



ОЛЬГА СОЛОМАТИНА,  
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE  
«КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

## ЖЕНСКАЯ ЛОГИКА

Трехзвездные гостиницы для Москвы — большая тема. Их действительно катастрофически не хватает гостям столицы (не все готовы платить за номер по €800 в сутки) и городским чиновникам — для отчетности (программа развития гостиничного бизнеса практически сорвана).

Не хотят частные инвесторы строить отели «три звезды». Им гораздо ближе высокие прибыли сегмента лакшери. Расходы на согласование и строительство недорогих отелей, говорят они, сопоставимы с затратами на возведение гостиницы «пять звезд». Прибыль и время возврата инвестиций, как вы понимаете, различаются в разы. Так зачем строить низкоприбыльные объекты при высоких расходах? Это не жадность. Это — логика.

Некоторые винят в отсутствии интереса те обременения, которые чиновники пытаются передать вместе с инвестиционными контрактами и площадками под строительство.

Мне особенно запомнился такой лот: к четырем земельным участкам на окраинах Москвы общей площадью два с половиной гектара в качестве нагрузки прилагаются железобетонные блоки, облицованные мрамором, оставшиеся от фасада разобранной гостиницы «Россия». И недорого — 56 млн руб. за комплект.

Если кто-то думает, что от блоков можно будет втихаря избавиться и строить из менее памятных строительных материалов, он ошибается. Каждый «кирпич» промаркирован и снабжен сопроводительной документацией. Прекрасное предложение, на мой взгляд.

Но не только чиновники порой отличаются необычной логикой. Инвесторы тоже иногда удивляют нетривиальными решениями. По адресу Головинское шоссе, дом 1 открылась после реконструкции гостиница как раз категории «три звезды» — «Охотник» называется (бывший «Дом охотника»).

Уровень сервиса вполне соответствует заявленной звездности и стоимости номеров. Цена начинается от 3,8 тыс. руб. в сутки за одноместный номер в низкий сезон. Метро рядом. Вот объясните, пожалуйста, зачем гостинице «Охотник» президентский номер? Минимум за 26 тыс. руб. в сутки. Президент какой страны поселится по адресу Головинское шоссе, дом 1 около станции метро «Водный стадион»?

Почасовая оплата невозможна. Я спрашивала.



КОЛОНКА РЕДАКТОРА

# СМЕШАТЬ, НО НЕ ВЗБАЛТЫВАТЬ

В 2008 ГОДУ В МОСКВЕ БУДЕТ ВВЕДЕНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПЯТНАДЦАТЬ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ (МФК) — БОЛЬШЕ ЧЕМ ЗА ВСЕ ШЕСТНАДЦАТЬ ЛЕТ, ПРОШЕДШИЕ С МОМЕНТА ОТКРЫТИЯ В СТОЛИЦЕ В 1992 ГОДУ ПЕРВОГО МФК. ТАКИМ ОБРАЗОМ, ДЕВЕЛОПЕРЫ ДИВЕРСИФИЦИРУЮТ РИСКИ И ПОВЫШАЮТ ДОХОДНОСТЬ ЗДАНИЙ. ДЕНИС ТЫКУЛОВ

**ТЯЖЕЛАЯ СМЕСЬ** Многофункциональные комплексы (МФК) — это объекты недвижимости, где отведены площади под жилье, офисы, торговлю и т. д. «В соответствии с действующим законодательством за каждым объектом недвижимости закреплено его функциональное назначение, — объясняет ведущий эксперт-аналитик компании Paul's Yard Владимир Кудрявцев. — Но если таких функций несколько и каждая из них занимает более 5% от общей площади, то такой объект попадает под определение МФК».

Первыми объектами mixed-use development в Москве стали «Парк Плейс» и Riverside Towers, «Берлинский дом» и «Новинский пассаж». После них МФК в Москве почти не строились. «Несколько лет назад из-за отсутствия опыта девелоперы вообще не рассматривали подобный формат», — говорит директор департамента консалтинга и исследований компании «МИЭЛЬ-Коммерческая недвижимость» Айдар Галеев. Дело в том, что проектировать МФК гораздо сложнее, чем монофункциональные здания. «Для всех сочетаний в МФК есть общее правило: месторасположение, ситуация на рынке и особенности земельного участка должны удовлетворять критериям всех будущих пользователей центра, а не какой-то их части», — говорит Полина Жилкина, директор департамента аналитики компании ADG Group. Так, например, специфика торгового центра заключается в его расположении непосредственно рядом с шоссе и магистралями, в то время как жилое помещение предполагает приватность и удаленность от скоростных трасс, что значительно затрудняет объединение этих функций под одной крышей. Кроме того, существуют правила, которые в большинстве задаются требованиями пользователей тех или иных площадей. Например, торговый центр не может работать на 15 уровнях, глубина офисных помещений не должна быть больше 30 м, гостиница обязательно должна иметь отдельные вход и парковку, а склады — отдельные подъездные пути и зоны доставки.

Качественный многофункциональный комплекс исключает пересечение разнонаправленных потребительских потоков. То есть офисные сотрудники не должны идти на свои рабочие места через торговую зону, а постояльцы гостиничной зоны добираться до своих номеров через офисные лабиринты. Поэтому каждая функциональная часть комплекса должна быть оборудована отдельным входом, парковкой и инженерными системами.

«Основные сложности реализации многофункциональных зданий — в правильной организации помещений, входных групп, планировок этажа», — говорит директор отдела стратегического консалтинга и оценки СВ Richard Ellis Яна Кузина. Например, при совмещении офисной и жилой составляющих необходимо учитывать разные требования по сетке колонн, по инженерии. Многофункциональный комплекс — очень сложное с архитектурной точки зрения сооружение, так как конструктивные особенности разных типов коммерческой недвижимости не совпадают.

**ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ МФК — ДИВЕРСИФИКАЦИЯ РИСКОВ И УЛУЧШЕНИЕ КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА. ЭФФЕКТ СИНЕРГИИ ОТ РАЗЛИЧНЫХ СОСТАВЛЯЮЩИХ ПОЗВОЛЯЕТ ДОБИВАТЬСЯ ВЫСОКИХ И УСТОЙЧИВЫХ ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРОЕКТА В ЦЕЛОМ**



ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА

Так, для торговых помещений шаг колонн должен составлять не менее 9 м, а для офисных — максимум 8,1 м. Поэтому здания комплексов создаются как различные примыкающие объемы помещений практически самостоятельных, соединенных переходами блоков. Возникают проблемы и с инсоляцией, которая отсутствует в торговых центрах из-за большой глубины здания, а для жилья хорошее освещение является неременным условием. В результате, суммирует Галеев, строительство МФК обходится в среднем на 5–10% дороже, чем возведение монофункциональных объектов. Владимир Кудрявцев добавляет, что согласно западному опыту моральный износ многофункциональных комплексов происходит на 6–7% быстрее, а экономический износ — примерно на 10%. «Из этого можно сделать вывод, что себестоимость содержания здания на всем периоде его эксплуатации возрастает, — рассуждает он. — У МФК больше капитальных ремонтов, острее необходимость упреждающих действий и расширенного сервиса инженерных систем и конструкций».

**В ПОИСКАХ СИНЕРГИИ** Тем не менее несколько лет назад девелоперы оценили преимущества МФК перед монофункциональными объектами. Сегодня, по словам вице-президента компании «ДИАЛ Строй Инвест» Александра Пляцегого, общее предложение МФК на столичном рынке составляет около 0,5 млн кв. м. Основная часть приходится на офисную недвижимость — около 200 тыс. кв. м и торговлю — порядка 162 тыс. кв. м.

По словам Светланы Гуровой, исполнительного директора по консалтингу компании GVA Sawyer, в текущем году запланирован ввод многофункциональных центров общей площадью около 1,7 млн кв. м.

Причиной того, что отношение к МФК изменилось, стала близость насыщения рынка офисных и торговых центров в Москве. В частности, приводит пример Светлана Гурова, в прошлом году на столичном рынке недвижимости произошло существенное снижение ставок доходности в сегменте дорогой офисной недвижимости. За год она опустилась практически на треть: с 12–13% до 8,0–8,5%. Собственники МФК, включающего офисные, гостиничные и, скажем, площади для проведения конференций, чувствуют себя увереннее, нежели собственники бизнес-центров.

«Основные цели многофункциональных проектов — диверсификация рисков и улучшение концепции проекта. Эффект синергии от различных составляющих позволяет добиваться высоких и устойчивых финансовых показателей проекта в целом», — говорит Яна Кузина. «С течением времени МФК может гибко реагировать на изменения рынка», — добавляет ведущий аналитик консалтинговой компании Russian Research Group Андрей Двойных. То, что ставить на один сегмент рискованно, время уже доказало.

Основное строительство МФК ориентировано на центр города и окрестности Третьего транспортного кольца. Абсолютным лидером по МФК станет ММДЦ «Москва-Сити». Здесь возводятся наиболее масштабные проекты: комплекс «Федерация», Imperia Tower, «Меркурий Сити» →

## АРЕНДА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

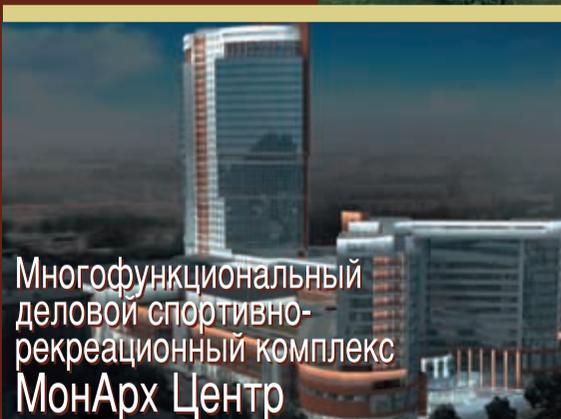
Идеальное помещение под салон SPA, магазины, офисы, фитнес-клуб



СПОРТИВНО-РЕКРЕАЦИОННЫЙ ЦЕНТР при жилом комплексе класса DeLuxe СКОЛКОВ СИТИ

## АРЕНДА, ПРОДАЖА ОФИСОВ

Ленинградский пр-т, д. 31



Многофункциональный деловой спортивно-рекреационный комплекс МонАрх Центр

ОАО «Концерн МонАрх»  
С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте: [www.mon-arch.ru](http://www.mon-arch.ru)



BEST CONSULTING

Состояние «shell&core»  
Имеются машиноместа в подземном паркинге

СОБСТВЕННИК

727 27 88  
[www.bestcon.ru](http://www.bestcon.ru)