

Краткий обзор рынка
Многофункциональ-
ной недвижимости в
«городах-
миллионниках» РФ

4 кв. 2012



Рынок многофункциональной недвижимости «городах-миллионниках» РФ

Введение

Согласно данным Urban Land Institute (ULI, США), многофункциональные комплексы (Здесь и далее - МФК) 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.

В данном исследовании рассмотрены только знаковые проекты МФК, имеющие три или более значимые доходные функции¹.

География исследования: «Города- миллионники»² РФ.

Актуальность исследования: Декабрь 2012 г.

Всего в «городах- миллионниках» России на момент проведения исследования насчитывалось 39 многофункциональных центров, общей площадью около 3,6 млн кв.м. Наибольшее количество функционирует в Москве – почти 2 млн кв.м (14 проектов). В Нижнем Новгороде и Красноярске пока не реализовано ни одного объекта МФК.

Обеспеченность городов многофункциональными центрами

Омск по-прежнему является самым обеспеченным многофункциональной недвижимостью городом, население которого превышает 1 млн чел. (см. Рисунок 1), среди крупнейших проектов города отметим следующие: 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%).

¹ Паркинг является сопутствующей функцией, которая есть практически в каждом проекте и как значимая (основная) доходная функция отдельно не учитывается.

² Города-миллионеры или города- миллионники — группа городов на территории Российской Федерации, численность населения в административно-территориальных границах которых превышает 1 млн. человек. На момент проведения исследования в РФ насчитывалось 14 городов - миллионников

Рисунок 1. МФК «Каскад», Омск



Данные по обеспеченности многофункциональными комплексами (ГВА) представлены в нижеследующей таблице 1.

Таблица 1. Численность населения в «городах-миллиониках» РФ, обеспеченность многофункциональными площадями (ГВА), кв.м на 1 000 жителей

Источник: GVA Sawyer, Росстат

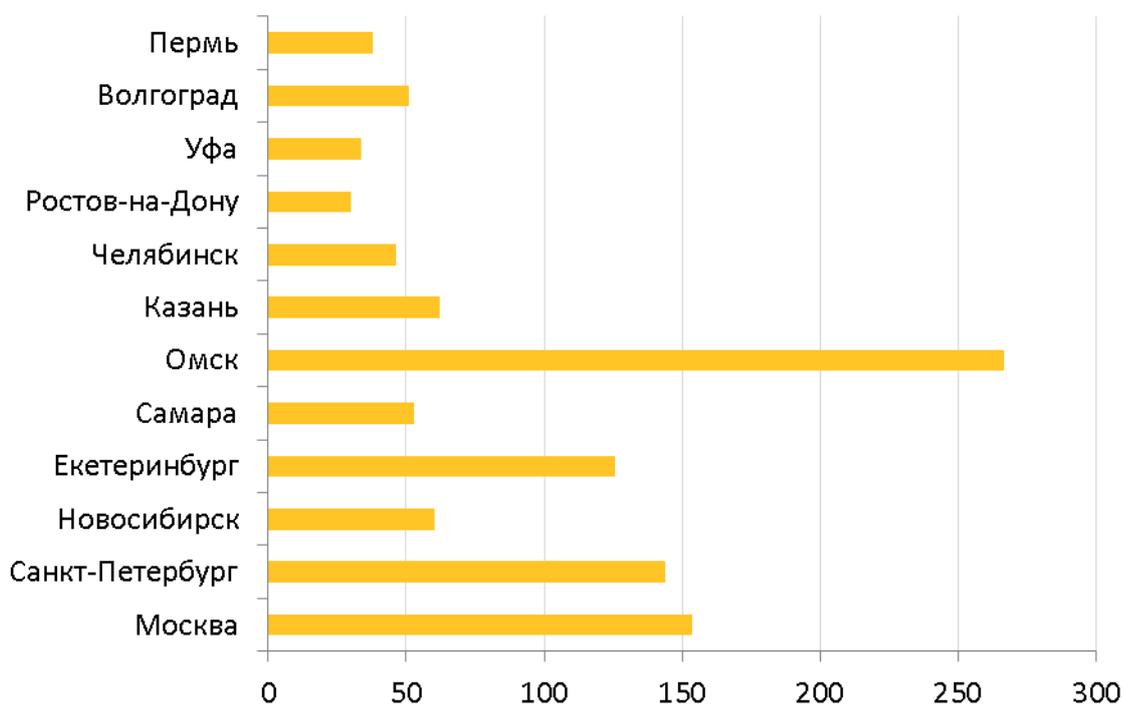
Город	Население городских округов, чел.(на 1 января 2012 г.)	Объем рынка МФК, 4 кв. 2012 г., ГВА, тыс. кв.м	Обеспеченность многофункциональными площадями (ГВА), кв.м на 1 000 жителей, 4 кв. 2012	Ранжирование городов в зависимости от обеспеченности и многофункциональными площадями
Москва	11 612 943	1 950	168	2
Санкт-Петербург	4 953 219 (5 000 000 на 24 сентября 2012 г.)	720	145	3
Новосибирск	1 498 921	90	60	6
Екатеринбург	1 411 137	177	125	4
Нижний Новгород	1 263 621	0	0	-
Самара	1 169 284	62	53	7
Омск	1 156 583	308	266	1

Город	Население городских округов, чел.(на 1 января 2012 г.)	Объем рынка МФК, 4 кв. 2012 г., GVA, тыс. кв.м	Обеспеченность многофункциональными площадями (GVA), кв.м на 1 000 жителей, 4 кв. 2012	Ранжирование городов в зависимости от обеспеченности и многофункциональными площадями
Казань	1 161 308	72	62	5
Челябинск	1 143 458	53	49	9
Ростов-на-Дону	1 096 448	33	30	11
Уфа	1 072 291	36	34	12
Волгоград	1 018 739	52	51	8
Пермь	1 000 679	38	38	10
Красноярск	более 1 000 000 на 10 апреля 2012 г	0	0	-

МФК в Нижнем Новгороде и Красноярске отсутствуют.

Рисунок 2. Обеспеченность многофункциональной недвижимостью, «города- миллионники» РФ, 4 кв. 2012

Источник: GVA Sawyer



Структура рынка

Москва

На момент проведения исследования (декабрь 2012 г.) в Москве функционируют 14 МФК, общей площадью более 1,95 млн. кв.м.

Больше всего в столице проектов, с доминирующей жилой функцией, а именно: в 6 из 14 действующих МФК преобладает жилая функция: МФК «Город столиц» (35% - доля жилья в проекте (апартаменты)), МФК «Легенда цветного» (57%), МФК «Баркли плаза» (28%), МФК «FourWindsPlaza» (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%). Важно отметить, что офисная составляющая присутствует во всех действующих МФК столицы.

Рисунок 3. МФК «Меркурий Сити Тауэр», Москва



Рисунок 4. МФК «Крокус Сити»



Санкт-Петербург

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.

Рисунок 5. МФК Riverside, Санкт-Петербург



Остальные «города-миллионники»

На момент проведения исследования (декабрь 2012 г.) в городах с населением свыше 1 млн чел. (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) действуют 15 МФК, из них в 10 комплексах доминирует офисная составляющая, в 3-х – торговая, в двух других культурно-развлекательная.

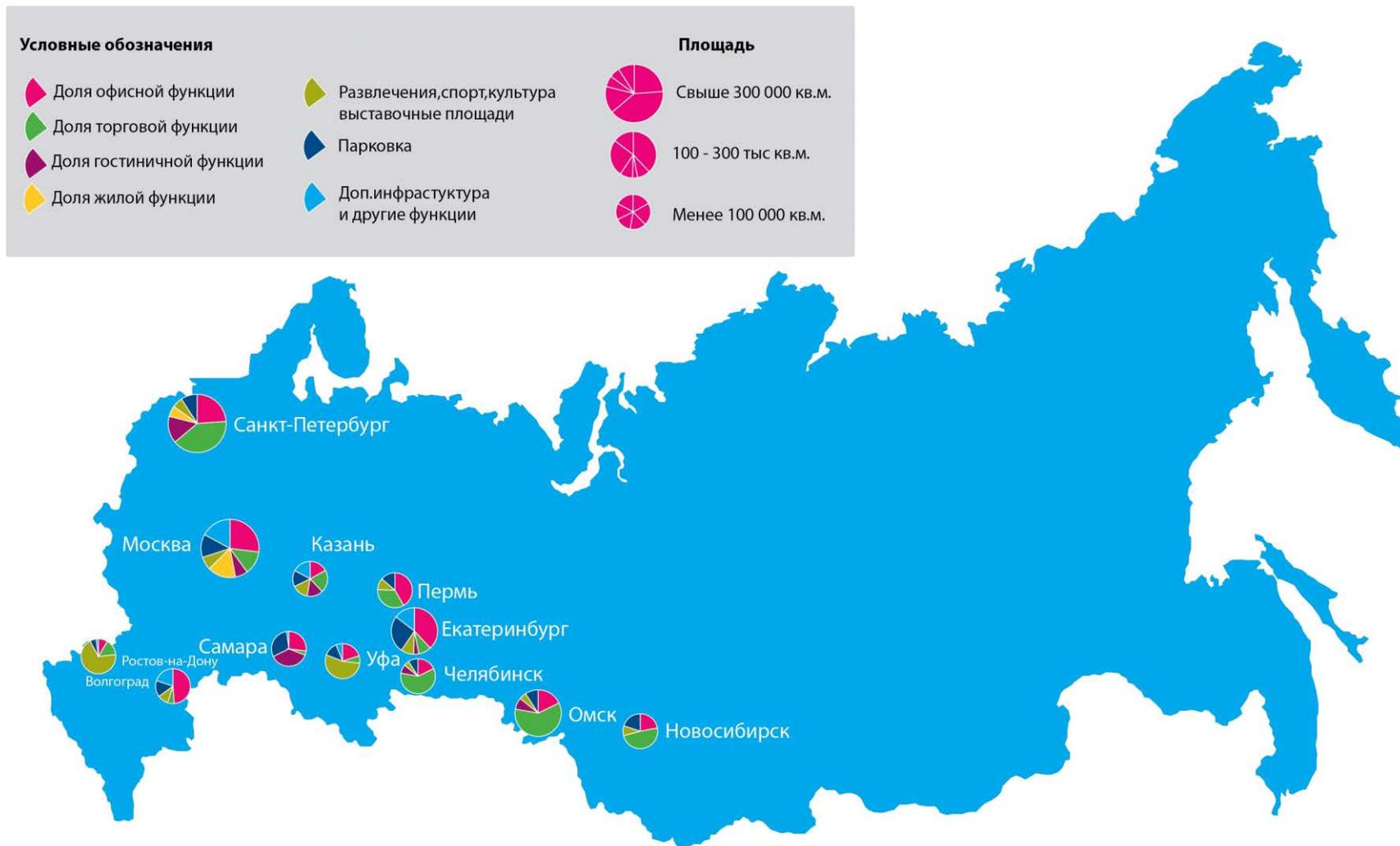
Отметим, что новых МФК в 2012 г. в «региональных» городах не было построено. Увеличение объема предложения, по сравнению с отчетом GVA Sawyer по итогам 2011 г., произошло за счет Перми, получившей статус «города-миллионника», где функционирует 1 МФК «Грин Плаза», общей площадью 38 000 кв.м (офисная (43%), торговая (32%) и спортивно-оздоровительная функция (11%), на парковку приходится около 14%.

Рисунок 6. Многофункциональный комплекс «Сан Сити», Новосибирск. Победитель CRE Federal Awards 2012



Рисунок 7. Объем и структура всех многофункциональных проектов в «городах- миллионниках» РФ

Источник: GVA Sawyer



Изменения на рынке в 2012 году

В 2012 г. сегмент многофункциональной недвижимости показал крайне низкий ввод новых площадей. Так, в текущем году был введен только 1 комплекс МФК «Гостиница Москва» в Москве (общая площадь проекта 185 500 кв.м, зона гостиницы 37 100 кв.м (180 номеров), офисы 11 150 кв.м, торговля 21 000 кв.м, 52 апартаментов (от 87 кв.м до 427 кв.м), конгресс-холл и др.)³ С декабря 2012 г. на начало 2013 г. перенесен ввод МФК «Меркурий Сити» (158 500 кв.м), расположенный в ММДЦ «Москва Сити». Данный МФК на данный момент является самым высоким зданием в Европе (338,82 м).

При этом во всех сегментах сегодня наблюдается тенденция увеличения девелоперской активности, в том числе и в региональных городах.

В первую очередь девелоперы анонсируют свои «размороженные» проекты, осуществление которых в кризис не представлялось возможным. Из наиболее знаковых проектов, отметим: МФК рядом с Crocus City (девелопер CrocusGroup) в Москве, МФК «Европа» и МФК «Азия» в Екатеринбурге и МФК Zeppelin в Перми. Более подробная информация о проектах представлена в нижеследующей таблице 2.

Необходимо отметить, что часть проектов изменила свою структуру, это БЦ «Лотос» в Москве, в котором (по докризисной концепции) должно было разместиться 150 тыс. кв.м площадей, 90% из которых – офисы. Согласно новой концепции, офисы займут не более 59 тыс. кв.м и появятся апартаменты (30 тыс. кв.м), также в комплексе будут торговые площади. Второй крупный проект, подвергшийся реконцепции – МФК, расположенный в Береговом проезде в Москве. Он также лишился части офисов в пользу апартаментов. Девелопер обоих московских проектов MR Group.

Таблица 2. Крупные проекты многофункциональных комплексов, о строительстве которых заявлено в 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Объект	Месторасположение	Параметры проекта	Девелопер/Инвестор/Собственник
Москва			
МФК «Береговой» (реконцепция)	«Большой Сити»	Общая площадь 378 000 кв.м 88 000 кв.м - офисы 100 000 кв.м апартаменты 53 000 кв.м гостиница паркинг на 4,7 тыс. м/м	MR Group
МФК «Водный»	Головинское ш., д. 5	51 000 кв.м – торговая функция 61 000 кв.м – офисные площади 14 500 кв.м - развлечения паркинг (2 тыс. м/м)	MR Group
МФК рядом со стадионом «ЦСКА»	Ленинградский пр.	В состав комплекса войдут офисно-гостиничный комплекс (70 000 кв.м), многоуровневые автостоянки и спорт. составляющая	Строительство финансирует «Внешэкономбанк»
МФК «Око»	ММДЦ «Москва Сити»	Н.д. / 100 000 кв.м	Capital Group
МФК «Галактика»	Варшавское ш.	700 тыс. кв.м- общая площадь	ГК «БИН»

³ Объекты, включающие две значимых доходных функции, но позиционируемые собственниками как МФК в данном исследовании не рассмотрены. К примеру, МФК CityPoint (в ММДЦ «Москва Сити»), введенный в эксплуатацию в этом году разделен на 2 функциональные зоны: БЦ класса А и гостиница Novotel (4 *), вся инфраструктура проекта является сопутствующей к двум основным.

Объект	Месторасположение	Параметры проекта	Девелопер/Инвестор/Собственник
		торгово-развлекательная часть, четыре офисные высотки, конференц-центр и гостиница.	
МФК «Оазис»	Коровий Вал.	58 600 кв.м (апартаменты, гостиница, офисы)	ГК «БИН»
МФК «Петровский парк»	Старопетровский проезд, стр. 1,	Офисы класса В+, апартаменты и ТЦ	Imagine Estate
«Известия»	Пушкинская пл.	168 000 кв.м административно-гостиничный комплекс, часть которого займет Управление делами Президента РФ, выставочные площади, концертная площадка, общепит, парковка на 1 000 м/м	Ташир
МФК рядом с Crocus City	66-ом километре МКАД	137 000 кв.м – офисы (1 очередь)	Crocus Group
МФК «Парк Мира»	Мира пр.	60 000 кв.м Апартаменты, офисы, торговля	Sminex
Санкт-Петербург			
МФК	Крестовский остров, рядом с «Газпром арена»	МФК, преобладающая функция – элитное жилье	«Газпромбанк–Инвест»
МФК	На углу Сытнинской и Кронверской ул.	гостиница 4* , офисный центр класса В+ и торговые площади	ГК «УНИСТО Петросталь»
Riverside (бывший Clover Plaza, приобретенный в 3 кв. 2012 г.)	Ушаковская наб.	100 000 кв.м – офисы, 8-эт. здание гостиницы и 5-этажный БЦ	Setl City
Сеть МФК	Ленинградская обл.	автосалоны (площадью около 300 кв. м), отделения Сбербанка (100–150 кв. м) и центры оказания государственных услуг	ГК «Лаура» совместно со «Сбербанком»
Екатеринбург			
МФК «Европа», МФК «Азия»	На углу Радищева — Хохрякова и в границах Красноармейская — Малышева ул.	В состав МФК войдут апартаменты, офисы, банки и магазины. Высота проектов – более 30 этажей	«Атомстройкомплекс»
МФК	Центр города, на месте завода ОЦМ	Проект. Жилье, офисы, торговля	«РеноваСтройГрупп»
МФК	Ул. 8 Марта-Щорса	транспортно-пересадочный узел (ТПУ) с отелем, бизнес-центром и торгово-развлекательным центром	PRED Group
Омск			
МФК «Тафгай»	Рядом с Ледовым дворцом спорта им. А.Кожевникова	Спортивная функция (бассейны, фитнес-центр, тренажерный зал, универсальный игровой зал, зал для керлинга и др.), гостиница на 204 номера и медико-восстановительный центр для спортсменов.	JUST FIT LIFE
Пермь			
МФК Zeppelin (разморозка проекта)	Кирова ул., 33	30 600 кв.м (административно-торговый комплекс,	Акционеры ОАО «Обувная фабрика

Объект	Месторасположение	Параметры проекта	Девелопер/Инвестор/Собственник
		жилой дом, паркинг)	«Модена» и девелопер ООО «Камтрансстрой Плюс» (КТСП)
МФК «Город в городе»	На месте бывшей кондитерской фабрики «Пермская»	Общая площадь 110 тыс. кв.м Планируется пересмотр проекта за счет сокращения офисной функции Торговля Развлечения Бассейн	«Пермгражданстрой»
МФК	В квартале улиц Куйбышева, Чкалова, Клары Цеткин и Комсомольского пр.	10 000 кв.м торговые площади, гостиница и общепит	ООО «Центр Дистрибьюшн»
Волгоград			
МФК «Конкорд плаза»	Ополченская ул., 843	Общая площадь 49 000 кв.м торговые площади - 1-3 уровень офисные помещения - 4-15 уровень конференц-зал комнаты для переговоров ресторан - 16 уровень гостиничный комплекс - 17-24 уровень Парковка 670 м/м (из которых 600 м/м - подземные)	ГК «Диамант»

Москва по-прежнему удерживает лидирующие позиции по количеству заявленных проектов – почти 2 млн кв.м проектов (в том числе и «размороженные»). На втором месте г. Санкт-Петербург. На третьем месте по количеству заявленных в 2012 г. проектов является Екатеринбург. При том, что город лидирует среди «городов-миллионников» по обеспеченности офисными площадями (кроме Москвы и Санкт-Петербурга), все проекты включают офисную функцию. Пока точные параметры распределения функций внутри проектов не известны, возможно, офисы займут меньшую часть. Важно отметить наличие в проектах жилья в формате апартментов (проекты МФК «Европа», МФК «Азия», заявленные ещё до кризиса), что пока редко встречается в региональных городах. Правда данный формат не будет в новинку для города (в Екатеринбурге уже строятся три комплекса с апартментами (проекты девелоперов «Атомстройкомплекса», «Стин Вест» и «Верст-строй»)).

Основные тенденции развития

Среди основных тенденций развития МФК в «городах-миллионниках» 2012 г. отметим:

- перенос сроков строительства объектов;
- «размораживание» проектов;
- снижение объемов ввода новых площадей;
- реконцепция докризисных проектов, снижение/отказ от офисной составляющей в пользу жилья / апартментов;

- пофазовый ввод в эксплуатацию объектов (до конца года должны ввести в эксплуатацию торгово-развлекательную часть МФК «Европейский» (Призма) в Екатеринбурге, офисная часть появится не раньше 2013-2014 гг.).

Активное развитие формата МФК, будет по-прежнему наблюдаться в столицах, многие крупные города по-прежнему не готовы к реализации проектов подобного масштаба, о чем говорит ограниченный спрос на некоторые типы недвижимости. Но наибольшая сложность для девелопера - это привлечение большего количества денежных средств по сравнению с моноформатным проектом, что связано, как правило, с масштабностью многофункционального проекта.

Рисунок 8. МФК «Европа», Екатеринбург



GVA Worldwide

Австралия
Австрия
Великобритания
Венгрия
Германия
Гонконг (КНР)
Греция
Дания
Ирландия
Италия
Кипр
Китай
Литва
Нидерланды
Новая Зеландия
Польша
Россия
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