

# Mixed-Use: Факты против

Павловская Э.Ш., Вице-президент по консалтингу



## Американская часть истории

- Строительство монофункций — 1920-е и после Второй Мировой Войны
- Пик моно строительства 1950-е — 1970-е
- Планирование поселений — начало **mix-use**
- Конец 1970-1980-хх — городское строительство, сохранение исторических зданий — рост интереса к **mix-use**
- 1990-2000-е Концепция **New Urbanism, Smart Growth** и др.

При всех плюсах концепции МФК...она -

## Технически сложнее:

- Пожарные требования и инсоляция
- Шумоизоляция
- Вентиляция и кондиционирование
- Усложнение инженерных систем
- Перекрытия / неровный шаг колонн
- Отсутствие колонн
- Высота потолков разных функций
- Требования по парковкам

## Паркинг:

- Нормативы: больше плотность застройки на 1 га >> больше парковки на 1 га
- Концепция: **Live, Life, Play** >> паркинга нужно меньше
- Необходимо дополнительное регулирование, например, Манхэттен

## Архитектура:

Хорошая городская архитектура на **50%** дороже типичной загородной

## Финансирование:

- 19 стандартизированных типов
- **conventional investment**
- **REIT**
- МФК = меньше статистики, больше рисков...
- сложнее сочетать интересы различных инвесторов
- ...= более дорогое финансирование
- часто **PPP** единственный способ финансирования

## Финансирование:

- бюджет на 1 м<sup>2</sup> выше
- эксплуатационные расходы выше
- сложнее разнести затраты первоначального периода
- доходность одного сегмента в составе МФК ниже, чем при строительстве моно объекта



## Неизбежно:

- недостаток ЗУ в крупных городах
- слишком большой ЗУ для моно функции
- развитие концепции **Live, Life, Play**

**Спасибо за внимание!**

**GVA Sawyer**

Москва, Санкт-Петербург,  
Краснодар, Красноярск

**+7 (495) 797 44 01**

**[www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru)**

