

Проект «Пулковских звезд»

Никита Кулаков / На Пулковских высотах будет реализован первый в Петербурге проект технико-сервисного парка (ТСП). Его стоимость оценивается в 200 млн USD. Эксперты говорят, что этот формат торгово-выставочного бизнеса, распространенный на Западе, хорошо впишется в концепцию развития деловой зоны «Пулково». ↗

Управляющая компания «Пулковские звезды» к концу 2015 года запустит в Петербурге проект первого в России технико-сервисного парка. Как рассказал руководитель компании Роман Гамзов, проект будет реализован на участке площадью 48 га на Пулковском шоссе, 61 (43 га принадлежит ООО «Грофорт», связанной с УК, и еще 5 га в собственности партнера «Пулковских звезд», имя которого не называется).

Инвестор обязуется к 2014 году размежевать и инженерно подготовить территорию под застройку. «В работу будет вложено около 2 млрд рублей», – утверждает Роман Гамзов. Также будет разработан проект технико-сервисного парка. Вся территория (не считая 5 га партнера, где появится торговый комплекс, и еще двух участков самой УК – 6,4 га и 5,5 га, – где запланированы аутлет-центр и пауэр-центр соответственно) будет разбит на 18 лотов площадью от 0,6 до 2,6 га. «Эти пятна будем продавать резидентам – компаниям, которые занимаются обслуживанием корпоративно-

Фото: Владимир Тилес



На этой территории вскоре появится проект «Пулковских звезд»

давать резидентам – компаниям, которые занимаются обслуживанием корпоративного оборудования разного профиля. А они за свой счет будут строить там свои представительства, включающие сервисные центры, центры продаж, офисы, выставочные площади», – говорит господин Гамзов. Сейчас, по его словам, диапазон цен на землю в проекте составляет 50-90 EUR за 1 кв. м, но после оснащения участка инженерией цена возрастет до 150 EUR.

Общий объем инвестиций в проект, с учетом вложений инвестора и резидентов, составит 200 млн USD. Срок застройки каждого пятна не превысит 2 года. «Не исключено, что компании-резиденты будут объединяться для открытия представительств по географическому принципу. В частности, финские компании эту идею поддерживают», – сообщил Роман Гамзов. Производства на территории ТСП не будет. В этом основное отличие проекта от работающих в Петербурге технопарков.

Эксперты говорят, что ТСП – новая для Петербурга концепция торгово-выставочных объектов, которая широко распространена на Западе, где такие объекты, как правило, размещаются за чертой города, нередко также в районе аэропорта. «С этой точки зрения идея перспективна и соответствует общей концепции развития территории Пулково. Но в краткосрочной перспективе компания может столкнуться с проблемой поиска резидентов. Привле-

На этой территории вскоре появится проект «Пулковских звезд»

кательность проекта повысится после реализации других заявленных масштабных проектов в этой части города», – полагают эксперты Astera. Но Михаил Виленский, аналитик компании АРИН, которая выступает консультантом проекта ТСП, уверяет, что с резидентами проблем не будет. «Мы опросили 200 фирм, в том числе иностранные. Представители половины из них выразили заинтересованность в таком проекте», – сообщил он. По данным АРИН, инвестиции российских предприятий в основной капитал, в том числе в новое оборудование, уже сейчас превышают 100 млн EUR в год и в пятилетней перспективе будут расти на 7% ежегодно. «Это наши потенциальные резиденты», – поясняет он.

Опрошенные компании действительно выразили заинтересованность в проекте. «Это цивилизованный формат торговли, который нужен рынку. Мы бы стали резидентами проекта. Но уже строим собственный офисно-сервисный центр в Петербурге», – говорит Галина Васильева, гендиректор «Вюрт Северо-Запад» (производитель метизов и строительного оборудования). «Для города этот проект вполне адекватен. Но для крупных компаний сейчас все-таки более привлекательны площадки в Ленобласти. Поэтому активно развивается, например, Красный Бор, где

земля с инженерной подготовкой может стоить около 100 EUR за 1 кв. м. Но проект, возможно, будет интересен для малого и среднего бизнеса. Правда, им, как правило, нужно 1-2 га максимум. Значит, все 43 га управляющая компания вряд ли «заселит» в ближайшие несколько лет», – добавляет вице-президент группы компаний «Сотранс» Марк Бронковский.

Александр Кравченко, гендиректор ООО «МЛП-КАД», говорит, что успех таких проектов, как ТСП, во многом определяется близостью к транспортным артериям, поэтому удаленность участка «Пулковских звезд» настораживает. «А если резиденты будут строить сами, наверняка получится Шанхай. Такому проекту нужна единая концепция, единое архитектурное и техническое решение», – добавляет он.

цифра

200 млн USD

составит общий объем инвестиций в проект технико-сервисного парка на Пулковских высотах