

Обзор рынка  
многофункциональной  
недвижимости Москвы  
2011 г.

# РЫНОК МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

## 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<sup>1</sup>.

### **География исследования:**

г. Москва

### **Актуальность исследования:**

Декабрь 2011 гг.

---

<sup>1</sup> Паркинг является сопутствующей функцией, которая есть в каждом проекте и как значимая (основная) доходная функция отдельно не учитывается

## Предложение

На момент проведения исследования (декабрь 2011 г.) в Москве функционируют 13 МФК (см. Табл. 1), общей площадью более 1,6 млн. кв.м.

Среди первых объектов, появившихся в Москве, которые можно отнести к МФК, отметим МФК «Деловой комплекс «Риверсайд» (бизнес-центр, гостиница 5\* «Swissôtel Красные Холмы» на 233 номера и Дом музыки) и МФК «Неглинная плаза» (офисы, торговля и апартаменты).

В Москве рост популярности МФК начался в 2007 – 2008 гг. Только на 2008 г. был заявлен ввод не менее 14 МФК (наряду с офисной добавляются гостиничная и жилая функции, в центре города – торговая составляющая).

Однако большая часть проектов все же была «заморожена» (около 3 млн. кв.м общей площади).

В 2011 г. было отменено строительство нескольких МФК, а именно:

- МФК на пересечении Новорижского ш. и МКАД в районе Строгино. Девелопер «ДС Девелопмент» планировал построить 1,2 млн. кв.м. После недавнего рассмотрения проекта чиновниками, скорее всего вместо МФК здесь появился транспортно-пересадочный узел.
- Проект «Русский авангард» на Крымском Валу (65 тыс. кв.м) девелопер Capital Group и др.

В 6 из 13 действующих МФК преобладает жилая функция:

- МФК «Город столиц» (35% - доля жилья в проекте (апартаменты));
- МФК «Легенда цветного» (57%);
- МФК «Баркли плаза» (28%);
- МФК МФК «Four Winds Plaza» (30%);
- МФК «Фьюжн Парк» (60%);
- МФК «Город яхт» (30%).

Офисная функция преобладает в 5-ти проектах, а именно: МФК «Деловой комплекс Риверсайд» (50% - доля офисов в проекте), МФК «Империя Тауэр» (40%), МФК «Монарх центр» (41%), МФК «Саммит» (29%) и МФК «Аквамарин» (47%). Отметим, что офисная составляющая присутствует во всех действующих МФК.

Что касается географического распределения МФК в Москве, то наиболее крупные объекты МФК находятся в ММДЦ «Москва Сити» (см. рис.2). В целом, все действующие МФК расположены в ЦАО (более 1,3 млн. кв.м) и САО (250 тыс. кв.м).

Среди основных тенденций развития рынка МФК в 2011 г. в Москве отметим:

- Перенос сроков строительства объектов.
- «Размораживание» проектов. В текущем году началось строительство МФК на Смоленском бульваре (21 тыс. кв.м), который был анонсирован ещё в 2008 г., МФК на ул. Кульнева, 4, площадью 193,6 тыс. кв.м, строительство которого компания «Стройгазконсалтинг» планировала начать ещё до кризиса. Кроме того, «ДС Девелопмент» возобновил

строительство МФК «Оружейный», площадью 152 тыс. кв.м, в 2008 г. стройка была «заморожена» из-за финансовых проблем.

- Уменьшение объемов будущих проектов.

В качестве примера можно привести МФК на Киевском ш. До кризиса девелопер проекта, компания «Эспро», планировал построить порядка 300 тыс. кв.м, теперь площадь проекта сокращена в два раза. Кроме того, в МФК на 19 км МКАД (девелопер - «МТК-Диалэкс-1»), площадь проекта уменьшилась с 281 тыс. кв.м до 135 тыс. кв.м.

В Москве на стадии активного строительства находится 17 крупных МФК (информация о 9 из них приведена в табл.1 и на карте), общей площадью более 3 млн. кв.м, ещё более 2,5 млн. кв.м – проектируется.

Большая часть проектов будет расположена в центре столице и в западных округах.

В строящихся МФК офисная функция преобладает в 11 из 17 проектов.

Отметим, что в большинстве МФК в Москве в проект заложены апартаменты, а не жилье или гостиницы. С одной стороны, это часто связано с юридическими проблемами, т.е. в связи с невозможностью строительства жилого проекта на ЗУ, кроме того, в отличие от гостиницы, апартаменты продают ещё на стадии строительства, что позволяет частично начать окупать проект.

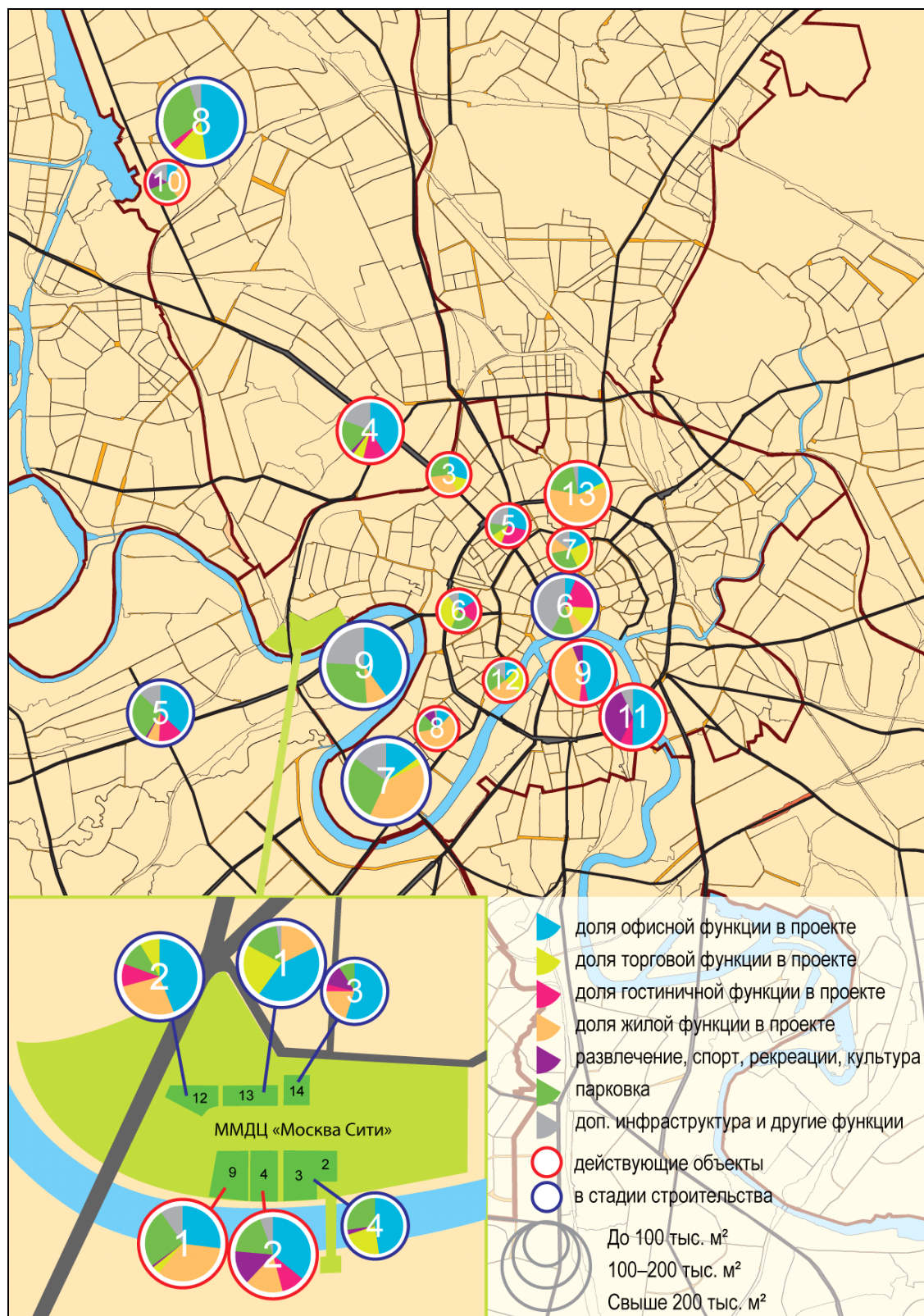
**Рис. 1.** МФК «Саммит». Победитель CRE Awards 2011 в категории

«Многофункциональная недвижимость»

**Источник:** <http://unicor-mc.ru>



**Рис.2.** Знаковые проекты МФК в Москве  
**Источник:** Исследование GVA Sawyer



Нумерация Объектов на Рис. 2 и в Табл. 1 совпадает

**Табл. 1.** Знаковые проекты МФК в Москве

Источник: Исследование GVA Sawyer

№	Название	Местоположение	Девелопер/С обственник	Статус проекта
<b>Действующие объекты</b>				
1	МФК «Город столиц»	«Москва Сити», Краснопресненская наб. уч. 9	Capital group	Действующий
2	МФК «Империя Тауэр»	«Москва Сити», Краснопресненская наб., уч. 4	MosCityGroup	Действующий
3	МФК «Four Winds Plaza»	Б. Грузинская ул. 69-71	AFI Development	Действующий
4	МФК «Монарх центр»	Ленинградский пр. , 31	ГК «Монарх»	Действующий
5	МФК «Саммит»	Тверская, 22	УК «Уникор»	Действующий
6	МФК «Лотте плаза»	Новинский бул., 8	ЗАО «Лотте рус»	Действующий
7	МФК «Неглинная плаза»	Трубная пл.4	Инвестор: ЗАО «Стройвэкс»	Действующий
8	МФК «Фьюжн Парк»	Усачева ул, 2	Интеко	Действующий
9	МФК «Аквамарин»	Озерковская наб. 22-26	AFI Development	Действующий
10	МФК «Город Яхт»	Ленинградское ш., 37	Capital Group	Действующий
11	МФК «Деловой комплекс Риверсайд»	Космодамианская наб.54	«Москва – Красные Холмы» – совместное предприятие, образованное ЕНКА	Действующий
12	МФК «Баркли Плаза»	Пречистенская наб. 17-19	Корпорация Баркли	Действующий
13	МФК «Легенда Цветного»	Цветной бульвар, 2	Capital Group	Действующий
<b>Строящиеся объекты</b>				
1	МФК Комплекс «Федерация»	«Москва Сити», Краснопресненская наб. уч. 13	«Поток бесконечность» (бывш. Nazvanie.net - Mirax)	Строящийся Башня «Запад» - функционирует, Башня «Восток» - год ввода 2012 г.
2	МФК «Евразия»	«Москва Сити», уч. 12 Краснопресненская наб.	MosCityGroup и ИПГ «Евразия»	Строящийся Год ввода – 2014 г.

№	Название	Местоположение	Девелопер/С обственник	Статус проекта
3	МФК «Меркурий Сити Тауэр»	«Москва Сити», уч. 14 Краснопресненская наб.	ЗАО «Меркурий Сити Тауэр» - заказчик.  LLC Liedel Investments Limited Cyprus - Застройщик проекта	Строящийся  Год ввода – 2012-2013 гг.
4	Evolution Tower (ранее МФК «Сити Палас»)	«Москва Сити», уч. 2-3 Краснопресненская наб.	«Снегири Девелопмент» и Виктор Рашников  (Магнитогорский металлургический комбинат)	Строящийся  Год ввода – 2015 г.
5	МФК «Парк Победы»	Василисы Кожиной ул., 1	ОАО «МТЗ «Рубин»	Строящийся  Год ввода – 2012 г.
6	МФК «Гостиница Москва»	Охотный Ряд, 2	ОАО «Декмос»	Строящийся  Год ввода – 2012 г.
7	МФК «Садовые кварталы»	Усачева ул., 11	УК «Уникор»	Строящийся  Год ввода 1 очереди – 2013 г.
8	МФК Водный	Головинское ш., 5	МР Групп	Строящийся  Год ввода 1 очереди – 2013 г.
9	«Миракс Плаза»	Кутузовский пр-т , вл. 16	Основной собственник - «Стройгазконсал тинг» ,получил за долги от Nazvanie.net (Miraxgroup)	Строящийся  Год ввода– 2013 г.

## Спрос и финансовые условия

Арендные ставки на площади в МФК не отличаются от ставок на аналогичные площади в самостоятельных проектах.

Коммерческие условия приведены в нижеследующей таблице.

**Табл. 2.** Коммерческие условия в зависимости от функционала  
**Источник:** Исследование GVA Sawyer

Тип недвижимости	Коммерческие условия
Офисная недвижимость (аренда)	Класс А \$750-1 200 за кв.м <sup>1</sup> Класс В+ \$650-750 за кв.м
Торговая недвижимость (аренда)	Якоря – \$100-450 за кв.м Операторы галереи – \$700-4 000 за кв.м
Гостиничная недвижимость (стоимость номера)	\$400/сутки– 4-5* \$210/сутки– 3*
Жилая недвижимость (цены продажи) в исследуемых МФК	\$6 000 - 9 000 за кв.м

<sup>1</sup> не включая НДС и эксплуатационные расходы

Важно отметить, что составляющие МФК обладают независимым потребительским спросом.

Все функционирующие на момент проведения исследования МФК – это качественные объекты с отличным местоположением, на которые спрос в этом году лишь вырос. В МФК «Саммит» к моменту открытия было сдано 90% площадей. В «Городе столиц», по данным девелопера, остаются свободными около 30% площадей.

По нашему мнению формат МФК в будущем лишь будет набирать популярность.

Смешивание форматов позволяет получить приемлемую рентабельность для инвестора/девелопера. МФК позволяют диверсифицировать риски (уменьшить колебания доходности отдельных составляющих бизнеса) и максимально использовать полезную площадь.



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. Николаямская, 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-spbg@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

Т: +7 (495) 797-4401  
info@gvasawyer.com