

СТРОИТЕЛЬСТВО ЦЕНТРА ОБРАБОТКИ ДАННЫХ (ЦОД)

Описание инвестиционного проекта.
Российский рынок коммерческих ЦОД входит в число наиболее динамично растущих в стране: по данным iKS-Consulting, его объём увеличился с 89 млрд руб. в 2022 году до 156,5 млрд руб. в 2024 году, прибавляя в среднем 27% ежегодно. При этом 76% всех стойко-мест сосредоточено в Москве, а региональный дефицит мощностей нарастает: неудовлетворённый спрос оценивается в 150–200 МВт. Создание регионального ЦОД в особой экономической зоне позволяет занять незанятую нишу: в Ивановской области коммерческих ЦОД регионального уровня нет.

Планируемая к выпуску продукция/ услуга и объем выпуска.
Colocation, аренда физических серверов (dedicated), облачные услуги IaaS/PaaS
1500 стойко-мест

Потребность в финансировании:			2436 млн руб.		
Прогнозные финансовые показатели: (опционально)		NPV	559,8 млн руб.		IRR
			24,1%		
Срок окупаемости		Строительная фаза	Ставка дисконтирования		
66 месяцев		24 месяца	15%		
EBITDA		Рентабельность по EBITDA			
503,3 млн руб.		22,2%			
Рабочие места	План	45 чел.		Факт	-

ВОЗМОЖНАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА
Промышленная ипотека по ставке КС -7% для технологических компаний. Сумма кредита - до 500 млн. руб., льготный период - 7 лет;
Предоставление земельных участков в аренду без торгов при реализации масштабного инвестиционного проекта;
Поддержка для участников промкластеров: налоговые льготы для проектов СПИК 1.0; Льготное кредитование приоритетных проектов (КИП), по ставке 30% КС +3%, льготный период кредитования - в течение инвестиционной фазы +2 года;
Налоговые и неналоговые льготы в рамках СПИК 1.0 (для проектов от 750 млн. руб.) и СПИК 2.0;
Льготное кредитование строительства ЦОД (в рамках нацпроекта «Экономика данных»). Возможность включения в реестр ЦОД Минцифры для участия в программах поддержки. Субсидирование до 70% расходов на НИОКР по современным технологиям в рамках реализации инновационных проектов.
Государственно-частное партнёрство (ГЧП / концессия) — с 1 марта 2026 года (по федеральному закону) ЦОДы официально включены в перечень объектов, которые можно строить по концессионным соглашениям и ГЧП.





Ивановская область,
городской округ
Кинешма, территория
МИП «Кинешма»



Срок реализации:
I кв. 2026 – I кв. 2028



Текущая стадия
реализации:
прединвестиционная

СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ
УЧАСТКЕ:

Кадастровый номер:
37:25:000000:1097

Площадь участка:
10,7 га

Вид разрешенного использования:
Легкая промышленность

Тип сделки:
Аренда

СВЕДЕНИЯ
ОБ ИНФРАСТРУКТУРЕ:

электроэнергия:
Подведено, свободная мощность – 3,5 МВт

водоснабжение:
Подведено

водоотведение:
Подведено

газоснабжение:
Подведено