

Пулково добавили квадратных метров

Николай Волков / Компания «Авиелен А.Г.» ввела в эксплуатацию МФК «Аэропортсити Санкт-Петербург» в деловой зоне Пулково-2. Таким образом, реализована первая очередь замороженного в кризис гостинично-офисного комплекса. Судьба остальных очередей зависит от того, как быстро компании удастся сдать в аренду помещения в первой. Участники рынка говорят, что спрос на пулковские метры есть, но он не очень велик. ➔

Пока МФК «Аэропортсити Санкт-Петербург», девелопером которого является компания «Авиелен А.Г.», подконтрольная австрийским Warimprex, SA Immo и UBM, состоит из двух бизнес-центров «Юпитер» и «Аэропорт» общей площадью около 17 тыс. кв. м и четырехзвездочной гостиницы Crowne Plaza (24 тыс. кв. м, 294 номеров). Концепцию комплекса разработало чешское архитектурное бюро D3A, генпроектировщиком выступил «Ленаэропроект». В кризис строительство было заморожено и вряд ли продолжилось бы, если бы год назад консорциум из трех польских банков не выделили на достройку 60 млн EUR. По кредиту «Авиелен А.Г.» пришлось заложить недостроенный комплекс. Кроме того, в составе МФК предусмотрены три ресторана (панорамный «Скайлайт», круглосуточный Russian Standard Signature Bar, а также Cafe Plaza by illy), 11 конференц-залов (их общая площадь – 1124 кв. м, вместимость – до 1000 человек), паркинг на 450 мест, торговые зоны.

В недостроенном состоянии остается третий бизнес-центр «Цеппелин» (18 тыс. кв. м). Но его судьба зависит от успехов арендной компании, которую сейчас начал девелопер. «Если к апрелю 2012 года нам удастся сдать 40% площадей в уже построенных помещениях, то мы сможем привлечь кредит в размере 30 млн EUR на достройку «Цеппелина», в котором завершены все работы по возмещению строительной коробки здания», – рассказал генеральный директор «Авиелен А.Г.» Андрей Канивец. Сейчас, по его словам, ведутся переговоры по заполнению 20% офисного комплекса. «Из них, уверен, 80% успешно



Достроить первую очередь МФК «Аэропортсити» помог кредит консорциума трех польских банков

Пулково – это единственное место, где есть новые качественные офисы, которые можно снять за относительно конкурентные деньги

завершатся. К концу года мы планируем, что комплекс будет заполнен на 50-60%. А по итогам двух лет работы мы достигнем плановой заполняемости в 70-75%», – надеется господин Канивец. Стоимость аренды 1 кв. м в бизнес-центре составит 336 EUR в год. Объем инвестиций в проект составит около 140 млн EUR. Расчетный срок окупаемости – 15 лет.

Участники рынка говорят, что спрос на пулковские метры есть, но он не очень велик. «В Пулково в основном размещаются компании, деятельность которых связана с аэропортом. Естественно, их количество ограничено. С другой стороны, сейчас в Петербурге есть спрос на качественные офисные центры с парковкой и хорошей

транспортной доступностью вне зависимости от местоположения. Так что успех арендной компании будет зависеть от того, удастся ли девелоперу убедить компании, что Пулково – хороший вариант», – считает Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН. «Пулково – это единственное место, где есть новые качественные офисы, которые можно снять за относительно конкурентные деньги. С другой стороны, сейчас место уже достаточно насыщено офисными площадями, и рассчитывать, что оно уйдет влет, нельзя. На это потребуется год-два», – полагает Николай Казанский, генеральный директор Colliers International Санкт-Петербург.

цифра

41 тыс.

кв. м – общая площадь введенных в строй бизнес-центров и отеля в Пулково-2