Мы предлагаем рынку принципиально новое решение

Александр ПОДУСКОВ:

«Приступая к разработке новых проектов, мы всегда анализируем мировые и российские тенденции на рынке недвижимости, а также потребности потенциальных клиентов. И если понимаем, что подходящего формата нет, то предлагаем рынку принципиально новые решения. Именно так мы и пришли к формату Light Industrial, который представит наш «Городской технопарк PERERVA».

ПОЧЕМУ ИМЕННО ЭТОТ ФОРМАТ? ОСНОВНАЯ ПРОБЛЕМАТИКА

В странах Европы и Северной Америки формат Light Industrial весьма популярен среди арендаторов, представляющих малый и средний бизнес реального сектора экономики. В России, в том числе в Москве, таких компаний также довольно много, и их число активно растет. Однако если мы проанализируем данные по рынку недвижимости столицы и области, то увидим, что подходящих помещений, мягко говоря, не слишком много.

Проблем можно выделить несколько. Во-первых, большая часть комплексов находится за МКАД. Во-вторых, основная масса предложений — это крупные производственно-складские территории. Так, суммарное предложение классов А и В в Подмосковье — 12,85 млн кв. м (по данным за I квартал 2017 г.). При этом только 8% приходится на лоты до 600 кв. м, и еще 17% — на 600-2500 кв. м. То есть если вы представляете малый бизнес и вам не нужна большая площадь для своего производства, то ваш выбор ограничен достаточно малым числом вариантов. Не стоит даже говорить, что на территории Москвы найти соответствующее здание еще сложнее. Для сравнения: в Германии доля небольших производственных помещений достигает 65%.

Владельцы крупных производственных комплексов иногда «нарезают» их на лоты поменьше и сдают малым предприятиям, однако такое решение не всегда удачно, так как у компаний нет возможности наладить производство максимально эффективно. Им приходится подстраиваться под имеющиеся условия, что нередко в прямом смысле стесняет бизнес. И это приводит нас к третьей большой проблеме — качество проектов.

Выше я обозначил данные по зданиям класса А и В, но на них суммарно приходится только 30% от имеющихся предложений. Соответственно, больше двух третей комплексов в Москве и Подмосковье — это здания класса С и D. Типичный пример — корпус бывшего завода советской поры, в котором проведен скромный ремонт и частично заменена инфраструктура. Для многих компаний, которых интересует формат Light Industrial, здесь в большинстве случаев просто нет подходящей инфраструктуры. Малый и средний бизнес в реальном секторе зачастую представляют технологичные предприятия, которым не нужны большие пространства для производства, но требуются соответствующие условия — высокие потолки, удобство погрузки/разгрузки, продуманная логистика и мн. др.

ПОЧЕМУ ЭТО ВАЖНО? ПОРТРЕТ РЕЗИДЕНТА

Итак, большинство проектов, представленных на рынке в настоящее время, не учиты-

ДОСЬЕ АВТОРА

Александр ПОДУСКОВ, *директор департамента девелопмента компании KR Properties. Окончил Московский государственный строительный университет (МГСУ), аспирантуру Российской академии управления. Два года занимал должность начальника отдела аренды Управления делами Президента РФ. В компании KR Properties работает с 2002 г. Под руководством Александра и при его непосредственном участии реализованы многие знаковые проекты Москвы: loft-квартал «Даниловская мануфактура», деловой квартал «Красная роза», клубный комплекс «Рассвет», Manhattan house, «Николаевский дом», Clerkenwell House, Studio #8, «Кадашевские палаты» и др.*

вают специфику и потребности малых и средних компаний реального сектора. Вместе с тем число данных предприятий активно растет, чему способствует развитие таких направлений, как онлайн-ритейл, омниканальность и т. д. Данные тенденции характерны и для других стран — собственно, это одна из причин, почему формат Light Industrial весьма популярен на Западе. Российские политики разных уровней также отмечают необходимость дальнейшего развития таких предприятий в нашей стране.

Чаще всего эти компании представляют следующие сферы:

- печать, оперативная полиграфия;
- финальные этапы пищевого производства (упаковка и фасовка);
- изготовление некоторых видов стройматериалов;
- производство в формате отверточной сборки;
- производство и фасовка различных жидких или пастообразных продуктов;
- опытно-конструкторские работы и мн. др.

Согласно статистике, всего в России малым и средним предприятиям реального сектора нужен 1 млн кв. м помещений. И конечно, чем качественнее они будут, чем лучше будут учтены потребности резидентов, тем больший экономический эффект получат все — и девелопер, и его арендаторы. Однако это только одна сторона вопроса эффективности, о другой — чуть ниже.

ЧТО ОТЛИЧАЕТ ХОРОШИЙ ПРОЕКТ? РЕШЕНИЯ «ГОРОДСКОГО ТЕХНОПАРКА PERERVA»

Цель нашего «Городского технопарка PERERVA» — реализовать максимально качественный проект для всех, кого может заинтересовать формат Light Industrial. Чтобы сделать это, надо продумать все составляющие, проанализировать потребности клиентов и учесть их предпочтения. Фактически мы предлагаем рынку Московского региона принципиально новое решение, причем мы уверены в его успешности именно потому, что учли все потребности будущих резидентов.

В частности, мы знаем, что многие небольшие предприятия с численностью административного персонала от 5 до 100 человек хотели бы сосредоточить все помещения на одной территории — собственно производство, склад, офис, шоу-рум и т. д. Соответственно, мы предусмотрели данную возможность. Общая площадь технопарка составляет 2,1 га, площадь помещений — 32,5 тыс. кв. м, в том числе в «Городском технопарке PERERVA» будет терминал формата self-storage компании «Сити-Бокс» и современное офисно-инфраструктурное здание. Кроме того, мы видим своими клиентами крупные сетевые предприятия, и для них мы также предусмотрели все условия. У нас представлены лоты различной площади — от 170 до 680 кв. м, — планировку которых резидент определяет самостоятельно.

> Небольшие предприятия с численностью от 5 до 100 человек обычно хотят размещать все помещения на одной территории – производство, склад, офис, шоу-рум.

Важно то, что у каждой компании будет свой вход, погрузочно-разгрузочный въезд, подъемник. Для городских технопарков важна хорошая транспортная доступность. PERERVA находится в нескольких минутах ходьбы от ст. м. «Марьино», что наверняка оценят как резиденты, так и их клиенты. В свою очередь, расположение в столице, а не за ее пределами сократит расходы на логистику — на доставку товаров покупателям и т. д.

Одна из особенностей «Городского технопарка PERERVA» — возможность приобрести помещения в собственность, а значит, владелец уже не будет зависеть от изменений арендной ставки или релокации. Это позволит собственникам бизнеса осуществлять долгосрочное планирование деятельности и нивелировать ряд экономических рисков. На данный момент большинство девелоперов не предоставляет своим клиентам такой возможности, но мы решили сделать резидентам данное предложение, так как понимаем его важность.

ЧТО В ИТОГЕ? ЭФФЕКТ ОТ ПРОЕКТА

Мы уверены, что резиденты высоко оценят наш уникальный формат. Помимо прочего, мы ожидаем от данного проекта еще нескольких эффектов.

Предоставление качественных площадок позволит компаниям развивать бизнес, что, в свою очередь, повлияет на развитие отраслей, которые они представляют, приведет к появлению новых рабочих мест, компенсирует дефицит производственных ниш в столице. Таким образом, мы предполагаем, что «Городской технопарк PERERVA» будет косвенно способствовать развитию экономики.

Еще один эффект, на который мы рассчитываем, — синергетический. Взаимодействие наших резидентов поможет им создавать прочные и надежные партнерства. Благодаря этому компании, объединенные общими проектами, смогут расширить бизнес, выйти на новые для себя рынки и т. д.