

СОВМЕСТИТЬ НЕСОВМЕСТИМОЕ

НЕСКОЛЬКО ЛЕТ НАЗАД ЭКСПЕРТЫ ПРЕДРЕКАЛИ, ЧТО ДОЛЯ ЖИЛЬЯ, КОТОРОЕ СТРОИТСЯ В СОСТАВЕ КОМПЛЕКСОВ, ГДЕ СОВМЕЩЕНО НЕСКОЛЬКО РАЗНЫХ ФУНКЦИЙ, БУДЕТ РАСТИ. ОДНАКО ЗНАЧИТЕЛЬНОГО РОСТА ТАКИХ ОБЪЕКТОВ НЕ НАБЛЮДАЕТСЯ. КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE ОЛЕГ ПРИВАЛОВ РАЗБИРАЛСЯ В ПРИЧИНАХ НИЗКОЙ ПОПУЛЯРНОСТИ ТАКОГО ФОРМАТА.

Большое количество назначений в многофункциональных комплексах (МФК) — это обычно следствие рыночной ситуации, когда на одном участке близкую рыночную и экономическую эффективность имеют сразу несколько функций. В настоящее время жилье обычно эффективнее любой коммерческой функции на участке, поэтому целесообразность разбивать его другими невелика. Исключение составляют проекты, где добавление функций необходимо по градостроительным или иным ограничениям развития участка.

Этажи, предусмотренные для размещения коммерческой недвижимости, есть сегодня практически в составе любого проекта. Однако сами девелоперы редко продумывают, что там именно должно быть, и помещения заселяются стихийно: в основном в них размещаются пекарни, небольшие магазинчики, аптеки, салоны красоты.

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, говорит, что в классическом понимании mixed-use должен включать в себя три и более функций, ориентированных на самостоятельный спрос, при этом все функции должны быть достаточно тесно интегрированы в единый комплекс. «В такой трактовке МФК с жильем в Петербурге, пожалуй, нет. Если ограничить число основных функций двумя, то наиболее распространенным типом МФК с жильем в составе являются проекты типа ЖК „Доминанта“/ТЦ „Космос“, где на первых этажах размещается торговый центр», — говорит господин Кокорев.

НЕ БОЛЬШЕ ДЕСЯТКА На весь город наберется всего с десятка МФК с площадями, выделенными под жилье. Обычно они включают в себя не больше двух функций: гостиница и жилье или офисы и жилье. Полноценных МФК (с точки зрения западного подхода) с тремя и более видами использования практически не встречается. «Наиболее заметные петербургские МФК — это „Смолярный Парк“ и Riverside. Такие проекты, как правило, уступают по доходности стандартным жилым комплексам, офисным зданиям или торговым центрам, но позволяют застройщику снижать риски, создавая гибридный продукт, на который будет спрос и со стороны коммерческого сегмента, и со стороны приобретателей жилья», — считает Валерий Емельянов, аналитик ИК «Фридом Финанс».

Господин Кокорев согласен с тем, что сделать каждую из функций качественно в составе МФК сложнее, чем при работе с проектами с одной составляющей. «Это накладывает больше требований к уровню компетенций команды проекта, поэтому в сложившейся рыночной ситуации рассчитывать на рост количества МФК с жильем в составе не приходится. Вариант



В КЛАССИЧЕСКОМ ПОНИМАНИИ MIXED-USE ДОЛЖЕН ВКЛЮЧАТЬ В СЕБЯ НЕСКОЛЬКО ФУНКЦИЙ, ОРИЕНТИРОВАННЫХ НА САМОСТОЯТЕЛЬНЫЙ СПРОС, ПРИ ЭТОМ ВСЕ ОНИ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ДОСТАТОЧНО ТЕСНО ИНТЕГРИРОВАНЫ В ЕДИННЫЙ КОМПЛЕКС

сочетания жилья и апарт-отеля, например ЖК „Москва“, назвать настоящим МФК сложно», — полагает он.

«Наиболее оригинальным реализованным МФК в Петербурге, вероятно, до сих пор является комплекс на улице Льва Толстого, в составе которого размещается театр „Лицедеи“, но в этом комплексе нет жилья. Самым крупным МФК обещает стать комплекс „Лахта-центр“, но окончательный состав функций в проекте пока неясен. Однако жилья там также не предполагается», — замечает господин Кокорев. По его мнению, из МФК с жилой функцией наиболее оригинальным может стать перспективный проект на Заневском проспекте, 65, в состав которого планируется включить торговлю, аквапарк, отель и жилой комплекс.

«Проекты есть, чаще всего они объединяют жилье, апартаменты, офисы и торговлю. Это оптимальное соотношение, которое позволяет создавать нужную среду для жизни. В идеале в будущем появятся дома, из которых можно будет вообще не выходить, — без потери качества жизни», — считает Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена».

«Мы движемся в сторону европейских стран, где формат МФК предполагает, что в одном здании расположены квартиры, офисы, фитнес-центры, супермаркеты и магазины одежды. Люди хотят проводить все меньше времени в дороге и иметь все необходимое под рукой. Пока что эта тенденция не дошла до России, но рано или поздно это произойдет», — уверен Константин Кузьмин, управляющий «Avenue Apart на Дыбенко».

УЧИТЬСЯ ДАЛЬНОВИДНОСТИ Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International, говорит, что при реализации крупных жилых комплексов квартальной застройки застройщики становятся дальновиднее и заранее задумываются о нарезке коммерческих помещений. В частности, стараются обеспечить соответствие помещений требованиям супермаркета, банка, клиники или фитнес-клуба. Наиболее частая комбинация — это жилье и офисы.

«Элитное жилье в основном предпочитает изолировать себя от дополнительных функций, так как на первое место в высоком сегменте выходит обеспечение приватности и безопасности проживающих», — отмечает она.

«В объектах бизнес-класса и в некоторых объектах премиума стрит-ритейл отлично работает при условии, что изначально девелопером была проработана логистика, разведены внешние и внутренние потоки. В этом случае можно успешно „поженить“ и две, и три разные функции», — указывает госпожа Конвей.

Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», рассказал, что компания построила два многофункциональных комплекса — Granі и Avatar. Оба МФК находятся в Петроградском районе. В МФК Avatar в настоящее время ведется продажа апартаментов, которые, по статистике «Строительного треста», клиенты приобретают для собственного проживания. «Общая площадь МФК составляет 20,8 тыс. кв. м. Объект включает в себя видовые апартаменты с террасами, бизнес-центр, медицинский

центр и механизированный паркинг», — сообщил господин Степанов.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», говорит, что к числу комплексов, включающих в себя функцию жилья или апартаменты и бизнес-центра, можно отнести проект «Монблан» компании «Строймонтаж», в составе которого жилой комплекс элитного класса, бизнес-центр и офисные помещения. Ранее холдинг RBI построил комплекс зданий на Новгородской улице — ЖК «Александрия» и бизнес-центр «Базель». Строится ЖК Promenade («Аквилон Инвест») — в составе заявлены жилье, апартаменты и бизнес-центр. Функционирует проект «Первая линия» (ГК «Пионер»), изначально проект был заявлен как апартаменты, сейчас в его составе представлен медицинский центр. «Появление проектов МФК обсуждается на площадках „Красного треугольника“, территории вблизи Единого центра документов, — как один из вариантов редевелопмента на Свердловской набережной (проект компании „БФА-Девелопмент“), — добавляет госпожа Трошева.

РАСПРОСТРАНЕННОЕ СОЧЕТАНИЕ Николай Антонов, генеральный директор компании «МТЛ. Управление недвижимостью», замечает: «Если мы рассматриваем МФК как преимущественно коммерческую недвижимость с добавочной жилой функцией, то таких в Петербурге, строго говоря, нет. Логика нашего рынка такова, что участки с разрешенным использованием под строительство жилья застраиваются жильем с небольшой добавкой коммерческих помещений. Жилье остается наиболее выгодным форматом недвижимости по соотношению себестоимости и прибыли от проекта. Можно вспомнить случаи, когда девелопер эту логику пытался игнорировать (проект МФК San Gally Park на Лиговском проспекте). В итоге проект не выдерживал испытания первым же кризисом, участок перепродавался, а новый собственник (в данном случае EKE Group) застраивал его жильем. Но такие девелоперские эксперименты единичны».

МФК, как и любая коммерческая недвижимость, появляется там, где жилая функция не предусмотрена. Самое распространенное сочетание функций — торговая и офисная. Девелоперы, в чьем портфеле есть участки в престижных локациях, добавляют в проекты премиальное жилье, маскируя его под несервисные апартаменты. «Таких примеров достаточно — начиная с МФК „У Красного моста“. Иногда даже удается сделать эту функцию ведущей — в МФК „Монферран“. Такое сочетание функций дает возможность извлечь из проекта максимальную прибыль. Но с правовой точки зрения продукт остается небезупречным», — говорит господин Антонов. → 30