

**Сарычихин Алексей Анатольевич, студент ОСУН**

*ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский московский государственный  
строительный университет», Москва, Россия*

## **РЕАЛИЗАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННО СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА С АПАРТ ОТЕЛЕМ**

**Аннотация:** В статье описаны основные принципы создания и проектирования многофункциональных комплексов, выявленные в результате опыта от внедрения на рынок коммерческой недвижимости нового сегмента. Организация материального пространства города часто ограничивается только вопросами соответствия художественно-композиционному компоненту сложившейся застройки и объемного моделирования будущего объекта. Однако важен параллельный учет и специальная аналитика для выявления не только внешних требований к зданию, но и определения его значимой роли в районе города, а района – в городской системе

**Ключевые слова:** многофункциональный комплекс, организация, строительство, управление, недвижимость.

**Annotation:** The article describes the main principles of creating and designing multifunctional complexes that revealed as the result of experience from the introduction of a new segment to the commercial real estate market. The organization of the material space of the city is often limiting only by questions of conformity to the artistic and compositional component of the existing building and volumetric modeling of the future object. However parallel accounting and a special analyst are important for revealing not only external requirements to the building but also determining its significant role in the area of the city and the district in the urban system.

**Keywords:** multifunctional complex, organization, construction, management, real estate.

Многофункциональный комплекс (МФК) – это несколько либо один объект недвижимости, сочетающий в себе помещения для двух или более эксплуатационных назначений. На сегодняшний день по праву объектами смешанного назначения считаются только те, в которых различные компоненты совмещаются независимо друг от друга, при этом их функции считаются равнозначными. Возможно совмещение следующих площадей рынка коммерческой недвижимости: гостиничных, офисных, торговых и складских, нередко встречаются комбинации с жилым сегментом.

Не зря говорят, что всё новое – хорошо забытое старое. Так и сочетание нескольких функций на ограниченной территории является типичной моделью застройки прошлых веков – сразу припоминаются гостиные двory, пассажи и универмаги, например, в Москве, Санкт-Петербурге, Одессе. Сегодня во многих городах, особенно – в их центральной административной части, выявляется проблема острого дефицита свободных территорий при значительном увеличении стоимости квадратного метра. Отсюда возникает повышенный интерес к стремлению использовать земельный участок максимально эффективно. Строительство универсальных комплексов дает возможность искоренить градостроительную проблему за счет увеличения плотности застройки при компактном совмещении различных видов деятельности [1].

Еще несколько лет назад одно- и двунаправленные комплексы имели наиболее привлекательные сроки окупаемости и стоимость строительства. Но ограниченная функциональность порождает приоритет одного назначения над вторым модулем, от чего коммерческий объект становится не способным отвечать экономическим требованиям. На сегодняшний день в городах России основная тенденция преобразования недвижимости смещает предпочтения девелоперов к возведению крупных объектов смешанного типа. Создание МФК

обусловлено его основными преимуществами перед узкоспециализированными центрами:

- использование земельного участка по нескольким возможным эффективным назначениям;
- сосредоточение множества общественных функций в пределах одной локации способствует рациональному развитию градостроительной политики городов;
- сокращение удельных затрат на создание объекта за счет его масштабности;
- экономия денежных средств и затрат энергоресурсов при эксплуатации в сопоставлении с несколькими объектами аналогичных функций;
- мобильность комплекса создает возможность гибкого перепрофилирования при изменении условий рынка, в т. ч. усилении конкурентной среды;
- целевая аудитория имеет несколько причин для посещения объекта, что создает устойчивый клиентский поток;
- инвестиционная привлекательность проекта является высокой в виду минимизации рисков диверсификацией инвестиций.

Таким образом, реализация масштабных многофункциональных комплексов с насыщенной инфраструктурой (развлекательной частью, гостиницей, апартаментами, офисами и т. п.) на сегодняшний день создает сравнительно новый, но привлекательный и быстро развивающийся сегмент коммерческой недвижимости.

Специфика многофункциональных комплексов. Недавно появившийся рассматриваемый сегмент рынка недвижимости представляется одним из самых сложных: такие проекты зданий требуют особенно тщательной проработки. Имеющийся опыт реализации как в столице, так в субъектах РФ на данный момент уже складывается из массы положительных результатов строительства многофункциональных комплексов. Однако, при создании таких

объектов часто появляются следующие сложности, предполагающие грамотное решение возможных проблем:

- необходима тщательная процедура выбора грамотной концепции будущего комплекса, поскольку следует учитывать все возможные изменения ситуации на рынке и рядом с объектом, возникающие за весь период строительства;
- типология будущего комплекса и его долгосрочное развитие зависит от факторов, определяющих недостающие функции для выбранного земельного участка относительно сложившейся окружающей ситуации;
- на стадии проектирования необходимо создание документации, учитывающей не только основные требования регламентированных норм к устойчивости здания, пожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности, но и рациональное зонирование внутренней планировки будущего объекта во избежание возможного наложения предполагаемых назначений;
- необходим стратегический консалтинг, заранее определяющий динамику устойчивости будущего объекта для закрепления его позиции при дальнейшем продвижении в выбранном сегменте рынке недвижимости;
- обязательно определение специфичности затрат при эксплуатации и эффективного способа управления будущим объектом при обеспечении постоянного поддержания качества услуг и состояния эксплуатируемой недвижимости на соответствующем уровне.

Основополагающие характеристики земельного участка. Удачное расположение земельного участка относительно пространства города является залогом успеха реализации на нем объекта недвижимости, поскольку оно диктует определение будущих функций объекта и пути его развития. Данная зависимость в случае с многофункциональными комплексами немаловажна, поскольку к основным показателям потенциальной территории эксперты рынка относят обеспеченность участка достаточными размерами для технического размещения нескольких полноценных функций, также доступность для

транспорта и пешеходов согласно сложившейся репутации данного района. Параллельно при выборе земельного участка пути его дальнейшего использования регулируются параметрами:

- функциональная многослойность, выраженная плотностью размещения фокусов притяжения и разнообразием предлагаемых услуг и информации;
- ресурсопорождающий потенциал исследуемого фрагмента городской территории;
- сложившийся значимый потенциал архетипов среды, её пространственные возможности с анализом ограничений в случае развития на данной территории многофункционального комплекса;
- степень воздействия будущего архетипа среды на развитие окружающей градостроительной системы и города в целом.

Участники рынка недвижимости сходятся во мнении, что выгодно подобранное месторасположение для реализации МФК способно устранить возможные недоработки концепции, как и наоборот: расположение на менее привлекательной территории бумерангом потребует предельной тщательности и высокого профессионализма в управлении.

Каждый земельный участок при условии возведения на нем многофункционального центра должен одновременно удовлетворять ряду нескольких выдвигаемых требований. Их ранжирование по принципиальным значениям применяется для интенсификации и обновления систем общественных зон города. При наблюдении картины повсеместной деградации среды города реализация каждого нового подобного архитектурно-строительного объекта рассматривается как положительный ход предотвращения упадка городской культуры в дальнейшем [2].

Разработка грамотной концепции будущего многофункционального комплекса. При выявлении функциональных назначений будущего многофункционального комплекса, которые окажутся востребованными в ближайшем экономическом будущем, изначально задаются результатами

анализа потенциального земельного участка. Однако, лишь исходным градостроительно-средовым обоснованием не ограничиваются: после следует второй особый этап научно-проектной деятельности – предпроектный анализ, состоящий из качественных и количественных характеристик как будущего комплекса в целом, так и отдельно по его функциональным блокам.

Это позволяет оценить эффективность и приемлемость выведенных значений относительно рекомендаций по средовым, социально - потребительским, функциональным, технологическим и организационным параметрам. Для наилучшей проработки концепции будущего комплекса указанные характеристики приводятся по трем конкретным аспектам предпроектного анализа:

- градостроительный аспект – определение будущего МФК в качестве сложного узла многоуровневой городской инфраструктуры, где совмещаются, пересекаясь, основные подсистемы обслуживания: транспорт, культура, торговля и управление, с результатом в виде качественного средового продукта;
- социокультурный аспект – определение привлекательности будущего МФК по рынкам сбыта для неоднородного населения города в качестве места концентрации населения с интересами получения требуемых услуг, с минимизацией затрат времени на удовлетворение потребностей при параллельном совмещении с коммуникацией, отдыхом и социальной активностью;
- архитектурный аспект – определение будущего МФК в качестве фрагмента городской среды с внутренней артикулированной инфраструктурой, отражающей отдельные функциональные назначения в эстетической форме многообразия современной общественной организации комплексов.

Применение оценок качества городской среды с выявлением признаков системности МФК обновляет методологию анализа градостроительства, контролирует переход от идеи и функционально-количественной установки к пространственно-качественной городской среде, узаконивает моделирование

города путем выделения ключевых социальных проблем, разрешение которых является важнейшей задачей при разработке концепции формирования будущего многофункционального центра [3].

### **Библиографический список:**

1. Методические рекомендации по проектированию комплексов общественных центров: методические рекомендации / Госкомархитектуры СССР; – М., ЦНИИП типового и экспериментального проектирования комплексов и зданий культуры, спорта и управления имени Б. С. Мезенцева, 1991.

2. Кравченко О. П. Моделирование системы общественных центров Москвы // сб. «Новые направления в развитии типов зданий культуры, спорта и их сетей». – М., ЦНИИЭП учебных зданий, 1988. – С. 98-113.

3. Изварин Е. И. Парадоксы проектного подхода к эволюции городской среды // сб. «Культура города: проблемы качества городской среды». – М., НИИ культуры, 1986. – С. 56-59.