



ТЕХНОПАРК «САФИР» ПРЕДОСТАВЛЯЕТ АРЕНДАТОРАМ ЛЬГОТНЫЕ УСЛОВИЯ, НО ТОЛЬКО ПРОИЗВОДСТВЕННЫМ ФИРМАМ МАЛОГО И СРЕДНЕГО БИЗНЕСА

на жилую застройку, но крайне мало тех, кто готов инвестировать деньги в специфические офисные помещения.

Разработаны проекты технопарков в Санкт-Петербурге, Новосибирске, Нижнем Новгороде, Обнинске, Тюмени, Казани, Троицке и Черногоровке. Сейчас идет процесс оформления земельных отношений и проектирования. На стадию начала строительства проекты выйдут не ранее 2008 года.

НЕПОПУЛЯРНЫЙ ФОРМАТ «Технопарки — новый и действительно необходимый формат, но из-за политической моды не работает», — считает директор по маркетингу технопарка Nagatino-i-Land Павел Телегин. Существующие технопарки уже столкнулись с проблемой поиска арендаторов из-за существующих ограничений по их составу. «Основная проблема — отсутствие спроса на размещение в технопарках», — рассказывает Руслан Ти-

тов. — Для лидеров российской IT-отрасли (основной двигатель новой, инновационной экономики России) пока не очевидна необходимость переезжать в технопарки, особенно в отдаленные регионы. В этом плане Троицку повезло — он расположен всего в 18 км от Москвы, и многие IT-компании готовы перевезти к нам свои подразделения ради экономии в стоимости их содержания».

В Троицке сейчас проектируется первая очередь строительства — 10 га, 50 тыс. кв. м офисных и сопутствующих площадей. Уже сейчас размещаются крупные и средние IT-компании (например, РБК «Армада»), для мелких создан инкубатор, которым управляет компания «Русские технопарки».

Сейчас технопарки могут предложить только рыночные ставки аренды или продажи площадей. Механизм продажи зависит от того, какую схему обременений внедряют в технопарках (обременение — сохранение профиля используемых помещений для работы только высокотехнологических компаний). «Как изменятся ставки аренды в будущем, зависит от того, будет ли управлять всей сдаваемой в аренду недвижимостью единая УК (с



ТЕХНОПАРК «НАВИГАТОР» ИЩЕТ ИННОВАЦИОННУЮ КОМПАНИЮ, ГОТОВУЮ АРЕНДОВАТЬ 136 КВ. М ВСЕГО ЗА 100 ТЫС. РУБЛЕЙ В МЕСЯЦ

участием государства) либо отдельные операторы инвестиционных лотов», — рассказывает Руслан Титов.

Представители региональных технопарков надеются, что в будущем компании, посчитав выгодным сократить расходы, переведут часть своих сотрудников из столицы в регионы, где операционные расходы ниже.

ТЕХНОПАРКИ МОСКВЫ В Москве развитие технопарков регламентируется постановлением столичного правительства «О городской целевой программе по обеспечению субъектов малого предпринимательства нежилыми помещениями на 2004–2010 годы». Парки в городе строятся по принципу соинвестирования. Соинвестором может выступить субъект малого бизнеса, включенный в реестр субъектов малого предпринимательства Москвы. До этого потенциальный соинвестор должен пройти по

конкурсу, условия которого публикуются, например, на сайте Департамента поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы (www.dmpmos.ru). Инновационности от участников конкурса, как правило, не требуется. Главное условие — компания должна быть производителем в сегменте малого бизнеса. По сути, столичные технопарки — это офисные, производственные и складские площади под одной крышей.

Удачный пример — технопарк «Навигатор» на юге Москвы. Его концепция позволяет разместить на одной территории и конструкторские бюро, и опытные производства, что необходимо для оперативного внедрения последних научных разработок в промышленные образцы. Одна часть помещений принадлежит соинвестору научно-производственному объединению «Итэлма», другая — городу. В скором времени принадлежащие городским властям площади будут выставлены на конкурс через Москомимущество. Помещения открытой планировки, площадью для аренды от 550 кв. м на срок не менее трех лет. «Навигатор» — первый проект программы московского правительства по созданию системы технопарков во всех районах города.

О порядке цен в московских технопарках можно судить по другому проекту — парку южного округа «Загорье». Все его площади заняты, кроме двух недавно освободившихся блоков помещений. Один из блоков (площадью 136,6 кв. м) рассчитан на производство, но благодаря свободной планировке позволяет разместить и офис. Ежемесячная оплата всей площади составит всего 100 тыс. рублей включая НДС и эксплуатационные расходы (парковка, охрана, уборка). Телефон, интернет и коммунальные услуги оплачиваются дополнительно.

Среди планируемых проектов следует выделить московский городской технопарк «Нагатинно-ЗИЛ» (Nagatino-i-Land) — проект высокотехнологичного делового района, где на площади 32 га разместятся 35 зданий суммарной площадью около 1 млн кв. м. Планируемый ввод в эксплуатацию первой очереди технопарка — середина 2008 года. Предполагается завершить строительство полностью к 2011 году. Развитие транспортной инфраструктуры в этом новом деловом районе предполагает строительство новых дорог и развязок, мостов через Москву-реку, причалов речного транспорта. В рамках проекта планируется также открытие новой станции метро «Технопарк». ■

OFFICE & RETAIL COLLECTION

www.colliers.ru



Our Knowledge is your Property



ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ГОРОД СТОЛИЦ

Офисный центр класса А в многофункциональном комплексе «Город Столиц»

Первая линия застройки ММДЦ «Москва-Сити» на Краснопресненской набережной
Общая арендуемая площадь — 80 000 кв. м
Многоуровневая подземная парковка
Великолепные виды на город и Москву-реку

Готовность к отделке
1-я очередь: II квартал 2008 г.
2-я очередь: I квартал 2009 г.



СЕВЕРНАЯ БАШНЯ

Бизнес-центр класса Премиум в ММДЦ «Москва-Сити».
Сдача в эксплуатацию
1-я очередь: ГОТОВА К ОТДЕЛКЕ
2-я очередь: IV квартал 2007 г.



ХИМКИ БИЗНЕС-ПАРК

Офисный комплекс класса А
Девелопер — IKEA,
Генподрядчик — ЕНКА
1-я очередь: СДАНА ПОЛНОСТЬЮ
2-я очередь: I квартал 2008 г.



Бизнес-центр на Маяковской

Общая площадь проекта — 30 000 кв. м
Готовность к отделке:
IV квартал 2008 г.



ЗОЛОТОЙ ВАВИЛОН РОСТОКИНО

Самый крупный торгово-развлекательный центр в Москве. Проспект Мира, вл. 211. Лучшие якорные арендаторы: O'KEY, MediaMarkt, Castorama, Игромакс, Киномакс. Более 370 всемирно известных брендов одежды, обуви и аксессуаров.
Общая площадь - 241 000 кв. м. GLA - 170 000 кв. м. Наземная парковка - 7 500 м/м.
Открытие: II квартал 2009 г.



РИВЕР МОЛЛ

Третье транспортное кольцо, ул. Автозаводская, 16-18. Гипермаркет, мультиплекс, развлекательный центр, гипермаркет бытовой техники, department store, 220 магазинов торговой галереи. Рестораны с видом на реку.
Общая площадь — 250 000 кв. м. GLA — 88 000 кв. м. Парковка 3 уровня — 3 400 м/м.
Открытие: I квартал 2009 г.

МОСКВА (7-495) 258 5151

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ (7-812) 718 3618