

# В Пулково построят новый логопарк

**Алена Шереметева** / ООО «А плюс Девелопмент» планирует создать в зоне Пулково логистический комплекс для почтовых и курьерских компаний. По словам экспертов, это будет первый в Петербурге складской проект такого плана, реализуемый по схеме built-to-suit. ↗

Как рассказал Петр Гавырин, генеральный директор компании «А плюс Девелопмент», в проект логопарка на Пулковском шоссе площадью 25 га (19 га из которых займут площади для почтовых и курьерских компаний, а 5 га – предположительно будет отдано под склад для производителей автомобилей – «Строительный Еженедельник») планируется вложить порядка 130 млн USD, из которых 30% – собственные средства, а 70% – заемные. Проект компания реализует совместно с собственником участка, имя которого не раскрывается. Эксклюзивным брокером по сдаче в аренду помещений логопарка выступает компания Knight Frank St. Petersburg.

На участке планируется возвести порядка 100 тыс. кв. м складских помещений класса В и В+. Проект разработан специально для компаний сегментов грузоперевозок и логистики и включает в себя ряд специфических условий. По параметрам строительства и технической оснащенности данный комплекс объектов будет относиться к классу В+, при этом его планируется оборудовать пандусами для возможности одновременной отгрузки большого количества автомобилей, а ценовой диапазон будет находиться в сегменте low-cost. Также на территории будет располагаться административно-бытовой комплекс, включающий конференц-зал, офисные по-

Фото: Владимир Тилес



«В настоящий момент мы ведем переговоры с несколькими международными компаниями сегмента грузоперевозок, предоставления логистических услуг и экспресс-доставки. Уже сейчас могу отметить высокий интерес к данному проекту. Складские площади будут сдаваться в аренду и продаваться по схеме built-to-suit», – рассказал Михаил Тюнин, руководитель отдела индустриальной, складской недвижимости и земли Knight Frank St. Petersburg.

Ставки аренды, по словам господина Га-

вильева, заместитель директора отдела складских и индустриальных помещений компании Jones Lang LaSalle, считает, что заявленные ставки будут на уровне рынка, но при этом для каждого арендатора коммерческие условия будут определяться индивидуально, с учетом специфики запроса.

По данным Knight Frank St. Petersburg, это первый подобного рода проект built-to-suit на рынке складской недвижимости Петербурга: ранее никто из девелоперов не заявлял о создании проекта логистического или складского комплекса, который со-

## мнение



**Антон Алябьев, заместитель директора отдела складских и индустриальных помещений компании Jones Lang LaSalle:**

↗ – Поскольку площадка, выделенная «А плюс Девелопмент», будет находиться в непосредственной близости от аэропорта, проект должен быть востребован компаниями, занимающимися отправкой грузов и почтовой доставкой. На сегодня в Санкт-Петербурге практически не заявляется новых спекулятивных складских проектов, поэтому спрос со стороны арендаторов – не только логистических компаний, но и конечных пользователей – будет. С учетом этих факторов создание такого объекта имеет смысл. По нашей информации, срок окупаемости этого проекта составляет более 5 лет.

ность на арендаторов одного профиля деятельности», – уточняет Михаил Тюнин.

Эксперты в целом позитивно оценивают перспективы проекта. «Инфраструктура около Пулково уже сейчас достаточно не-

возок и логистики и включает в себя ряд специфических условий. По параметрам строительства и технической оснащенности данный комплекс объектов будет относиться к классу В+, при этом его планируется оборудовать пандусами для возможности единовременной отгрузки большого количества автомобилей, а ценовой диапазон будет находиться в сегменте low-cost. Также на территории будет располагаться административно-бытовой комплекс, включающий конференц-зал, офисные помещения, столовую и кафе.

«Работу над концепцией проекта мы завершили в I квартале этого года. В сентябре 2012 года планируем приступить к проектированию, строительство начнется весной 2013-го, а ввод в эксплуатацию намечен на IV квартал 2013 года», – пояснил Петр Гавырин.

воры с несколькими международными компаниями сегмента грузоперевозок, предоставления логистических услуг и экспресс-доставки. Уже сейчас могу отметить высокий интерес к данному проекту. Складские площади будут сдаваться в аренду и продаваться по схеме built-to-suit», – рассказал Михаил Тюнин, руководитель отдела индустриальной, складской недвижимости и земли Knight Frank St. Petersburg.

Ставки аренды, по словам господина Гавырина, будут начинаться от 350 руб. за 1 кв. м в месяц без НДС и учета коммунальных услуг. «Сегодня средняя стоимость аренды складского помещения класса «В» составляет порядка 450 руб. за кв. м в месяц», – говорит Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН.

дела складских и индустриальных помещений компании Jones Lang LaSalle, считает, что заявленные ставки будут на уровне рынка, но при этом для каждого арендатора коммерческие условия будут определяться индивидуально, с учетом специфики запроса.

По данным Knight Frank St. Petersburg, это первый подобного рода проект built-to-suit на рынке складской недвижимости Петербурга: ранее никто из девелоперов не заявлял о создании проекта логистического или складского комплекса, который соединял бы в себе элементы как built-to-suit, так и спекулятивной схемы, и при этом был бы ориентирован на арендаторов одного профиля деятельности. «Хотя многие девелоперы, имеющие проекты или уже готовые объекты в городе, заявляют их дальнейшее развитие в формате built-to-suit, у них отсутствует четкая направ-

этих факторов создание такого объекта имеет смысл. По нашей информации, срок окупаемости этого проекта составляет более 5 лет.

ность на арендаторов одного профиля деятельности», – уточняет Михаил Тюнин.

Эксперты в целом позитивно оценивают перспективы проекта. «Инфраструктура около Пулково уже сейчас достаточно неплохо развита, плюс к этому, по нашей информации, «А плюс Девелопмент» в рамках этого проекта планирует строить дополнительные съезды/выезды. К тому же пулковское направление является менее загруженным, вблизи имеется станция метро», – говорит о перспективах проекта Антон Алябьев.