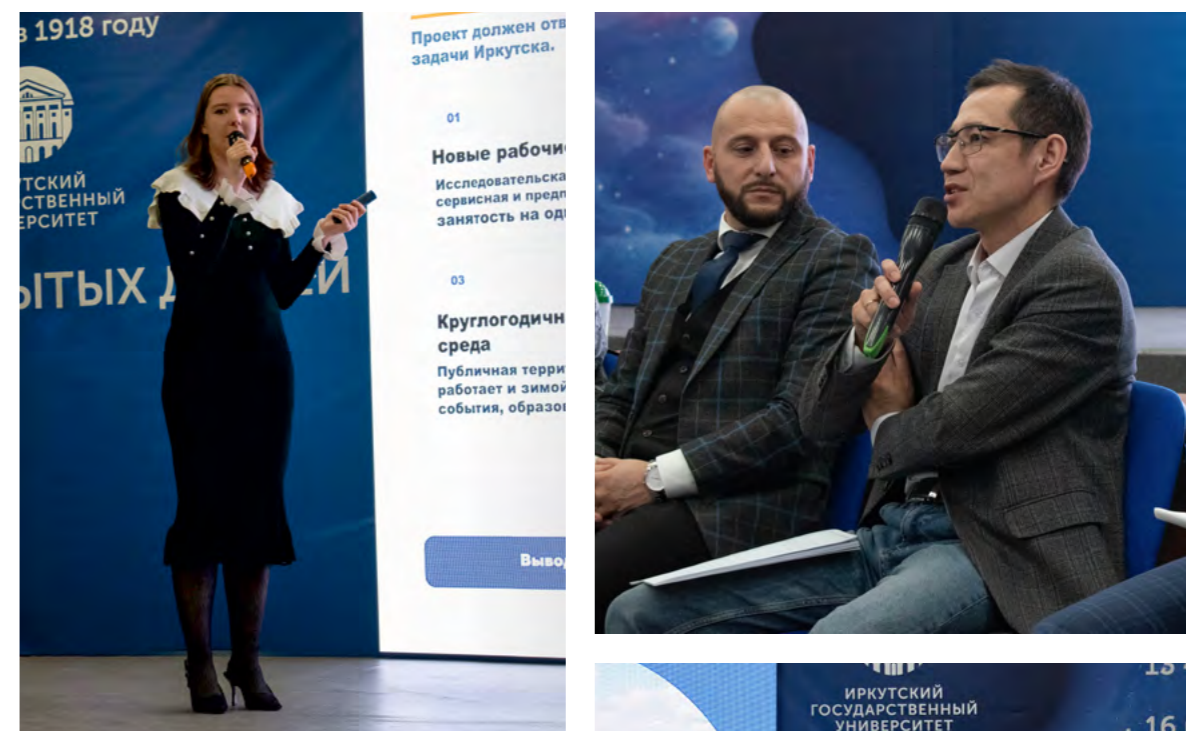
ИНВЕСТИЦИИ И ФИНАНСИРОВАНИЕ		ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	
Общий бюджет проекта	1 200 млн руб.	Годовая выручка сети (3 объекта)	436 → 859 млн руб. (растёт с инфляцией 7%)
Собственные средства инвестора 30%	360 млн руб.	Операционные расходы	~55% от выручки
Заёмное финансирование 70%	840 млн руб.	ЕБИТДА	196 → 386 млн руб.
Условия кредита	10 лет, 14% год., аннуитет	Чистая прибыль (после Года 10)	188 → 261 млн руб.
Ежегодный платёж по кредиту	161 млн руб.	Рентабельность по ЕБИТДА	~45%

Окупаемость для инвестора

КЛЮЧЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ		
NPV	+156 млн руб.	> 0
IRR	22,9%	> 18%
Дисконтированный срок окупаемости	~12 лет	< 15 лет
ROI (возврат на инвестицию)	4,7× за 15 лет	> 3×
Средняя рентабельность по ЕБИТДА	44–45%	> 30%

год	Чистая прибыль (млн)	FCFE (млн)	Накопл. дисконт. FCFE
2026	-103,6	-86,6	-73,4
2027	-55,1	-44,6	-105,4
2028	5,6	9,2	-99,8
2029	21,5	17,2	-91,0
2030	39,0	25,7	-79,7
2033	102,6	54,0	-37,3
2035	156,5	75,4	+14,4
2037	204,3	264,3	+65,1
2040	261,1	321,1	+155,9









**Байкальская международная
бизнес-школа ИГУ**

г. Иркутск, ул. Карла Маркса, 1, оф. 212
тел. (3952) 33-34-19, 55-05-21

Направления
подготовки
САФ БМБШ ИГУ:

Бакалавриат:

ИННОВАТИКА - профиль «Управление
инновационными и ИТ-проектами и продуктами»
МЕНЕДЖМЕНТ - профиль: «Управление проектами,
контроллинг и консалтинг»

Магистратура:

МЕНЕДЖМЕНТ – профили «Финансовое
консультирование и управление рисками»,
«Финансовое планирование и управление рисками на
предприятиях нефтегазового комплекса»

Аспирантура:

РЕГИОНАЛЬНАЯ И ОТРАСЛЕВАЯ ЭКОНОМИКА

По вопросам
поступления на САФ:

Надежда Борисовна Грошева,
Директор БМБШ ИГУ, декан САФ
Тел. (3952) 55-05-21
E-mail: grosheva@buk.irk.ru
+79140102622 (MAX или Telegram)