



Строительство объектов mixed-use
обещает сверхприбыли
и диверсификацию рисков.

Доходная СМЕСЬ

Если, конечно, девелопер найдет
золотую формулу соотношения
составляющих «коктейля»

Анатолий Салунов



Девелоперы заболели новым видом недвижимости. Строить только офисы или торговые центры им уже неинтересно. Сегодня в одном здании модно смешивать все: ритейл, офисы, гостиницы, развлечения и апартаменты.

Теперь каждый пятый проект в России позиционируется как многофункциональный комплекс (МФК). Формату mixed-use (в переводе с английского – «смешанное использование») эксперты дружно предрекают большое будущее и доходность в 30%, тогда как рентабельность моноформата – 8–20%. Игроки рынка воодушевлены открывающимися перспективами. Они уверены, что сочетание нескольких функций увеличивает доходность объекта в целом. И если девелоперы действительно реализуют заявленные проекты, то, по прогнозам консалтинговой компании Jones Lang LaSalle, через два года площади комплексов смешанной концепции в Москве вырастут в 8 раз. Однако в этих радужных замыслах не учитывается одна немаловажная деталь: управление разноплановыми объектами имеет свою специфику, а у нас пока нет универсальных управляющих компаний, которые заведовали бы торговым, гостиничным, офисным и развлекательным бизнесом одновременно. И практика уже показывает, что отсутствие грамотного подхода приводит к плачевным результатам.

В погоне за лучшим

На создание многофункционального комплекса девелопера часто провоцируют большие земельные участки. Легко понять, что если построить огромный ТЦ, то рынок его переварить не сможет. В итоге часть площадей – по остаточному принципу – отводится под офисы. По подсчетам генераль-

ного директора «МТ Девелопмент» Александра Тимофеева, в столице доля МФК составляет 10–15% от общего числа проектов. Достаивают «Федерацию», «Город столиц», «Баркли-Плаза», «Легенду Цветного», «Триколор», в которых предусмотрены как минимум три полноценные составляющие: офисы, торговая зона и жилье. Сейчас, по данным Jones Lang LaSalle, общая площадь комплексов формата mixed-use в Москве – порядка 500 тыс. кв. м, а к 2010 году предложение в таких объектах должно увеличиться до 4 млн кв. м.

Столь серьезный прирост объясняется перспективностью нового формата, который позволяет инвестору уменьшить риски и диверсифицировать доходную часть проекта. Однако все имеет оборотную сторону: партнер компании Paul's Yard Олег Темиров напоминает, что, вопреки мнению девелоперов, последствия неверно составленного микса могут выявиться не сразу и на их исправление уйдут большие средства. А в монофункциональном объекте ошибки видны моментально и отчетливо. Основные риски сегмента mixed-use – в неправильном совмещении составляющих. Специалисты Paul's Yard считают, что лучше всего сочетать офисную и торговую части. В то время как некоторые форматы смешивать крайне нежелательно, например офисный центр и развлекательный комплекс, казино. «Если же объект включает жилые помещения, то себестоимость строительства может резко возрасти, но также резко уменьшатся сроки окупаемости», – говорит Олег Темиров.

Без оглядки

Доходность комплекса во многом зависит от девелопера, концепции проекта и от того, насколько грамотно объектом управляют, его продвигают и экс-

Основные риски сегмента mixed-use – в неправильном совмещении входящих в объект элементов

Не всем пример

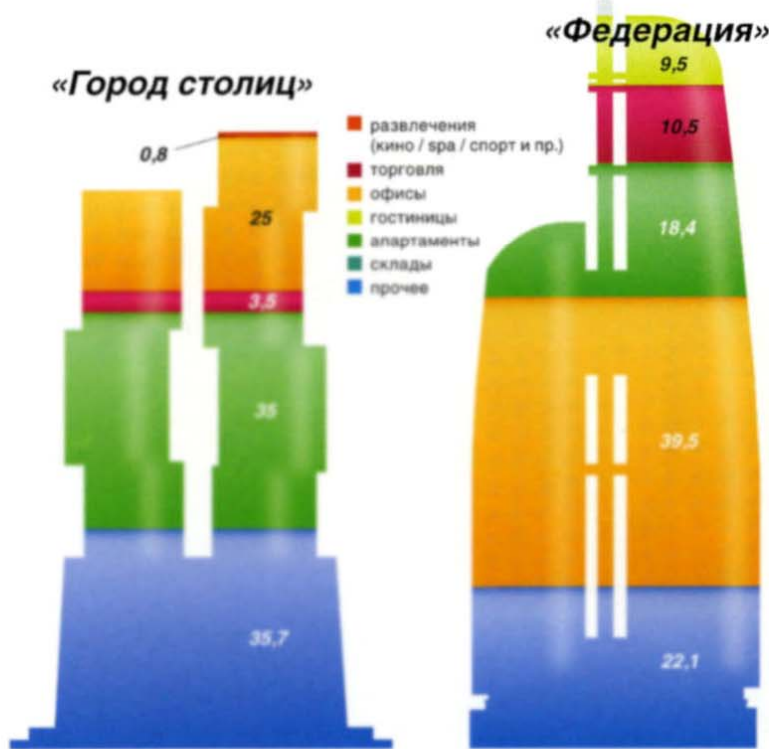
Если в Москве для расположения комплексов mixed-use почти нет ограничений, то в регионах дела обстоят сложнее. «Потери эффективных площадей не компенсирует более дорогая аренда, а развитие многофункциональной схемы возможно не в каждом городе», – утверждает директор отдела стратегического консалтинга и оценки СВ Richard Ellis Яна Кузина. В большинстве городов строительство комплексов mixed-use имеет смысл только в центре, так как офисные и гостиничные помещения на окраине не оправдывают себя. «Никто не поедет в офис или гостиницу, расположенные на окраине Тюмени, Новосибирска, Перми», – считает г-жа Кузина.

платируют. Между тем МФК в чистом виде стали появляться в нашей стране лишь в последние два-три года, и результатов их работы пока недостаточно, чтобы начать учиться на ошибках. Да и специалистов, имеющих опыт управления подобными объектами, у нас сейчас мало. Все плюсы способен перечеркнуть один недостаток, а в случае с МФК рискованных моментов довольно много. Слабым местом mixed-use сегодня является размытая концепция. Эксперты CB Richard Ellis отмечают, что принципы планирования помещений такого объекта порой нарушают сами девелоперы. Так, пятизвездочная гостиница не может быть расположена рядом с демократичными магазинами, а бутики несовместимы со стандартными дешевыми интерьерами бэк-офисов.

Директор по развитию «Магазина магазинов» Игорь Чаплинский обращает внимание на то, что площади различного назначения требуют разделения потоков посетителей. Так, при сочетании апартаментов, торговых зон и офисов для каждой из составляющих необходимо предусмотреть отдельный вход. «Следовательно, офисное лобби или холл отеля заберет часть доходных площадей торговой компоненты уже на первом этаже, а затем лифтовые шахты и коммуникации прорежут все торговые этажи и также приведут к потере полезных квадратных метров, а это уменьшит доход торговой части», — поясняет эксперт. К то-

Суровая действительность

В двух крупнейших МФК в Москве площади распределили таким образом, %



Источник: данные компании Blackwood

му же девелоперы, увеличивая офисные площади, зачастую либо забывают о дополнительных местах для парковки, либо рассчитывают на взаимную компенсацию потребностей для торговой и офисной функций. Результат вполне предсказуем. Кроме того, нельзя ошибиться и в выборе назначения этажей. «Коммерческая эффективность торговых площадей с каждым этажом значительно снижается», — уточняет Игорь Чаплинский.

Что было, что будет...

Исполнительный директор компании «РДР-Холдинг» Георгий Кузин полагает, что по сравнению с моноформатом у mixed-use рисков намного меньше. «Если вы не угадаете с одним элементом, то другие наверняка будут выгодными», — утверждает эксперт. Поэтому скоро много-

функциональными комплексами смогут хвастаться все девелоперы. Г-н Кузин замечает, что даже проект «ИКЕА Химки» в настоящее время обрывает бизнес-центром. «Если компания является лидером в каком-то определенном сегменте, лучше развиваться в нем и дальше, а смешанные проекты рискуют оказаться не совсем удачными», — не соглашается с ним управляющий партнер компании «Новое качество» Михаил Гец. Его правоту подтверждает пример самого крупного на сегодня МФК в нашей стране — Lotte Plaza (22 этажа, 70 тыс. кв. м), возведенного у пересечения Садового кольца и Нового Арбата. Для корейского девелопера Lotte Group это был первый опыт создания крупного объекта mixed-use, который в конечном счете обойдется своим владельцам в 400 млн долларов. Расположение поначалу сделало комплекс одним из самых привлекательных объектов Москвы. Однако странности концепции ставят под вопрос его будущее. В частности, семь этажей Lotte

По сравнению с моноформатом у mixed-use рисков меньше: не угадаете с одним элементом, другие наверняка будут выгодными



Несмотря на подводные камни, комплексы mixed-use в ближайшее время будут активно строиться

и многие арендаторы уже задумываются о том, как бы разорвать договор без лишних потерь. «Ради спасения центра Lotte Group должна поменять арендаторов», – считает заместитель директора Jones Lang LaSalle Юлия Никуличева. Изначально

но так и не смогла, – проехать к Lotte Plaza на автомобиле не так просто: прямого выезда с Нового Арбата нет.

Многие связывают просчеты владельцев Lotte Plaza с масштабами проекта и утверждают, что МФК площадью до 15 тыс. кв. м имеют больше шансов на удачу. Так считают и в «Гарант-Инвесте», построившем несколько небольших ТЦ, к примеру «Галерею Аэропорт» и «Ритейл Парк». Президент ФПК «Гарант-Инвест» Алексей Панфилов рассказал журналу «РБК», что его компания этой осенью сдает торгово-деловой комплекс «Тульский» площадью 13,5 тыс. кв. м на перекрестке Большой Тульской и улицы Даниловский Вал. Инвестиции в этот объект значительно ниже, чем в масштабный проект Lotte, порядка 30 млн долларов, и вернуть их будет легче. Но очевидно, что в благополучии подобных комплексов есть доля везения, ведь достаточно одного успешного конкурента, чтобы скорректировать поток арендаторов. У еще не открытого «Тульского», кстати, такой конкурент уже есть – возведенный неподалеку ГК «Ташир» «Ереван Плаза».

Эксперты не сомневаются, что, несмотря на многочисленные подводные камни, в ближайшее время МФК в российских городах будут активно строиться и затормозят их развитие лишь насыщение рынка, падение доходности проектов или отсутствие интересных участков. Аналитики прогнозируют, что первые трудности у mix-центров появятся только через пять-десять лет. К тому времени будет накоплен и достаточный опыт работы в таком формате. Пока же тем, кто ищет заветные сверхприбыли в торгово-офисной смеси, имеет смысл учесть два момента. Первый – в формате mixed-use необходимо выбрать оптимальное соотношение различных якорных зон и грамотно распределить потоки посетителей. Второй – найти верное сочетание площадей, находящихся в собственном управлении девелопера, сдаваемых в аренду или управляемых внешними компаниями. «Грамотное соотношение между ними существенно влияет на срок окупаемости бизнеса в целом», – убежден Александр Тимофеев.

Plaza отданы под торговую зону. «Это было стратегической ошибкой», – признает в беседе с корреспондентом журнала «РБК» директор департамента торговой недвижимости Colliers International Татьяна Ключинская. Как правило, торговые площади ограничиваются двумя-тремя этажами – многоэтажная зона ритейла, по мнению специалистов, работает плохо. Кроме того, сочетание магазинов разного статуса и ценового позиционирования не способствует улучшению продаж,

привлечь их девелоперу удалось ставками ниже средних по рынку (например, 150 кв. м на 3-м этаже сдавались за 1,2 тыс. долларов за 1 кв. м в год, более того, здесь до сих пор существуют смешные по московским меркам ставки от 800 долларов в год). Это, вероятно, удерживает арендаторов, но явно не приближает момент окупаемости комплекса. Еще одна проблема, с которой Lotte Group столкнулась на ранних стадиях возведения объекта и решить которую достаточно эффектив-

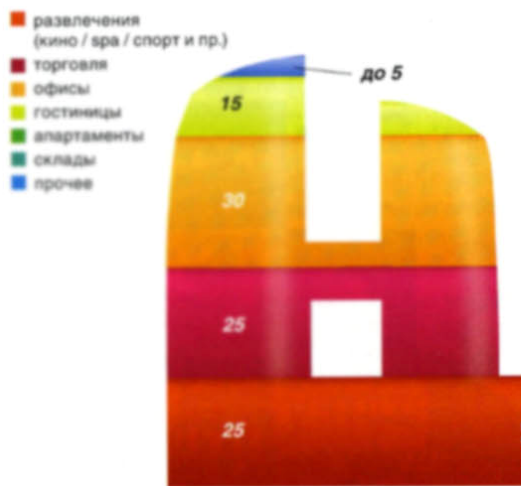
Стремление к идеалу

Универсальных советов не даст никто, слишком много факторов надо учитывать. Эксперты представили журналу «РБК» оптимальное соотношение площадей различного назначения в гипотетическом МФК

Крупный комплекс mixed-use (общей площадью от 15 тыс. кв. м), %



Малый комплекс mixed-use (общей площадью до 15 тыс. кв. м), %



Источник: оценка экспертов компании «МТ Девелопмент»