

Обзор рынка
многофункциональной
недвижимости в «городах-
миллионниках» РФ
апрель 2012 г.

Рынок многофункциональной недвижимости в «городах-миллионниках» РФ

Введение

Согласно данным Urban Land Institute (ULI, США), многофункциональные комплексы (Здесь и далее - МФК, mixed-use developments) включают в себя три и более значимых доходных функции (такие как торговля, офисы, жилье, гостиница, развлечения/культурные учреждения /рекреации, выставочные площади, склады), которые являются в проекте взаимоподдерживающими, обеспечивают более эффективное использование земельного участка.

На сегодняшний день до сих пор нет четкого определения МФК среди участников рынка недвижимости, так достаточно часто к МФК относят и двухфункциональные комплексы (имеющие две основные доходные функции). В данном исследовании будут рассмотрены только знаковые проекты МФК, имеющие три или более значимые доходные функции.

Города-миллионеры или города-миллионники — группа городов на территории Российской Федерации, численность населения в административно-территориальных границах которых превышает 1 млн. человек. Города-мультимиллионеры (Москва и Санкт-Петербург) рассмотрены в данном исследовании только в сравнении по основным показателям рынка. С более подробной информацией по рынку многофункциональной недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга можно ознакомиться на сайте GVA Sawyer, <http://www.gvasawyer.ru/analytics.aspx?page=3907>.

Всего в России по данным на 2011 год насчитывалось 12 городов, численность населения которых превышает 1 млн человек (см. Таблицу 1). При этом лишь в Москве и Санкт-Петербурге число жителей выше, чем 1,5 млн человек.

Предложение

Среди региональных городов Российской Федерации, население которых превышает 1 млн человек, самым обеспеченным многофункциональной недвижимостью является Омск, большой объем предложения в этом городе представлен двумя комплексами, а именно: МФК «Континент» (206 тыс. кв.м, в составе которого торговая составляющая – 77,6%, офисная – 12%, гостиничная – 5,8%, выставочная – 4,6% от общей площади комплекса) и МФК «Миллениум» (72 тыс. кв.м, где офисы занимают 12%, торговля –

21%, гостиница – 16,6% и развлечения – 3,5%).

Для сравнения, объем предложения МФК в Москве более 1,6 млн. кв.м, в городе функционируют 13 МФК. Общее количество проектов МФК в исследуемых городах-миллионниках (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) – 14 шт.

На момент проведения исследования лишь в Нижнем Новгороде не было построено ни одного проекта МФК.

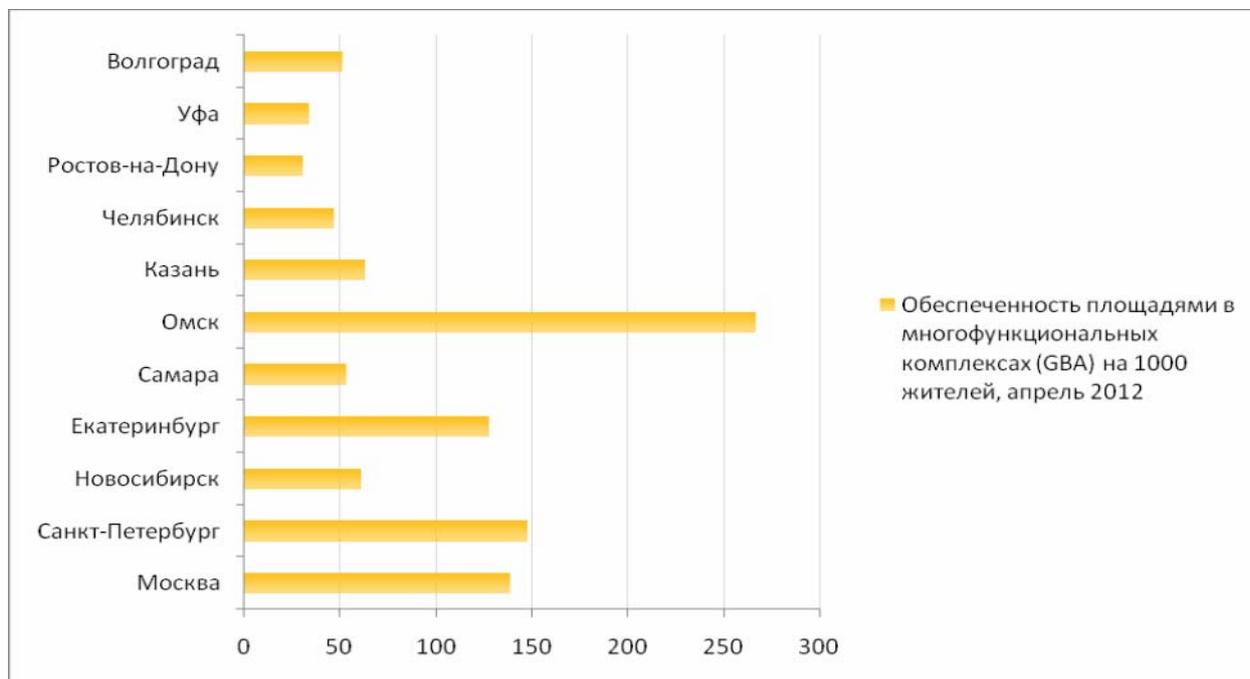
Таблица 1. Численность населения в «городах-миллионниках» РФ, обеспеченность многофункциональными площадями (GVA) на 1 000 жителей

Источник: GVA Sawyer, Росстат

	Население городских округов, тыс. чел. (на 1 января 2011 года)	Объем рынка МФК, апрель 2012. GVA, тыс. кв.м	Обеспеченность многофункциональными площадями (GVA) на 1000 жителей, апрель 2012	Ранжирование городов в зависимости от обеспеченности торговыми площадями
Москва	11 551,9	1600	139	3
Санкт-Петербург	4 868,5	720	148	2
Новосибирск	1 475,1	90	61	6
Екатеринбург	1 386,5	177	128	4
Нижний Новгород	1 261,5	0	0	-
Самара	1 166,8	62	53	7
Омск	1 154,0	308	267	1
Казань	1 145,4	72	63	5
Челябинск	1 131,2	53	47	9
Ростов-на-Дону	1 091,5	33	30	11
Уфа	1 074,9	36	33	10
Волгоград	1 020,9	52	51	8

Рисунок 1. Обеспеченность площадями в многофункциональных комплексах (GVA) на тысячу жителей, апрель 2012.

Источник: Исследование GVA Sawyer.



В нижеследующей таблице приведены знаковые проекты МФК в «городах-миллионниках».

Таблица 2. Знаковые проекты МФК в «городах-миллионниках».

Источник: GVA Sawyer

Название	Местоположение	Доминирующая функция	Девелопер/Собственник	Год постройки	Статус объекта
Новосибирск					
МФК «Сан Сити»	площадь им. Карла Маркса, 7	торговая	ООО «Учет»	2011	Действующий
МФК «Аврора»	Коммунистическая ул.	гостиничная	ГК «Система»	2013-2015	Проектируемый
Екатеринбург					
Антей очередь 1-я	Красноармейская ул., д.10	офисная	Бизнесмен Андрей Гавриловский	2004	Действующий
Антей очередь 2-я			Бизнесмен Андрей Гавриловский	2006	Действующий
«Высоцкий», Антей очередь 3-я	Мальшева ул, 53	офисная	Бизнесмен Андрей Гавриловский и ОАО «Уральский банк реконструкции и развития» (УБРиР)	2011	Действующий

Название	Местоположение	Доминирующая функция	Девелопер/Собственник	Год постройки	Статус объекта
			– 20 этажей		
МФК «Европейский» («Призма»)	Челюскинцев ул./Стрелочников ул.	торговая	ТВЦ Европейский	2 кв. 2012 – ввод ТРЦ ввод БЦ с гостиничным комплексом – конец 2012-2013 гг.	Строящийся
Мультимодальный транспортно-пересадочный узел с отелем, офисами и ТРЦ	М. «Ботаническая»	Н.д.	PRED Group	Н.д.	Проектируемый
МФК	8 Марта ул., 162	торговая	Инвестиционная компания RED	Н.д.	На стадии поиска инвестора
Нижний Новгород					
«Центр международной торговли»	Пересечение Октябрьского бульвара, ул. Варварская/Ковалихинская	офисная	ООО «ЦМТ 1», ООО «Управляющая компания Региональный ЦМТ»	Строительство не началось, реализована 1-я очередь проекта БЦ	Строящийся
МФК (2 очередь «ТЦ Республика»)	Литвинова ул.	Н.д.	ГК «Столица Нижний»	Н.д.	Проектируемый
МФК	в районе Гребного канала	Н.д.	ГК «Столица Нижний»	Н.д.	Проектируемый
Самара					
МФК «Капитал Haus»	Л.Толстого ул./Буянова ул.	офисная	ранее ОАО «Первобанк», сейчас продан местному депутату Олегу Борисову	2008	Действующий
МФК «Кlover плаза»	Ново-Садовая ул.	Н.д.	«РГС Недвижимость»	Н.д.	Проектируемый
Омск					
МФК «Миллениум»	Фрунзе ул, д. 1	офисная	Холдинговая группа	2010	Действующий

Название	Местоположение	Доминирующая функция	Девелопер/Собственник	Год постройки	Статус объекта
			предприятий «Миллениум»		
МФК «Континент»	70 лет Октября ул., 25/1	торговая	ТЦ ЗАО «Континент»		Действующий
МФК «Каскад»	Маркса пр., 24	офисная	компания «АСК»	2005	Действующий
МФК «Миллениум» (2-3 очередь)	Фрунзе ул. д. 1	Н.д.	Холдинговая группа предприятий «Миллениум»	Н.д.	Проектируемый, поиск инвесторов
Казань					
Korston Hotel & Mall Kazan	Ершова ул., 1А	торговая	Korston Group	2006	Действующий
МФК «Кlover Плаза»	Щербаковский пер. 7	жилая	ХК «Кlover Групп», Застройщик: ООО «Мегаполис»	2013-2014	Идет строительство 1-й очереди объекта – жилого дома
МФК «Олимп»	Р.Зорге ул., 66.	жилая	ООО «Олимп»	Жилье - 2 кв. 2013, ТРК - 4 кв. 2012	Строящийся
Kazan Rivier Tower	правобережье Казанки	жилая	ГК «Партнерз-Девелопмент»	2014-2015	Проектируемый
Челябинск					
МФК «Бизнес-дом Спиридонов»	Ленина пр.	офисная	БД «Спиридонов»	2000	Действующий
МФК «Челябинск Сити»	Кирова ул., 159	офисная	ООО «ЧелСИ» ПКОО	2007	Действующий
Ростов-на-Дону					
КВЦ «ВертолЭкспо»	М. Нагибина пр., 30	выставочная	ОАО «ТВЦ Роствертол»	1998	Действующий
Уфа					
«Конгресс Холл»	Заки Валиди ул., 2	Культурно-развлекательная	Заказчик: Министерство культуры и национальной политики РБ	2007	Действующий
Clover Plaza	Исторический центр города	Н.д.	«Кlover Групп»	2014	Проектируемый
Волгоград					

Название	Местоположение	Доминирующая функция	Девелопер/Собственник	Год постройки	Статус объекта
«Волгоград-Сити»	Рокоссовского ул, 62	офисная	ООО «ИнвестСтрой»	2010	Действующий

На момент проведения исследования (март-апрель 2012 г.) в исследуемых городах действуют 14 МФК, из них в 9 комплексах доминирует офисная составляющая, в 3-х – торговая, в двух других культурно-развлекательная.

Сегодня ситуация начинает меняться – в большинстве проектов преобладает жилая составляющая, а именно: в двух из четырех проектов (МФК «Олимп», где жилье занимает 29% от общей площади проекта и МФК «Кlover плаза» (проект «разморожен» в 2011 г, сейчас ведется строительство 1-й очереди проекта – жилого дома, при этом жилая функция будет составлять 41%). Оба проекта расположены в Казани.

В 2011 г. в исследуемых городах было введено 207 тыс. кв.м площадей в многофункциональных комплексах.

Это МФК «Высоцкий» (117 тыс. кв.м) в Екатеринбурге – самый высокий многофункциональный комплекс в Урало-Сибирском и Центрально-Азиатском регионах. Второй проект, введенный в эксплуатацию в 2011 г. - МФК «Сан Сити» (90 тыс. кв.м) в Новосибирске.

В 2012 г. планируется к вводу МФК «Европейский» (Призма) в Екатеринбурге, срок ввода торгово-развлекательной составляющей был перенесен с 2011 на май 2012 г., офисная часть проекта планируется к вводу в 2012 г. В 4 кв.

2012 г. планируется к вводу торгово-развлекательная часть проекта МФК «Олимп» в Казани. Жилые площади будут вводиться в 2013 г. В составе комплекса также будут расположены гостиничная и офисная функции.

Таким образом, строительство МФК ведется в 3-х исследуемых городах, а именно: в Казани (150 тыс. кв.м), Екатеринбурге (105 тыс. кв.м) и Новосибирске (75 тыс. кв.м).

Среди основных тенденций развития МФК в региональных городах 2011-2012 гг. отметим:

- перенос сроков строительства;
- пофазовый ввод в эксплуатацию объектов;
- увеличение доли жилой функции в будущих проектах.

Спрос и финансовые условия

В городах с относительно развитым рынком МФК, таких как Москва и Санкт-Петербург, арендные ставки на площади в МФК не отличаются от ставок на аналогичные площади в самостоятельных проектах.

В региональных городах, где проекты МФК единичны, как правило, это знаковые объекты, порой единственные высокого класса и уникального сервиса среди остальных объектов города. Поэтому цены на площади в таких комплексах могут быть выше в сравнении с монофункциональными объектами.

В региональных городах в период кризиса наблюдалось снижение спроса на офисную недвижимость, что отразилось на качественной структуре МФК, так ни в одном из строящихся и проектируемом МФК офисная функция не является доминирующей. Аккумуляция потребности в новых площадях будет происходить постепенно. Рынок офисной недвижимости регионов будет дольше отходить от кризиса, чем рынок Москвы, в первую очередь потому, что инвесторы вначале будут вкладывать деньги в Московский рынок, менее рискованный, чем региональные

Первым восстанавливается рынок жилой недвижимости, этим объясняется большее количество проектов с доминирующей жилой функцией.

Учитывая, что рынок недвижимости регионов будет отходить от кризиса дольше, чем рынок недвижимости Москвы в среднем на 2-3 года, бум строительства МФК в регионах мы будем наблюдать ещё не скоро по двум основным причинам. Во-первых, трудности с привлечением инвестора в крупномасштабный региональный проект. Во-вторых, необходимо учитывать, что емкость рынка недвижимости во многих городах, ещё до кризиса, была явно переоценена, поэтому требуется время для восстановления и роста рынка, хотя перспективы у этого формата в регионах есть.

GVA Worldwide

Австралия
Австрия
Бельгия
Болгария
Великобритания
Венгрия
Германия
Гонконг (КНР)
Греция
Дания
Индия
Ирландия
Италия
Кипр
Китай
Литва
Нидерланды
Новая Зеландия
Польша
Португалия
Россия
Румыния
США
Финляндия
Швейцария
Швеция
Эстония

Контакты GVA Sawyer

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”
109240, Россия, Москва
ул. Николоямская, д. 13, стр. 17
Т: +7 (495) 797-4401
Ф: +7 (495) 797-4400
info@gvasawyer.com

Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330
190031 Санкт-Петербург, Россия
Т: +7 (812) 334-9392
info-spb@gvasawyer.com

Представительство в Красноярске

ул. Диктатуры пролетариата, д. 32
офис 4-4, 660017 Красноярск, Россия
Т: + 7 (391) 252-9982
info@gvasawyer.com

Представительство в Краснодаре

350010 Краснодар, Россия
ул. Зиповская 5, корпус 8, офис 309
Т: +7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com