

Обзор рынка
многофункциональной
недвижимости Санкт-
Петербурга
2011 г.

Рынок многофункциональной недвижимости Санкт-Петербурга

Введение

Согласно данным Urban Land Institute (ULI, США), многофункциональные комплексы (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 знаковые проекты МФК, имеющие три или более значимые доходные функции.

Общее количество МФК в исследовании – 21, из которых 10 объектов – действующие.

География исследования:

г. Санкт-Петербург

Актуальность исследования:

Декабрь 2011 г.

Предложение

На момент проведения исследования (декабрь 2011 г.) в Санкт-Петербурге функционируют 10 МФК, общей площадью более 720 тыс. кв.м.

В 4 комплексах из 10 преобладает гостиничная функция:

- «Невский Плаза» (73% - гостиничная составляющая);
- комплекс «У Московских ворот» (42%);
- «Ренессанс Форум» (34%);
- МФК «Москва» (37%).

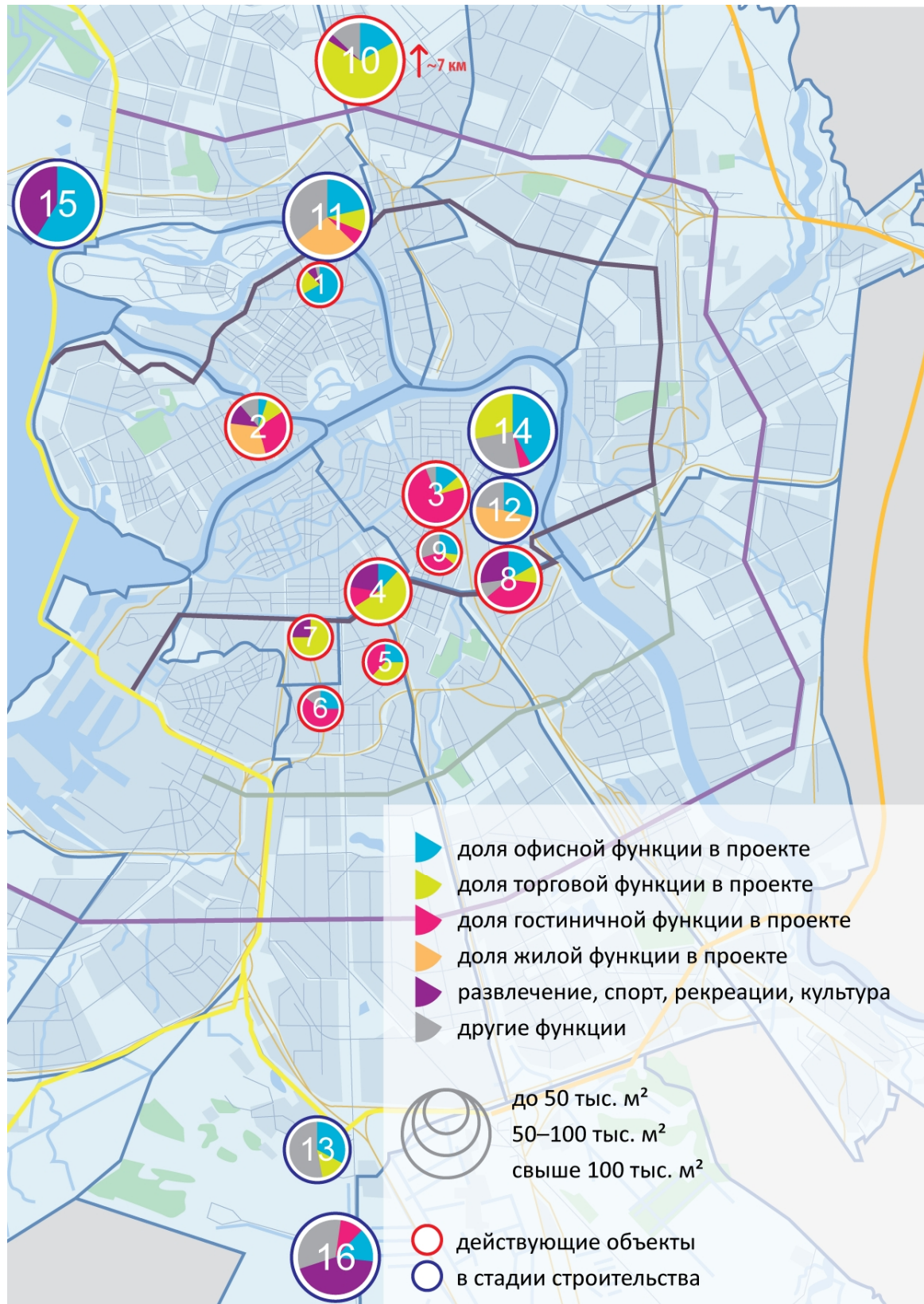
Торговая функция преобладает над остальными в 3-х проектах, а именно:

«Гранд Каньон» (67%), «Нептун» (54%) и «Варшавский экспресс» (75%). Офисная функция в проекте «Толстой сквер» - 67%.

При этом офисная составляющая присутствует во всех действующих МФК, то же касается и торговой функции, она отсутствует лишь в проекте «У Московских ворот».

Складская функция (в сочетании с офисной и торговой) есть лишь в одном проекте «Квартал Центр бизнеса и торговли», в котором она является доминирующей.

Рис. 1. Знаковые проекты МФК в Санкт-Петербурге
Источник: Исследование GVA Sawyer



Нумерация Объектов на Карте 1 и в Табл. 1 совпадает

Табл. 1. Знаковые проекты МФК в Санкт-Петербурге

Источник: Исследование GVA Sawyer

№	Название	Местоположение	Девелопер/Собственник	Статус проекта
1	МФК «Толстой сквер»	Льва Толстого ул., 9	ООО «ЛБК»	Действующий
2	МФК «У Ростральных колонн»	между Волховским и Биржевым пер.	Собственник — London & Regional Properties, в 2006 г. купила объект у девелопера — «Эталон-ЛенСпецСМУ».	Действующий
3	МФК «Невский плаза»	Невский пр., 55, 57, 59	International Hotel Investment p.l.c.	Действующий
4	МФК «Нептун»	Обводный канал, 93 а.	Компания «Рубин»	Действующий
5	«Центр бизнеса и торговли»	Ново-Рыбинская ул., 19/21	ЗАО «Квартал»	Действующий
6	МФК «У Московских ворот»	Московский пр., д. 97	ТД «Менахем». ООО «Московский 97»	Действующий
7	«Варшавский экспресс»	Обводного канала наб., 118	«Адамант»	Действующий
8	МФК «Москва»	Площадь Александра Невского, 2	«Адамант»	Действующий
9	МФК «Ренессанс Форум»	Лиговский пр. 61-63	«Ренейссанс Констракшн»	Действующий
10	Гранд Каньон	Энгельса пр., 154	Соломон	Действующий
11	Clover Plaza	Ушаковская наб., 3Е	Setl Group	Проектируемый
12	ЖК «Александрия» с офисным центром «Базель»	Новгородская, 23	RBI	Строящийся
13	Airportcity St.Petersburg	Стартовая ул, 6.; зона «Пулково-3»	Avielen AG	Строящийся
14	«Невская ратуша»	в квартале, ограниченном Новгородской ул., Моисеенко и Дегтярным пер.	«ВТБ»	Строящийся
15	«Лахта-центр» (бывш. «Охта-центр»)	Лахтинский проспект, дом 2, корп. 3, лит. А.	«Газпром нефть»	Проектируемый
16	«ЭкспоФорум»	ограничен Пулковским и Петербургским ш, рекой Пулковкой и жилой застройкой.	ГК «Эталон», Компания «ЭкспоФорум» (структура «Газпрома»)	Строящийся

В Санкт-Петербурге строится 4 крупных МФК, общей площадью 697 тыс. кв.м, около 1,6 млн. кв.м – проектируется.

В строящихся объектах жилая функция преобладает в одном проекте - «Александрия» (48%), девелопер RBI.

Офисы будут «иметь преимущество» в комплексах Airportcity St.Petersburg (33%), «Невская Ратуша» (42%) и в проектируемом «Лахта-центре».

В 2011 г. «ЭкспоФорум» получила разрешение и приступила к строительству объекта (более 200 тыс. кв.м).

Всего на момент проведения исследования (декабрь 2011 г) в Санкт-Петербурге «заморожено» порядка 10 проектов МФК, общей площадью более 2 млн. кв.м.

МФК, как правило, более масштабны, по сравнению с монофункциональными комплексами. Сегодня, когда все еще трудно найти финансирование, многие проекты до сих пор отложены.

Около 20% изменили функционал в сторону монофункциональности.

Среди МФК, девелоперы которых изменили концепцию, либо отказались от их реализации, отметим:

- Electric City (пр. Медиков, 10.) вместо коммерческой недвижимости (340 тыс. кв.м) участок будет застроен жильем (100 тыс. кв.м, 12, тыс. кв.м – встроено-пристроенные помещения).
- San Gally Park Center (в 2009 г. Девелопер Raiffeisen Evolution был вынужден уменьшить площадь проекта на треть из-за градостроительных норм, принято решение отказаться от гостиничной составляющей проекта).
- МФК «Театральный», девелопер «Рюрик Менеджмент» (В 2009 г. проект был пересмотрен из МФК в жилой,

кроме того, стоимость проект уменьшилась на \$500 млн.)

- В 2011 г. холдинг «Адамант» отказался от реализации проекта по строительству МФК рядом с Ладужским вокзалом (131 600 кв.м).

В текущем году о планах строительства МФК объявили:

- Pion Partners (из Южной Кореи) учредила компанию «Лиговский Девелопмент» и скупает под новый проект территорию бывших складов Кокоревых (Лиговский пр., 50). Общая площадь МФК составит порядка 60 тыс. кв.м
- «Вега» начнет возведение МФК за вестибюлем станции метро «Международная». Из-за кризиса, площадь объекта сокращена до 78 тыс. кв.м (вместо прежних 120 тыс.). Проект будет строиться в 3 очереди (ввод объекта в эксплуатацию намечен на 2014 – 2015 гг.).
- МФК планируют построить в Рыбацком, комплекс будет включать яхт-клуб, гостиницу 3*, БЦ (класс В), ресторан (1 тыс. кв.м), фитнес- центр с бассейном, подземный паркинг на 70 м/м и гостевую стоянку
- ОАО «РЖД» и NAI Becar Projects начали работы по 2 очереди модернизации Финляндского вокзала. Площадь сервисно- коммерческого центра около 60 тыс. кв.м. В полосе отвода РЖД, рассматривается возможность строительства гостиничного комплекса и конференц- центра (до 90 тыс. кв.м).
- На Васильевском острове планирую построить МФК «Театр песни Аллы Пугачевой» (120 тыс. кв.м). В состав комплекса войдет концертная площадка, отель и БЦ.
- Компания «Созвездие» планирует построить МФК на территории ж/д станции «Московская-Товарная».

Общая площадь проекта 37 000 кв.м (гостиница 3-4* - 7 400 кв.м; жилой дом класса «комфорт плюс» (11 600 кв.м) с подземным паркингом; БЦ класса В (10 500 кв.м); ТЦ с офисными помещениями (7 500 кв.м)).
Консультант - GVA Sawyer.

О своем намерении открыть к 2014 г. в Санкт-Петербурге 2 отеля на территории «ЭкспоФорум» заявила компания Hilton Worldwide. Подписан договор для проекта с комбинацией двух брендов Hilton и Hampton by Hilton (номерной фонд отеля Hilton Saint Petersburg Expoforum составит 241 номер, отель Hampton by Hilton Saint

Petersburg Expoforum рассчитан на 210 номеров).

В 2008-2009 гг., когда некоторые девелоперы пересматривали свои проекты, стараясь реагировать на все изменения рынка, чаще всего «отказывались» от офисной составляющей. Из 4-х проектов, введенных в эксплуатацию в тот период, лишь в МФК «Толстой сквер» «доминировали» офисы

Отметим, что заявленные в 2011 году МФК тяготеют к расположению около транспортных узлов (вокзалов и станций метро). Кроме того, почти в каждом из проектов есть функция, которая не является стандартной (то есть не офисы, торговля, гостиница, жилье).

Спрос и финансовые условия

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

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

Тип недвижимости	Коммерческие условия
Офисная недвижимость (аренда)	Класс А – \$450 за кв.м ¹ Класс В – \$355 за кв.м
Торговая недвижимость (аренда)	Якоря – \$100-200/кв.м Операторы галереи – \$900-1800/кв.м
Гостиничная недвижимость (стоимость номера)	\$385/сутки– 5* \$180/сутки– 4* \$106/сутки– 3*
Жилая недвижимость (цены продажи)	\$2,4-2,5 тыс./кв.м

¹ без НДС, с учетом эксплуатационных расходов

3 кв. 2011 Setl Group приобрел проект МФК «Clover Plaza» (Ушаковская наб.), концепция проекта будет изменена за счет

увеличения доли жилья в проекте. Сделка скорее всего будет денежно-бартерной.

Рис. 2. МФК «Толстой сквер»
Источник: tskver.ru



В 2011 г, когда наблюдается рост спроса на офисные помещения, среди заявленных в 2011 г. проектов МФК 4 из 5 включают в себя офисную составляющую. Тем не менее, ни в одном из проектов она не является ключевой.

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-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

Т: +7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com