РАЗЛОЖИТЬ ЯЙЦА ПО РАЗНЫМ КОРЗИНАМ

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ КОМПЛЕКСЫ (МФК) — ЭТО ОДИН ИЗ САМЫХ УСТОЙЧИВЫХ И АДАПТИВНЫХ ФОРМАТОВ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, ОСОБЕННО В УСЛОВИЯХ НЕСТАБИЛЬНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СРЕДЫ. ОДНАКО В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ПО-ПРЕЖНЕМУ ЗНАЧИТЕЛЬНО МЕНЬШЕ, ЧЕМ В МОСКВЕ. ПАНДЕМИЯ 2020 ГОДА ВНЕСЛА СВОИ КОРРЕКТИВЫ: МНОГИЕ СОБСТВЕННИКИ ПОНЯЛИ, ЧТО «СКЛАДЫВАТЬ ЯЙЦА В ОДНУ КОРЗИНУ» ОПАСНО, И ТЕПЕРЬ СТАРАЮТСЯ РАСШИРИТЬ ФУНКЦИОНАЛ СВОИХ ОБЪЕКТОВ. ЮЛИЯ МАЙОВЕР

Станислав Ступников, партнер и генеральный директор компании «МТЛ. Управление активами», отмечает, что ранее петербургские МФК появлялись не как результат рыночной стратегии, а в большей степени под влиянием градостроительных и юридических ограничений: нужно было учитывать разные виды разрешенного использования (ВРИ), выполнение условий инвестиционных контрактов с обязательным включением определенных функций. «Однако с пандемийного 2020 года мы стали активно рекомендовать собственникам и инвесторам в коммерческую недвижимость реализовывать проекты именно в формате МФК, а также реновировать устаревшие форматы в МФК. Например, классический БЦ трансформировать в ОДЦ (общественно-деловые или досуговые центры), ТРК — в культурно-развлекательные центры — и с точки зрения наполнения функциями и арендаторами, и с точки зрения позиционирования. Произошел существенный сдвиг: МФК стали рассматриваться девелоперами как инструмент диверсификации рисков, а не только как формальное выполнение требований. В один кризис страдает ритейл, в другой — офисы, а МФК позволяет поддерживать уровень доходности для собственника»,— делится эксперт.

ТОЧКА ПЕРЕОСМЫСЛЕНИЯ По мнению господина Ступникова, пандемия 2020 года стала точкой переосмысления: ритейл, развлечения, офисы поочередно оказывались под давлением, вставали на паузу, и стало очевидно, что ставка на одну функцию — это риск. МФК же позволяют перераспределять доход, балансируя между разными сегментами. Это своего рода «инвестиционный портфель» внутри одного здания: если один сегмент просел, другой может компенсировать потери.

«Сегодня формирование функционального ядра МФК требует все большей точности. Мы рекомендуем максимально диверсифицировать объект, обращая внимания на градостроительные ограничения. Основные функции стандартные: офисные помещения, ритейл, апартаменты, общепит, коворкинги и гибкие офисы (хорошо работают в синергии с классическими офисами и переговорными комнатами), а также общественные пространства: выставочные залы, ивент-площадки, культурные и образовательные кластеры. Но важно помнить: полет фантазии ограничен реальной емкостью рынка и градостроительными нормами. Важен баланс. Чтобы его соблюсти, профессиональный анализ наилучшего использования становится обязательным этапом при проектировании»,— рассуждает господин Ступников.

ВЫСОКАЯ ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ И НАГРУЗКА НА ИНФРАСТРУКТУРУ ТРЕБУЮТ ОТ ДЕВЕЛОПЕРОВ ОСОБЕННО ТЩАТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ. УСПЕШНЫЕ ПРОЕКТЫ ПОСЛЕДНИХ ЛЕТ ПОКАЗЫВАЮТ, ЧТО ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЫНОК ГОТОВ ПЛАТИТЬ ЗА КАЧЕСТВО, НО ТОЛЬКО ПРИ УСЛОВИИ ПРОДУМАННОЙ ЛОГИСТИКИ И УПРАВЛЕНИЯ



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

СРЕДИ ОСНОВНЫХ ПЛЮСОВ МФК СТОИТ ОТМЕТИТЬ БЛИЗОСТЬ И ДОСТУПНОСТЬ МНОГИХ ФУНКЦИЙ. А РАЗНЫЕ ЦЕЛЕВЫЕ ГРУППЫ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ СНИЖАЮТ ЗАВИСИМОСТЬ ОТ ОДНОГО СЕГМЕНТА РЫНКА

Спрос на МФК со стороны потребителей также стабильно высокий, отмечает эксперт. Люди ценят возможность «жить, работать, отдыхать и покупать» в одном месте — это удобно, экономит время и дает чувство комплексности среды. В результате растет и спрос со стороны арендаторов, и привлекательность таких объектов для инвесторов.

«Отдельно стоит отметить, что успешный МФК невозможен без профессиональной управляющей компании с компетенциями в проведении анализа наилучшего использования. И здесь рынок также начинает догонять спрос. Раньше в Петербурге почти не было УК с компетенциями в управлении многофункциональными объектами, сегодня такие игроки появляются. Их немного, но они есть. Их задача — не просто техническая эксплуатация, а умение управлять коммерческими потоками, проводить эффективное зонирование, работать с арендаторами разных форматов и поддерживать доходность объекта на заданном уровне»,— поясняет господин Ступников.

По его данным, сегодня в Петербурге насчитывается около десяти полноценных МФК, еще четыре-пять находятся в стадии проектирования.

Мария Усачева, руководитель отдела продаж Veren Group, насчитала 45 МФК в Петербурге. Она говорит, что это в три раза меньше, чем в Москве. «При этом разрыв постепенно сокращается: в Петербурге в среднем появляется семь новых проектов за год»,— делится она.

Что касается функций, которые выполняют многофункциональные комплексы, то среди них, по мнению госпожи Усачевой, можно выделить базовые (ТРЦ, офисы, и апартаменты, которые составляют около 70% МФК) и новые (медицинские кластеры, коворкинги и фитнес-зоны).

«Среди минусов этого формата недвижимости можно выделить высокую нагрузку на инфраструктуру и сложности с паркингом. Современные МФК учли эти ошибки и делают акцент на расширении парковочных площадей и улучшение пешеходной доступности»,— указывает она.

ПОТЕНЦИАЛ ЕСТЬ Марина Малахатько, партнер NF Group, согласна с оценкой, что в Москве в три раза больше МФК, чем в Петербурге. «Все чаще в составе крупных многофункциональных проектах появляется рекреация: термы, образование, медицина, развлекательные парки. Основным трендом МФК является уплотнение функций и усиление вертикальной составляющей в части строительства»,— отмечает она.

Игорь Кокорев, директор департамента стратегического консалтинга Nikoliers, обращает внимание, что в Москве доля МФК составляет всего 9% от общего объема офисных проектов: «Это говорит о том, что у данного формата есть значительный потенциал для развития. Поскольку многофункциональный комплекс — это проект организации городского пространства с двумя и более функциями, следовательно, МФК может объединять работу, отдых и развитие, образуя единую экосистему в пределах комплекса».

МФК в Петербурге встречается редко, особенно классический формат mixed-use, где должны совмещаться три и более крупных самостоятельных функций. «Полноценным mixed-use можно считать МФК с гостиницей, ТЦ и БЦ „Москва“, где в комплексе размещены еще станция метро и фитнес-центр. Если брать примеры в Петербурге с меньшей взаимной интеграцией функций, то интересным объектом можно считать „Невскую ратушу“»,— думает господин Кокорев.

Чаще в МФК совмещают торговлю и станции метро, офисы и торговлю, жилье с торговлей или офисами. Реже — офисы и гостиницы, жилье с апартаментами. «При этом в Москве, благодаря программе стимулирования создания объектов коммерческой недвижимости девелоперами жилья, количество МФК существенно больше, чем в Санкт-Петербурге»,— объясняет эксперт.

Среди основных плюсов МФК стоит отметить близость и доступность различных функций, разные целе-