



АБСОЛЮТНЫЙ ЛИДЕР ПО КОЛИЧЕСТВУ СТРОЯЩИХСЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ — ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР «МОСКВА-СИТИ»

Таур». Строятся сегодня многофункциональные комплексы и во многих городах-миллионниках. Правда, в регионах «микширование» целесообразно исключительно в центре города. Никто не поедет в офис или гостиницу, расположенную на окраине Тюмени, Новосибирска или Перми, конечно, если это не единственный объект в городе.

ОСОБЕННОСТИ НАЦИОНАЛЬНОГО СМЕШИВАНИЯ Наиболее распространенный сегодня формат для российского рынка МФК — это смешение бизнес-центров с торговыми площадями или гостиницами. Между российскими и зарубежными комплексами есть различия, которые начинаются с самого определения многофункциональных центров. По словам Андрея Двойных, на международном рынке недвижимости принято считать, что mixed-use development — это центр, в который входят как минимум четыре сегмента недвижимости: гостиничная, торговая, офисная и жилая, тогда как в нашей стране считается, что достаточно не менее двух. Как замечает Ольга Широкова, западные МФК — это центры с полноценно функционирующими частями комплекса. «Как правило, такие объекты отличаются более сложной конфигурацией и инженерным обеспечением, часто являются высотными объектами с уникальными архитектурными решениями, — добавляет она. — В российской практике МФК — это чаще всего помещение, ко-

ТРАЖИРОВАТЬ МНОЖЕСТВА

Прообразы современных многофункциональных комплексов появились несколько тысяч лет назад в виде греческих ангор и римских форумов. Зачастую многофункциональным называют жилые дома или бизнес-центры, в которых первые этажи заняты торговыми помещениями, рассуждает руководитель отдела исследований офисного рынка Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko Лада Белайчук. Однако это решение скорее вынужденное, ведь квартиры или офисы на первых этажах не будут пользоваться спросом. «Настоящий функциональный комплекс подразумевает осознанное желание повысить коэффициент использования земли и добиться взаимовыгодного сосуществования разных составляющих», — уверена она. Первые многофункциональные объекты в современном виде стали появляться на Западе около ста лет назад в составе небоскребов и, как правило, включали в себя офисы и гостиницы. А в 90-х годах этому виду недвижимости стали уде-

лять особое внимание в Европе и городах Юго-Восточной Азии. «В настоящее время МФК в Европе может представлять собой целый микрорайон», — говорит директор департамента аналитики компании ADG Group Полина Жилкина. «Рынок офисных и торговых центров в Москве близок к насыщению, и поле деятельности с каждым годом только уменьшается», — говорит директор департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила. — МФК позволяют повысить доходность всего объекта в целом». Если рассматривать выигрышные стороны МФК более детально, то для торговли наличие жилой или офисной составляющей означает, что даже при самом неблагоприятном развитии событий у магазина останутся покупатели, считают основатели компании «Юнион-Стандарт Консалтинг», авторы исследования «Многофункциональные комплексы: влияние функций на розничную торговлю» Кира и Рубен Канаан. По их мнению, наиболее востребованы в бизнес-центрах будут магазины, торгующие книгами,



ПАРК ПЛАСЕ — ОДИН ИЗ ПЕРВЫХ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ В МОСКВЕ

торое изначально имеет определенное назначение и уже к этому дополняется площадями другого назначения». Различаются российские и западные комплексы и по составу якорных арендаторов. В российских многофунк-

циональных комплексах пока беспроблемно работают детские комплексы, включающие в себя платные аттракционы и детскую комнату с развивающими играми. Сильными якорями для многофункциональных центров в на-

ДУБЛЕР КОНСТАНТИНОВСКОГО ДВОРЦА

Многофункциональные проекты, а не только комплексы становятся на рынке коммерческой недвижимости явлением распространенным. Так, к ним самым непосредственным образом относятся и два только что презентованных проекта, которые появятся по инициативе губернатора северной столицы. К государственному комплексу «Дворец Конгрессов», постро-

енному на территории Константиновского дворца в Стрельне под Санкт-Петербургом, будет пристроен новый конгресс-центр «Константиновский» стоимостью €350 млн, что больше объема спонсорских средств, за счет которых был восстановлен из руин Константиновский дворец. Однако на этот раз крупные российские инвесторы кремлевского проекта с пафосным названием «Звездный путь» — ЛУКОЙЛ, Новолипецкий металлургический комбинат, Газпромбанк, банк «Россия» и ВТБ станут совладельцами престижной кремлевской недвижимости наряду с Управделами президента РФ (на балансе которого находится участок застройки). Для строительства конгресс-центра площадью 90 тыс. кв. м выделено 20 га пустующей земли между восточным крылом госкомплекса «Дворец Конгрессов» и территорией Государственной академии имени Макарова. От президентской резиденции участок отделен обводным каналом. Доминантой будущего конгресс-центра должен стать многофункциональный зал на 2500 посетителей, где предпо-

лагается проводить не только конгрессы, но также концерты и даже ледовые шоу. Кроме того, там появятся релаксационные площадки, гостиницы, ландшафтный парк, кафе, рестораны и экспозиционные пространства. Архитектурную концепцию конгресс-центра разработал испанский постмодернист Рикардо Бофилла (победивший в закрытом международном конкурсе с участием звезд мировой архитектуры). Его проект, официально пропрекламированный как пример «нового классицизма» и «образ симметричной красоты Вселенной», представляет собой гигантское прямоугольное стеклянное сооружение с портиком и колоннами, в центр которого внутри вписан круглый концертный зал. Российским адаптором идеи господина Бофиллы выступает петербургский проектировщик ООО «Григорьев и партнеры» во главе с Владимиром Григорьевым, генподрядчиком назначена петербургская строительная компания «Кредо». Обе компании являются традиционными партнерами управления президента в проектах

реконструкции петербургских архитектурных памятников. Проект конгресс-центра «Константиновский» сейчас проходит Главгосэкспертизу, строительство должно начаться в этом году и завершиться в 2011 году. Россия — один из ключевых новых рынков MICE — Meetings (деловые встречи), Incentives (поощрительные поездки для сотрудников или клиентов компании), Congresses (собрания, конференции, конгрессы), Exhibitions (выставки) для всего мира, комментируют перспективы проекта в управляющей компании «Конгресс-центр "Константиновский"». Ежегодно в мире проходит порядка 40 млн мероприятий, участие в которых принимает около 2 млрд человек. Общая годовая выручка рынка составляет более €800 млрд (по данным ICCA и UIA, 2006). Недалеко от будущего конгресс-центра «Константиновский» (ориентированного на крупные мероприятия государственного уровня) на пересечении Пушкинского и Пулковского шоссе в Санкт-Петербурге при поддержке администрации



МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС RIVERSIDE TOWERS — ПРИМЕР ТОГО, КАК ОТЕЛЬ, ОФИСНЫЙ ЦЕНТР И МУЗЫКАЛЬНЫЙ ТЕАТР УСПЕШНО СУЩЕСТВУЮТ ПОД ОДНОЙ КРЫШЕЙ

шей стране до сих пор остаются кинотеатры. Развлечений, особенно в регионах, немного, поэтому в России и странах СНГ кинотеатры пока функционируют успешно и вполне популярны. Схожая с нашей страной ситуация в Индии и в Соединенных Штатах.

Однако в большинстве развитых европейских стран, даже в Юго-Восточной Азии, кинотеатры уже не пользуются таким спросом. В результате владельцы нескольких западных многофункциональных комплексов решили разместить на своих площадях театры.

По мнению экспертов, количество многофункциональных комплексов будет расти. «Многофункциональность объектов характерна для городов с развитыми рынками недвижимости, а на начальных этапах развития рынков доминируют монообъекты, — объясняет Ольга Широкова. — Строительство МФК является перспективным, так как позволяет девелоперам диверсифицировать риски, достигая эффекта синергии от различных составляющих, позволяя тем самым добиваться более высоких и устойчивых финансовых показателей проекта в целом». «В условиях высококонкурентного рынка многофункциональность будет выступать весомым преимуществом», — уверена Светлана Гурова. По мнению Айдара Галеева, ниша МФК на рынке может достигнуть около 20% всех проектов, но вытеснение обособленных комплексов вряд ли произойдет. ■

Валентины Матвиенко будет построен выставочный комплекс Expo-Gate. Проект на территории бывших сельхозземель площадью 56,4 га намерен реализовать к 2010 году Газпромэнергбанк. Координатором проекта выступает ООО «Леноблзем». Объем инвестиций может составить до \$500 млн. По прогнозу компании Praktis, выставочные площади комплекса займут около 100 тыс. кв. м, залы конгресс-центра смогут вместить в общей сложности 4000 человек. В состав Expo-Gate должны войти выставочный павильон, конгресс-центр, административное здание, гостиница, открытая театральная арена на 12,5 тыс. автомобилей и собственный автовокзал. Победителем архитектурного конкурса стал тандем Сергея Чобана и Евгения Герасимова, опередивший Рикардо Бофилла. Центральным объектом комплекса станет динамично изогнутое здание с аркой, одновременно напоминающее ящерицу и корабль, которое изнутри поддерживается колоннами воронкообразной формы. Служ-

жебные корпуса спроектированы в виде пяти квадратов, объединенных стеклянным атриумом. Перспективность проекта определяет близость к аэропорту и обилие парковочных мест. Инженерную инфраструктуру для комплекса обеспечивает администрация города, заинтересованная в превращении Петербурга в центр делового туризма. По оценкам специалистов, пребывание на мероприятии одного гостя приносит €1–1,5 тыс. в день, однако Петербург значительно уступает европейским городам по объему и качеству выставочно-конгрессной инфраструктуры. При этом самое масштабное мероприятие — Петербургский экономический форум в Ленэкспо в прошлом году собрал в 10 раз меньше участников, чем аналогичные конгрессы в Стокгольме, где участвуют до 25 тыс. человек.

АННА ПУШКАРСКАЯ