

30 июня 2015

«Пиromетр» повысит бизнес-градус

Александр Семенов, президент ГК "КОРУС Консалтинг", прокомментировал новость о создании масштабного бизнес-парка в Санкт-Петербурге, выразив мнение о перспективности бизнес-парков и роли государства в развитии инновационных компаний.

Группа «Аэрокосмическое оборудование» создает биз в Петербурге. Инвестиции оцениваются в \$ 10 млн. Бизнес-парк на территории бывшего завода «Пиromетр» Проекты такого формата пока единичны.

На территории бывшего завода «Пиromетр», принадлежащей группе «Аэрокосмическое оборудование», построят бизнес-парк для инновационных компаний. Подобных проектов в городе почти нет. Офисы с идеологией Завод «Пиromетр» занимал 3 га на Большой Монетной ул. В 2005 году его производство было выведено за пределы Петербурга. Заводские корпуса с тех пор сдаются в аренду преимущественно под офисы и склады. Из 60 тыс. м² помещений предприятия арендаторами сейчас заняты 40 тыс. м². Как сообщил глава группы «Аэрокосмическое оборудование» Сергей Бодрунов, под бизнес-парк реконструируют 40 тыс. м². Остальные площади займут офисы, представительства финансовых и торговых компаний, шоу-румы. «Идет разработка концепции. Делать проект без идеологии мы не хотим», — говорит Сергей Бодрунов.

Девелопером выступает компания «ВМБ и К». Ее учредили один из нынешних арендаторов «Пирометра» — ГК «Диполь», производящая оборудование для электронной промышленности, и компания «ВМБ–Траст», которая до начала 2000–х годов принадлежала шведской Skanska East Europe Oy. В ее учредителях был известный бизнесмен Виталий Вотолевский, который позже руководил компанией «Желдорипотека». Сейчас «ВМБ–Траст» принадлежит топ-менеджменту, и Виталия Вотолевского среди ее собственников нет. Компания управляет пятью бизнес-центрами в Петербурге. В последнее время громких проектов «ВМБ–Траст» не заявлял.

По словам директора по развитию «ВМБ–Траст» Сергея Однолеткова, бизнес-квартал будут создавать в несколько очередей: часть корпусов будет реконструирована, часть — отремонтирована. Инвестиции в проект, по словам Сергея Бодрунова, составят до \$ 10 млн. По оценке опрошенных «ДП» экспертов, окупить их инвестор сможет за 5 – 7 лет. Нынешних арендаторов выселять с территории не станут. Среди них уже есть компании, которые занимаются инновационными технологиями, IT, инжиниринговыми проектами. «Мы хотим привлечь больше таких фирм. Для резидентов арендная ставка (она начинается от 550 рублей за 1 м² в месяц. — «ДП») не изменится. А для стартапов — даже снизится. Нам интереснее зарабатывать на развитии инновационных технологий, чем на аренде», — заключил Сергей Бодрунов. Редкий формат Бизнес-парки от обычных бизнес-центров отличает расположение и спецификация. «Эти проекты удалены от центра, но обладают всей инфраструктурой «города в городе», а аренда там ниже, чем в центре», — говорят в Colliers International.

До кризиса девелоперы активно заявляли такие проекты, но они так и остались на бумаге. Компания «Сетл Сити» отказалась строить бизнес-парк «Оккервиль», ГК «Девелопмент» заморозила проект на Волхонском шоссе, а «Уткина Заводь Девелопмент» не нашла соинвестора для бизнес-парка в Уткиной Заводи. Так что пока классических бизнес-парков в Петербурге нет. Но этой весной компания «Арсенал — Недвижимость» Виктора Лаптева купила 32 га земли в Буграх под бизнес-парк. Условно к формату бизнес-парка эксперты Astera относят проект Technopolis Pulkovo, но по масштабу (43 тыс. м²) он уступает московским аналогам. В столице построены бизнес-парки «Кантри Парк» (80 тыс. м²), Riga Land (220 тыс. м²), а также «K2» (85 тыс. м²).

Удачная атмосфера для работы

Комментарий Александра Семенова, президента ГК «КОРУС Консалтинг»:

Мировой опыт показывает, что бизнес-парки — это хорошая среда для рождения инноваций и обмена идеями. В России международный опыт понемногу перенимается: в Татарстане создан Иннополис — центр IT-технологий, выросший из технопарка. Но многие российские высокотехнологичные компании находятся в трудном положении, им не хватает инвестиций для развития. Для любых компаний, в том числе и в сфере IT, важна цена аренды офисных помещений, так что успешность проекта по созданию бизнес-парка зависит и от ставки арендной платы. Государство же должно способствовать работе инновационных компаний, создавая для них инфраструктуру и предоставляя льготы (как, например, льготы для

разработчиков программного обеспечения по социальным платежам).

Александр Конфисахор, Наталья Ковтун, «Деловой Петербург», №100–101

16/06/2014

