

УДК 332.72

Бернштейн Анастасия Михайловна,

магистрант,
кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,
Институт экономики и управления,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет
имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»
г. Екатеринбург, Российская Федерация

Селиванова Анна Сергеевна,

магистрант,
кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,
Институт экономики и управления,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет
имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»
г. Екатеринбург, Российская Федерация

Лопаткин Дмитрий Сергеевич,

аспирант,
кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,
Институт экономики и управления,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет
имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»
г. Екатеринбург, Российская Федерация

**ОБОСНОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА В
МИКРОРАЙОНЕ СОЛНЕЧНЫЙ ЕКАТЕРИНБУРГА***Аннотация:*

В данной статье обоснована необходимость размещения многофункционального объекта недвижимости на территории жилого развивающегося района на основе анализа и оценки потенциала территории микрорайона Солнечный города Екатеринбурга. Выявлена потребность жителей района в определенных направлениях досуга. Проведен SWOT-анализ объекта.

Ключевые слова:

Девелопмент, развитие территории, многофункциональный комплекс

Многофункциональные центры или комплексы (МФК) являются одними из перспективных и одновременно трудно реализуемых форматов недвижимости. В таких комплексах одновременно сочетаются в разных вариациях складские, офисные и торговые площади, а также спортивные и развлекательные площадки. Зачастую МФК сочетают в себе две функции, реже три и более.

Местом для размещения МФК был выбран динамично развивающийся микрорайон Солнечный, в котором к 2035 г. планируется количество жителей в 67 тыс. чел. при жилой застройке в 156 га. Изучение объекта с использованием Интернет-ресурсов и анализ места помог определить, что выбранный земельный участок имеет выгодное расположение, причем, как для района, так и для города. Информация с сайтов с объявлениями позволяет сделать вывод о том, что в микрорайоне нет вакантных площадей для складского хранения (промышленного и личного), а также для размещения бизнеса вне коммерческих помещений первых этажей жилых домов.

Опыт иностранных архитекторов показывает, что применение принципа многофункциональности в проектировании объектов социально-культурной инфраструктуры является не новым и реализуется с прошлого века. В европейских странах МФК является неотъемлемой стороной социально-культурной жизни населения и, зачастую, превращается в центр всей инфраструктуры микрорайона.

«SkyLoo» в городе Штутгарт Германии представляет собой комплекс, объединенный общим атриумом площадью 38 100 кв. м. Полезная площадь объекта в 33 000 кв. м пропорциональна возможностям этого современного центра: 4 000 кв. м отведены под складские помещения, 1 000 кв. м под сервисные службы, на автостоянке представлено 400 парковочных мест. Помимо конференц-залов и аудиторий, комплекс включает производственную столовую и кафе с крытой террасой [1]. Внешний вид комплекса представлен на рисунке 1.

Многофункциональный комплекс «The Veil» в столице расположен между правым и левым берегом, на стыке старого и нового города, в окружении двух парков и насыщенной инфраструктуры и включает в себя [2]:

- бутик-отель;
- ресторан высокой итальянской гастрономии;
- Спа с турецким хамом, джакузи, 2 парными и массажными комнатами;
- гастрономический ресторан премиальной паназиатской кухни;
- итальянскую trattoria с пекарней и кондитерской;
- винотеку и сигарную комнату.

Комплекс представлен на рисунке 2.



Рисунок 2 – Многофункциональный комплекс SkyLoop. Источник [1]



Рисунок 3 – Многофункциональный комплекс The Veil. Источник [2]

Многофункциональные комплексы достаточно новый, но и одновременно актуальный и быстро растущий сегмент рынка. Основная тенденция рынков недвижимости Европы и США – определенный сдвиг интересов и понимание актуальности возведения крупных объектов смешанного типа. Очевидно, что представленный сегмент представляется одним из самых труднореализуемых, ведь проекты таких зданий предъявляют определенный уровень проработки. В России, как центральной части, так и в некоторых регионах имеется большой опыт проектов строительства МФК.

Такие комплексы стали популярны в России в начале 2000-х гг. Однако первый МФК появился много раньше есть комплекс «Park Place», расположенный на Ленинском проспекте. Один из первых многофункциональных комплексов в России, он был построен в 1992 г., в его состав вошли жилые помещения и офисы. Далее выбор сочетание нескольких функций в одном объекте стали делать всё больше девелоперов, создавая своего рода центры районного значения в крупных городах.

На данный момент на юго-востоке Москвы создается здание многофункционального общественного центра, в составе которого будут работать помещения Центра государственных услуг «Мои документы», центра социального обслуживания, офисов, ресторана и фудхолла. В теплое время года предполагается устраивать дополнительные посадочные места непосредственно на улице. Также ресторанный зона включает в себя террасу на среднем уровне [3].

Проект здания можно увидеть на рисунке 3.



Рисунок 4 – МФК в Кузьминках. Источник [3]

«Экспомаркет» в Санкт-Петербурге представляет собой арендный многофункциональный складской комплекс площадью более 50 тыс. кв. м, размещенный в непосредственной близости от центра города и обладающий всей необходимой внешней и внутренней инфраструктурой, что позволяет высокоэффективно оказывать весь комплекс складских и логистических услуг. В центре есть склады, офисы класса В, мини-футбольные поля, теннисный клуб и ледовый каток [4].

Центр представлен на рисунке 4.



Рисунок 5 – МФК «Экспомаркет». Источник [4]

Анализ зарубежного и отечественного опыта создания МФК позволил нам расширить знания и изучить новые методы современного подхода к созданию МФК; прояснить понимание важности включения определённых видов функций в объект; выявить функции, которыми наделяются подобные объекты и как влияют на комплексное развитие района.

Проведенная оценка емкости рынка досуга и спорта в Солнечном выявила, что самая емкая группа активностей – детские, среди них самые популярные направления кинотеатр на воздухе и творческие занятия; самая высокооплачиваемая группа активностей – творчество для взрослых. Общая годовая емкость рынка досуга составляет 360 тыс. чел. часов., а совокупный финансовый объем всех услуг оценен в 149 млн. руб. в год. 64% ответов указывают на острую необходимость бассейна в районе, следовательно, создание физкультурного комплекса с бассейном (с фитнес и игровым залами) закрывает 56% потребностей жителей микрорайона Солнечный. Опрос о парковках, проведенный в марте-апреле 2021 г. выявил, что большинство жителей (80%) мечтает о многоуровневом паркинге, а 12% – о подземном; 60% опрошенных пользуются платными парковками, которые имеются на территории микрорайона [5].

Исходя из анализа примеров зарубежного и отечественного опыта и оценки емкости рынка досуга и спорта можно сказать, что основными удачными решениями о распределении площадей, применимыми к МФК на данной территории можно назвать: образование и спорт, инфраструктура и досуг, офисные, торговые, складские помещения, конференц-зал, коворкинг. Предусматриваем наличие многоуровневого паркинга.

SWOT-анализ данного МФК представлен в таблице 1.

Таблица 1 – SWOT-анализ многофункционального комплекса (складские, торговые, офисные помещения) в Солнечном

Сильные стороны	Слабые стороны
<ul style="list-style-type: none"> – Выгодное месторасположение, выход на транспортные развязки (выезд на ЕКАД) – Крупный развивающейся жилой массив, гарантированный рост численности жителей – Возможность автономности некоторых систем инженерных коммуникаций – Отсутствие аналогичных комплексов в микрорайоне 	<ul style="list-style-type: none"> – Высокая стоимость подведения и создания коммуникаций – Земельный участок для размещения находится в аренде
Возможности	Угрозы
<ul style="list-style-type: none"> – Сдача объекта с высокими арендными ставками – Возможность строительства по схеме «Build-to-suit» для региональных и федеральных операторов – Увеличение потребления социально значимых услуг на территории – Инвестиционная привлекательность – Создание многофункционального комплекса, удовлетворяющего все потребности операторов и жителей – Перепрофилирование составляющих комплекса в зависимости от кризисных ситуации на рынке 	<ul style="list-style-type: none"> – Политическая нестабильность – Отсутствие спроса на некоторые сегменты МФК у жителей района – Появление конкурентов по некоторым сегментам на территории

Многофункциональные комплексы становятся всё более привлекательными для девелоперов, так как дают возможность повышать эффективность использования площади земельных участков за счет более высокой плотности застройки и сочетания разнонаправленных функций, способствуя диверсификации рисков и одновременно повышая устойчивость проекта в целом. Безусловно, многофункциональность увеличивает прибыльность объекта, доходы от многофункционального объекта можно получать на различных этапах его развития, в то же время МФК более привлекателен для целевой аудитории, поскольку дает несколько причин посетить его. Анализ зарубежного опыта показывает, что такие объекты не являются новыми, особенно для европейских стран в условиях ограниченности ресурсов и пространства. В России МФК развиваются в основном в Центральном федеральном округе, а их опыт показывает, как эргономично сочетаются в одном пространстве центры социального обслуживания и государственных услуг с коммерческими площадями – магазинами и ресторанами. Все больше становятся популярны транспортно-пересадочные узлы, позволяющие разгрузить транспортные потоки мегаполисов, в то же время объединяющие под одной крышей автовокзал, торговый центр, парковку, рестораны и зону фудкорта.

Заключение. Анализ и оценка потенциала территории микрорайона Солнечный и опрос жителей по оценке емкости рынка досуга и спорта выявил то, что создание МФК будет актуальным для данной территории. Наполнение комплекса развлекательными, торговыми и бытовыми функциями в активно развивающемся жилом массиве позволяет создать «точку притяжения» современного микрорайона, новым местом для встреч местного комьюнити. Безусловно, проблема нехватки парковочных мест является актуальной в новых отдалённых районах крупного города. Следовательно, будет актуальным создание многоуровневого паркинга, позволяющего жителям комфортно посещать многофункциональный комплекс.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Построено с Roto: многофункциональный комплекс SkyLoop [Электронный ресурс]. URL: <https://www.oknamedia.ru/novosti/postroeno-s-roto-mnogofunktsionalnyy-kompleks-skyloop-52438> (дата обращения: 05.11.2021).
2. О комплексе The Veil [Электронный ресурс]. URL: <https://theveil.kz/> (дата обращения: 05.11.2021).
3. Многофункциональный общественный центр «Кузьминки» [Электронный ресурс]. URL: <https://archi.ru/projects/russia/17111/mnogofunkcionalnyi-kompleks-v-kuzminkakh> (дата обращения: 06.11.2021).

4. Экспомаркет [Электронный ресурс]. URL: <https://ardexpert.ru/project/3236> (дата обращения: 06.11.2021).
 5. Жилой район Солнечный. Официальное сообщество района. [Электронный ресурс]. URL: https://vk.com/sunny_district_official (дата обращения: 07.11.2021).

Bernstein Anastasia M.,

Master's Student,
 Department of Economics and Management of Construction and Real Estate Market,
 Institute of Economics and Management,
 Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin
 Ekaterinburg, Russian Federation

Selivanova Anna S.,

Master's Student,
 Department of Economics and Management of Construction and Real Estate Market,
 Institute of Economics and Management,
 Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin
 Ekaterinburg, Russian Federation

Lopatkin Dmitry S.,

Graduate Student,
 Department of Economics and Management of Construction and Real Estate Market,
 Institute of Economics and Management,
 Ural Federal University Named after the First President of Russia B.N. Yeltsin
 Ekaterinburg, Russian Federation

JUSTIFICATION FOR THE CONSTRUCTION OF A MULTIFUNCTIONAL COMPLEX IN THE SOLNECHNY MICRODISTRICT OF YEKATERINBURG

Abstract:

This article substantiates the need to place a multifunctional real estate object on the territory of a residential developing area based on the analysis and assessment of the potential of the territory of the Solnechny microdistrict of Yekaterinburg. The need of the residents of the district in certain areas of leisure has been identified. A SWOT analysis of the object was carried out.

Keywords:

Development, territory development, multifunctional complex.