

Девелоперы Пулково подвели итоги года

Кр

Сотни тысяч кв. метров офисной и гостиничной недвижимости способны изменить лицо не только Московского района, но и всего города, подтвердили эксперты, собравшиеся на ежегодной встрече девелоперов района Пулково 16 ноября. Озвученные участниками данные позволяют предположить, что территория Пулково станет одним из самых успешных примеров государственно-частного партнерства в Петербурге.

Более 250 тыс. кв. метров – общая площадь лишь ряда крупнейших из реализующихся сейчас в Пулково проектов. 4-звездочная гостиница Crown Plaza на 24 тыс. кв. метров и три бизнес-центра класса «А» компания «АВИЕЛЕН А. Г.» планирует ввести в 4-м квартале 2011 года. Полным ходом идет реализация международного конгрессно-выставочного центра на 100 тыс. кв. метров от «ЭкспоФорум», уже работает БЦ «Пулково Скай» от ЕКЕ и технопарк от компании «Технополис».

Прошлогодняя встреча девелоперов района Пулково продемонстрировала их оптимистичный настрой, который в 2010 году привел к реальным результатам. В 2009 году высказывались предположения, что кризисный рынок не сможет переварить масштабные стройки, а нагрузка на дорожные сети (если желающие ехать в Пулково вообще найдутся) приведет к транспортному коллапсу. Через год скептики вынуждены признать: темпы заполняемости новых качественных объектов в формирующейся деловой зоне впечатляют, а транспортная схема в районе Пулково, не смотря на имеющиеся открытые вопросы, – одна из самых удобных в



городе. «Год назад мы открыли первое здание бизнес-центра, летом – второе и третье, – рассказывает Андрей Хитров, генеральный директор ООО «Трансвэй Северо-Запад» (БЦ «Пулково Скай»). – И если на ноябрь 2009 года было сдаано 15% помещений, сейчас 60%. То есть за год к нам переехало 60 арендаторов почти на 20 тыс. кв. метров». Нехватку транспорта собственник решил бесплатными автобусами от ближайших станций метрополитена.

«60% за год – это очень хорошо, – поддерживает коллегу его ближайший «сосед» Андрей Канивец, генеральный директор ОАО «АВИЕЛЕН А. Г.» – Для нас эти показатели принципиальны, потому что мы готовимся к запуску четырех собственных объектов. За прошедший год мы проводили, в основном, работы, связанные с внешней инфраструктурой: полностью выполнили подводку инженерии, все технические условия по электро-, газо- и водоснабжению объектов. Большой объем работ выполнен в здании отеля. И на сегодняшний момент готовность зданий близка к 80%».

Глава «Технополис Санкт-Петербург» Питер Коучмен, говоря о достижениях

девелопмента в районе, акцентировал внимание на имиджевой стороне вопроса: «Район Пулково сам очень интересен, и появление качественных объектов создает новую реальность для всего города. В строительстве нашего технопарка я поставил задачу, чтобы каждый, проезжая здание, думал: «Это уже не Россия, это – Финляндия». Тогда будет понятно, что это другой сервис, а не только другое здание. И с этим многие согласились: здание, введенное в эксплуатацию в сентябре 2010 года, заполнено на 60%».

Активность частных девелоперов стимулирует деятельность органов власти города: на эту территорию приходятся крупнейшие инновационные проекты Петербурга. Например, заместитель председателя Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Антон Бучнев подчеркнул, что ведомство, в частности, занимается планами по развитию территории западнее Пулково, в той части, где сейчас находятся садоводства и совхозные земли. «Мы рассматриваем вопрос транспортного обеспечения этой территории, так как отсутствие транспортной доступности и съезда с КАД тормозит развитие этой части города».

Строительство нового терминала аэропорта и реконструкция существующего терминала призвана превратить Пулково в международный хаб. Справа от терминала Пулково 1 будет построен новый терминал, перед которым разместится гостиница, паркинг и офисный центр. Решение, каким образом будет использоваться здание терминала Пулково-2 после завершения строительства нового терминала, в настоящее время

еще не принято. Прорабатываются различные варианты.

Реализация первой очереди нового терминала, по данным Комитета, завершится в 2014 году. А пока новые задачи ставят уже строящиеся проекты. Елена Ногова, заместитель генерального директора научно-исследовательского и проектного института территориального развития и транспортной инфраструктуры, отметила необходимость еще одного автодорожного подключения к аэропорту. «Если аэропорт будет реализован в соответствии с проектными заявленными цифрами, пропустить через Пулковское шоссе такой поток даже с учетом Наземного экспресса будет сложно», – отмечает Елена Ногова.

«Мы разрабатываем проект транспортного обеспечения территории около «Экспофорума», – отмечает Дмитрий Фёдоров, начальник отдела сопровождения ЗАО «ЭкспоФорум». – Включая реконструкцию Петербургского шоссе с устройством путепровода через железнодорожные пути, расширением до 6 полос, а также строительством транспортной развязки для нашего центра, в составе которого выставочный центр, две гостиницы и два бизнес-центра».

Масштабы уже ведущегося и еще только планирующегося строительства в районе Пулково – пример взаимодействия бизнеса и государства по развитию стратегически важных проектов Санкт-Петербурга. И слава самой обласканной властями территории может стать существенным вкладом в историю успешных примеров подобного сотрудничества, которые так нужны для дальнейшего развития государственно-частного партнерства.