

ОСОБЕННОСТИ КОМПЛЕКСА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НАУЧНОГО ПАРКА КАК ОБЪЕКТА УПРАВЛЕНИЯ

Соловьёва Кристина Дмитриевна
Санкт-Петербургский государственный
экономический университет

SPECIAL FEATURES OF A SCIENCE PARK REAL ESTATE COMPLEX AS AN OBJECT OF MANAGEMENT

K. Solovyova

Annotation

The article deals with the certain aspects of the science park real estate complex economic term as an object of management, mentions the significance of science parks in the knowledge economy development, states the composition of science park real estate complex and its special features which should be considered during the establishment, development and management of the science park real property complex.

Keywords: property management, science park, real estate complex, object of management, special features of an object of management.

Аннотация

В статье раскрываются отдельные аспекты экономического содержания понятия комплекса недвижимого имущества научного парка как объекта управления, затронут вопрос о значении научных парков в развитии экономики знаний, обозначен состав комплекса недвижимости научного парка, а также сформулирован ряд особенностей, которые должны учитываться в процессе создания, развития и управления комплексом.

Ключевые слова:

Управление недвижимостью, научный парк, комплекс недвижимого имущества, объект управления, особенности объекта управления.

С конца XX века в мире происходит формирование экономики, основанной на знаниях. Экономика знаний – это форма проявления постиндустриальной экономики [1, С.118], в которой знания становятся одним из основных видов ресурсов [2, С.161], а производство знаний является источником роста [3].

Согласно результатам последних исследований [4], Россия отстаёт от более развитых стран по ряду показателей, отражающих уровень развития экономики, основанной на знаниях. Например, Россия затрачивает на НИОКР почти в 12 раз меньше средств, чем США. Волевлечённость предпринимательского сектора в НИОКР по объёму затрат в России составляет около 28%, в то время как в развитых инновационно активных странах как, например, США, Япония, Китай, Республика Корея, Германия – от 60 до 76% округлённо. Поступления от экспорта технологий в США больше чем в России почти в 160 раз, при этом Россия тратит на импорт технологий в 3 раза больше средств, чем получает от экспорта.

Основываясь на приведённых данных, можно сделать вывод о том, что Россия не реализует свой инновационный потенциал в полной мере. Среди причин, прежде всего, выделяют недостаточное финансирование сферы науки, а также высокую изношенность материально-технической базы [5], и неспособность обеспечивать взаимодействие науки и бизнеса в решении социально-экономических задач [1, С.118].

Одним из наиболее важных условий формирования эффективной научной и инновационной инфраструктуры на национальном уровне называют взаимодействие бизнеса с университетами либо научными организациями [5]. Принимая во внимание зарубежный опыт развития инновационной инфраструктуры, можно сказать, что организациями, обеспечивающими взаимодействие науки, образования, бизнеса и государства, способствующими развитию экономики, инновационной деятельности и человеческого капитала, распространению знаний и информации являются научные парки. Имеется ряд исследований, результаты которых свидетельствуют о высокой эффективности научных парков [6, 7, 8 и др.]. Формирование парка приводит к активному развитию наукоёмкого бизнеса, созданию новых рабочих мест, экономическому оздоровлению региона [9]. В настоящее время всё больше внимания уделяется вопросам управления подобными сложными социально-экономическими структурами.

Под научным парком в рамках данной работы будем понимать форму пространственной и информационной интеграции науки и предпринимательства с имущественной базой в виде объектов недвижимости различного назначения с развитой инфраструктурой, расположенных на единой территории вблизи вуза/НИИ, которая размещает наукоёмкие и высокотехнологичные компании, создаёт условия для их развития, формирует сеть связей между участниками парка, а также внешними игроками,

стимулирует и управляет потоками знаний и технологий, направлена на коммерциализацию результатов НИОКР, ускорение инновационного и экономического развития.

Управление научным парком имеет два основных стратегических направления для создания продуктивного рабочего пространства: нематериальное и материальное. Первое подразумевает предоставление нематериальной инфраструктуры, средств обслуживания и поддерживающих бизнес-услуг (система связей между участниками парка и внешними игроками, консультирование и т.п.). Ко второму направлению относится предоставление материальной инфраструктуры, средств размещения высокого уровня, которые отвечают требованиям наукоёмких компаний, а также создание комфортных условий для работы, отдыха и жизни участников научного парка [10, С.28; 8, С.329]. Таким образом, качественное управление инфраструктурой научного парка, в частности, комплексом его недвижимостью, имеет одно из ключевых значений в процессе эффективного и успешного управления научным парком в целом.

Определим комплекс недвижимости научного парка в качестве объекта управления как совокупность объектов недвижимости научного парка, расположенных на единой территории, объединённых общей целью функционирования и развития, находящихся в ведении одного субъекта управления, рассматриваемую как единую систему с точки зрения организации наиболее эффективного управления с учётом затрат по содержанию и управлению.

Обобщая данные различных источников [11; 12; 13; 14], можно составить следующий перечень наиболее важных и часто встречающихся объектов недвижимости и средств обслуживания научного парка:

- ◆ Здания различных конфигураций для размещения арендаторов (для множества арендаторов, с возможностью арендовать целый этаж, для единственного арендатора), включающие офисные помещения и коммуникационные услуги, лабораторные объекты и оборудование, общедоступные услуги секретарей и ресепшен;

- ◆ Бизнес-инкубатор;

- ◆ Здание/здания ядра парка для общего пользования. Могут включать информационные и библиотечные услуги, конференц-залы, лекционные помещения, комнаты для видеоконференций, переговорные комнаты, помещения поддерживающих бизнес-услуг. Кроме того объекты общественного питания (столовая, ресторан, кафетерий, бар для неформальных встреч и социализации резидентов парка), банковские услуги, спортивные объекты, места для отдыха и развлечений, медицинские услуги, детский сад/ясли, торговые объекты, магазины, места для временного проживания;

- ◆ Сервисы, доступные на территории парка, например, охранное наблюдение 24 часа в сутки, электронные системы безопасности в местах общего пользования и зданиях, парковка, доступ к общественному транспорту.

К особенностям комплекса недвижимого имущества научного парка в качестве объекта управления можно отнести следующие.

1. Объединение целей управления операционной и инвестиционной недвижимостью, а также целей общественно значимого характера. Недвижимость научного парка можно отнести к инвестиционной, поскольку она направлена на извлечение прибыли (арендные платежи). Однако эти объекты недвижимости также должны рассматриваться управляющими парка с точки зрения пользователей: в качестве операционной недвижимости. Соответственно, недвижимость научного парка должна одновременно учитываться и как центр прибыли и как центр издержек: стремление поддерживать максимально возможный уровень доходов от недвижимости парка при снижении расходов на содержание объектов и поддержание приемлемого уровня цен для арендаторов. Также важны цели общественно значимого характера, например, поддержка развития инновационного и наукоёмкого бизнеса путём обеспечения доступа предпринимателей к объектам недвижимости и необходимой инфраструктуре, создание благоприятной экономической и социальной среды для участников научного парка и населения, создание условий для увеличения инвестиций в парк и экономику региона.

2. Управление недвижимостью является частью оперативной и частью стратегической деятельности. На стратегическом уровне обеспечивается соответствие между потребностями научного парка и наличием объектов недвижимости во избежание возникновения диспропорций. На оперативном уровне поддерживается работоспособность объектов недвижимости, обеспечивается постоянная коммуникация с пользователями.

3. Многофункциональность комплекса недвижимости. Здания и помещения научного парка используются для размещения различных видов деятельности от офисной и лабораторной работы до организации общественного питания в ресторанах и работы спортивного зала и, как следствие, они должны соответствовать определённым требованиям, предъявляемым к каждому из таких объектов. Кроме того, здания в составе комплекса недвижимости научного парка должны учитывать особые потребности в размещении различных групп арендаторов, например, небольших старт-ап компаний, средних и крупных компаний [15, С.312].

4. Дифференцированная арендная политика и уровень арендных ставок. Каждая группа арендаторов имеет различные требования в объектах недвижимости, что приводит к неоднородности комплекса недвижимости и находит отражение в уровне арендных ставок [16, С.127].

5. Более строгая арендная политика. Одной из составляющих имиджа научных парков является наличие

входных критериев при отборе потенциальных арендаторов (например, наукоёмкость, определённое научное направление и т.д.), а также ограничение видов разрешенного использования на территории (например, запрет на организацию основного производства на территории парка) [12, С.26; 14; 17, С.26]. Значение такой политики заключается в поддержании желаемого стандарта арендатора, предотвращении размытия миссии парка и её смещения в сторону размещения тех арендаторов, которые могут являться неподходящими для территории парка [18, С.212].

6. Научные парки склонны легче переносить влияние экономических кризисов без существенного снижения заполняемости. Ограничение пула потенциальных арендаторов научного парка и создание желаемой бизнес-среды создаёт своеобразный барьер для эффектов экономического кризиса [13, С.29; 14, С.34].

7. Компании, принимаемые в научный парк, могут обладать нестабильными показателями деятельности (часто характерно для начинающих компаний), что не является ограничивающим условием в рамках арендной политики [14, С.34].

8. Гибкость – ключевая характеристика зданий и помещений научного парка, которая выражается как в физических характеристиках объектов (аренда различных площадей от отдельных рабочих мест до целых зданий, возможность изменять планировки помещений и т.п.), так и в плане заключения договоров аренды (выбор различных вариантов отделки, сроков аренды и т.п.) [13, С.30; 14, С. 34].

9. Территория и здания научного парка должны предусматривать возможности для расширения. Развивающиеся компании чаще всего рассматривают парк в качестве преимущественного арендодателя площадей. Кроме того желательно иметь резерв в виде свободных земельных участков, как для последующего строительства новых корпусов для множества арендаторов, так и для возможности предоставления этих территорий для размещения новых крупных компаний, нуждающихся в отдельных зданиях. [17, С.27].

10. Поэтапная реализация проекта девелопмента научного парка является обычной практикой, которая позволяет снизить его риски, повышает возможности предварительной сдачи в аренду площадей, а также позволяет проверить проект среди потенциальных арендаторов [17, С.27].

11. Проект научного парка может предполагать использование уже застроенных земель, проведение реконструкции существующих зданий (brownfield development). Такой вариант может обеспечить более низкие затраты на создание и запуск парка, чем при строитель-

стве новых зданий, гибкость в выборе необходимого объёма работ и величины затрат (от небольшого косметического ремонта до глобальной реконструкции), меньшее воздействие на окружающую среду, чем при новом строительстве [17; 12, С.84].

12. Научные парки могут создавать филиалы в других местах, чтобы преодолеть невозможность расширения в первоначальной локации [19].

13. Требование к высокому качеству управления выражается в необходимости привлечения профессиональных управляющих на условиях полной занятости и нахождения на территории парка, которые владеют навыками управления бизнесом, различными объектами собственности, а также недвижимостью и физическими средствами. [13; 12, С.55–56]. Следует отслеживать методы и формы работы, применяемые лидерами отрасли (benchmarking) [20, С.43].

14. Управляющие комплексом недвижимости должны быть хорошо информированы об основной деятельности компаний-пользователей, их потребностях в плане размещения и специфических пожеланиях отдельных пользователей, а также взаимодействовать со специалистами, ответственными за основную деятельность, протекающую в парке [21, С.324].

15. Особенности анализа рынка и маркетинговой стратегии заключаются в учёте более широкого круга объектов, потенциальных клиентов и партнёров. Научным паркам необходимо работать над известностью и взаимодействием, как с потенциальными арендаторами, так и потенциальными партнёрами, которых можно привлечь для создания среды в парке (операторы ресторана, спортивного зала, торговые операторы и т.п.) [22].

16. Важность создания престижного объекта, качественной среды и поддержания соответствующего имиджа. Наукоёмкие и высокотехнологичные компании предпочитают размещаться в объектах недвижимости с такой средой, которая способствует их развитию, а также приносит выгоды от использования названия и адреса научного парка (связанного с ними имиджа). Поэтому выгодная локация, современные здания, высокое качество озеленения, благоустройства и социально ориентированная среда, которые создают престижное местоположение, являются важными объектами недвижимости парка [17, С.25, 31]. С течением времени научные парки становятся своеобразными "лидерами по аренде", которые могут запрашивать более высокие ставки аренды по сравнению с другими стандартными объектами недвижимости на локальном уровне [13, С.29; 14; 23, С.15].

Рассмотренные выше отличительные черты комплекса недвижимости научных парков находят отражение в системе показателей качества, которая даёт понимание

состава комплекса объектов недвижимости, его расположения, возможности размещать высокотехнологичные компании, следовать за изменяющимися потребностями арендаторов и прочих особенностей. Полученная характеристика может быть полезна как для управляющих в процессе создания и организации парка, при текущем управлении и развитии, так и для потенциальных арендаторов, стремящихся выбрать наилучший вариант размещения, и для потенциальных инвесторов, которые рассматривают подходящий объект, приносящий стабильный доход [соответственно, качественный и пользующийся спросом клиентов].

Учёт особенностей комплекса объектов недвижимости научного парка, а также вытекающих из них показателей качества, помогает управляющим создать качественный и жизнеспособный продукт, востребованный на рынке.

Современный комплекс недвижимости, а также профессиональное управление, учитывающее особые черты комплекса и потребности его пользователей, являются необходимым фундаментом, на основе которого в дальнейшем возможно создание эффективно функционирующего научного парка как составного элемента экономики знаний.

ЛИТЕРАТУРА

1. Миндели Л.Э., Пипия Л.К. Концептуальные аспекты формирования экономики знаний. Проблемы прогнозирования, 2007. № 3 – С. 116–138;
2. Firas T. Thalji. The planning and design of science and technology parks, The University of Jordan, 2005. –188 p.;
3. Макаров В.Л. Экономика знаний: уроки для России. Вестник Российской Академии наук, Т. 73, 2003. № 5. – 450 с.;
4. Индикаторы науки 2015: статистический сборник / Городникова Н.В., Гохберг Л.М., Дитковский К.А. и др.; Нац. исслед. ун-т "Высшая школа экономики". М.: НИУ ВШЭ, 2015. – 320 с.;
5. Инфраструктура создания, поддержки и продвижения инноваций в здравоохранении [электронный ресурс] / Койков В.В. [и др.]. Республиканский центр развития здравоохранения. Астана. Hi+Med Высокие технологии в медицине, 2013. № 7 URL: http://umedp.ru/articles/infrastruktura_sozdaniya_podderzki_i_prodvizheniya_innovatsiy_v_zdravookhranении.html (дата обращения 29.04.2015);
6. Yang C.–H., Motohashi K., Chen J.–R. Are new technology–based firms located on science parks really more innovative? Evidence from Taiwan. Elsevier. Research Policy, 2008. № 3 – pp. 77–85;
7. Dettwiler P., Lindelof P., Lofsten H. Utility of location: A comparative survey between small NTBFs located on and off Science parks – Implications for facilities managers. Elsevier. Technovation № 26, 2006. – pp. 506–517;
8. Henneberry J.M. Science parks: a property based initiative for urban regeneration. Local economy, 1992. – pp. 326–335;
9. Шарабичев Ю.Т. Научные парки: новая форма объединения науки и производства [Электронный ресурс]. Медицинские новости, 2005. № 6. URL: <http://www.mednovosti.by/news.aspx?id=454> (дата обращения: 29.04.2015);
10. Plan and manage a science park in Mediterranean: Guidebook for decision makers. European Investments Bank, 2010. – 150 p.;
11. Statistics [electronic resource]. IASP, 2015. URL: <http://www.iasp.ws/statistics> (дата обращения: 26.12.2015);
12. Setting up, managing and evaluating EU science and technology parks. Regional and urban policy. European Union, 2014 – 206 p.;
13. Gower S.M., Harris F.C. Evaluating British science parks as property investment opportunities. Journal of Property Valuation Vol. 14, № 2, 1996. – pp. 24–37;
14. Gower S.M., Harris F.C., Cooper P.A. Assessing the management of science parks in the UK. Property management. Vol. 14. № 1, 1996. – pp. 30–37;
15. Henneberry J.M. British and American Science Parks. Property Management Vol. 2. № 4, 1984. – pp. 301–313;
16. Monck Ch. Organisation and management of science parks. EU. Science parks and innovation centres: their economic and social impact. Berlin, 1985. – pp. 124–129;
17. Gower S.M., Harris F.C. Science parks in the UK: Regional regenerators or just another form of property development? Property management. Vol. 12. No. 4, 1994. – pp. 24–33;
18. Parry M. The Surrey Research Park: A Case Study of Strategic Planning for Economic Development. Best Practice of Science Technology Parks WTR, 2012. – pp. 206–225;
19. Yonghua Z., Wanxia Zh. Anatomy of Tsingua University Science Park in China: institutional evolution and assessment. Springer Science+Business Media New York, 2013. – pp. 663–674;
20. Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения: Учебник для вузов: в 2–х частях. / Под общ. ред. П.Г. Грабового. Часть 1. – Смоленск: Изд-во "Смолин Плюс", М.: Изд-во "АСВ", 2001. –328 с.;
21. Мурзин А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент: учебное пособие / А.Д. Мурзин. – Ростов н/Д : Феникс, 2013. – 382 с.;
22. Единая система профессионального управления недвижимостью: Управление отдельным объектом, имущественным комплексом [Электронный ресурс]. Некоммерческое партнёрство "Гильдия сервейеров". URL: <http://serveying.ru/article.php?sec=13&id=10> (дата обращения: 29.04.2015);
23. Gower S.M. Harris F.C. The funding of, and Investment in, British Science Parks. Journal of Property Finance, Vol. 5 № 3, 1994. – pp. 7–18.