

Москва

5 августа 2015 года

Торговые центры Москвы: эпоха перемен

По данным департамента маркетинга и консалтинга NAI Becar, во II квартале 2015 года на рынке торговой недвижимости Москвы утвердились тенденции, которые сформировались еще в конце 2014 - начале 2015 года, а именно: ввод новых объектов и одновременно приостановка расширения торговых сетей, а соответственно, рост вакансии в торговых центрах.

Ввод новых торговых объектов в Москве продолжается. Хотя во II квартале он не был таким обильным по объему площадей и звучным именам проектов, как в I, тем не менее, с апреля по июль 2015 года на рынок вышли три новых торговых центра, а общий объем качественных торговых площадей в столице достиг порядка 5,62 млн кв. м, увеличившись за отчетный период на 1,8%. Совокупная GBA новых ТЦ составила 183 тыс. кв. м, GLA - 98 тыс. кв. м. Самым крупным из них стал расположенный в Марьино суперрегиональный ТРК MARi компании PRAKTIKA DEVELOPMENT, на него пришлось 70% нового ввода. Арендная площадь этого торгового комплекса - 70 тыс. кв. м, на которых расположились такие якорные арендаторы как продовольственный супермаркет «Виктория», кинотеатр «Мираж Синема» и гипермаркет «Детский мир», планируется открытие H&M. Еще два комплекса, введенные во II квартале это: ТРЦ «Клен» (21 тыс. кв. м GLA) на Енисейской улице и ТЦ «Тиара» (7 тыс. кв. м GLA) на Мичуринском проспекте.

Аналитики отмечают, что, хотя II квартал не показал выдающихся результатов, но I полугодие в целом оказалось рекордным по объему ввода для московского рынка за всю его историю. Всего за первые шесть месяцев 2015 года начали работу 545 тыс. кв. м общих или свыше 337 тыс. кв. м арендных площадей в 6 объектах, которые дополнили предложение в 6-ти округах города: ЮАО, ЮВАО, СЗАО, ЦАО, СВАО и ЗАО. Напомним, что самыми значимыми объектами I квартала стали: ТРЦ Columbus общей площадью 277 000 кв. м, открывшийся на Варшавском шоссе, вл. 140, «Кунцево Плаза» (GBA 114 300 кв. м) на Ярцевской улице 19 и один из самых ожидаемых объектов 2015 года – Центральный Детский Магазин на Лубянке (GLA 60 500 кв. м) на Театральном проезде, 5/1.

Выход на рынок сразу четырех таких масштабных проектов, включая ТРК MARi, привел к тому, что объем ввода за I полугодие 2015 года оказался на 30% выше, чем за аналогичный период предыдущего года. По прогнозам, до конца года будет введено еще столько же квадратных метров качественной торговой недвижимости, сколько и за первые шесть месяцев. В числе крупнейших торговых комплексов, готовящихся к открытию: «Зеленопарк» площадью 100 000 кв. м в Зеленограде, «Славянка» на 60 000 кв. м и ТРК «Полежаевский» (50 000 кв. м).

Вакансия

На фоне общей экономической нестабильности, приостановки развития торговых сетей, анонсированной большинством игроков еще в прошлом году, и ввода новых объектов, уровень вакансии во II квартале 2015 года установил новый рекорд, повысившись до 6,5%.

По прогнозам NAI Becar, во второй половине 2015 года высокие темпы ввода торговой недвижимости сохранятся вместе с тенденцией к децентрализации рынка. Как было сказано

выше, на II полугодие запланирован ввод еще целого ряда торговых объектов, в том числе комплексов площадью свыше 50 тыс. кв. м, многие из которых расположатся за МКАД. В целом до конца года может быть введено еще порядка 700 тыс. кв. м (GBA), что спровоцирует дальнейший рост вакансии в сегменте.

Неудивительно, что при открытии новых торговых центров на рынке наблюдается активное развитие продовольственного ритейла. Продуктовый «якорь» – обязательная составляющая торгового объекта любого масштаба, поэтому неизменным атрибутом любого открытия является анонсирование именного продуктового супермаркета. Кроме того, будучи самым устойчивым в кризис, этот сегмент ведет самостоятельную экспансию, открывая отдельно стоящие магазины. Поэтому сети продолжили открытие новых точек тогда, когда другие игроки рынка почти полностью от этого отказались. В частности, во II квартале состоялось открытие 11-го в Москве центра мелкооптовой торговли METRO Cash and Carry общей площадью 9,4 тыс. кв. м, двух новых супермаркетов сети «Лента» (1,7 и 1,4 тыс. кв. м), а в «ЦДМ на Лубянке» открылась «Азбука вкуса» (989 кв. м).

Арендные отношения

Арендные отношения остаются краеугольным камнем, вокруг которого сегодня сосредоточены интересы собственников и управляющих. На конец II квартала 2015 года средняя арендная ставка составила \$80-600 за 1 кв. м в год для якорных арендаторов и \$250-3250 за 1 кв. м в год – для операторов торговой галереи. В долларовом эквиваленте ставки для галереи удалось удержать на уровне I квартала 2015 года, но у «якорей» наблюдается небольшое снижение. «Разброс арендных ставок стал еще более существенным, - отмечает **директор департамента управления объектами NAI Bescar Мария Онучина**. - С одной стороны, все больше девелоперов вынуждены идти на снижение стоимости аренды и привязывать ее к проценту с оборота. При этом сети очень тщательно анализируют каждую точку и если точка в минусе, то договариваются о снижении ставки или вовсе ее закрывают».

По оценкам аналитиков, ритейлеры, получившие с выходом новых проектов почти неограниченные возможности для выбора, крайне тщательно подходят к подбору новых площадок, предпочитая качественные объекты с удачным расположением. И, несмотря на предпочтение, отдаваемое уже построенным центрам, в числе крупнейших сделок отчетного периода договоры аренды в строящихся торговых комплексах. Так, гипермаркет «АШАН Сити» стал первым якорным арендатором в ТРЦ «Ривьера», арендовав почти 10,7 тыс. кв. м на первом этаже комплекса. К ТРЦ «Ривьера» относится еще одна крупная сделка отчетного периода – предварительный договор аренды более чем на 1,6 тыс. кв. м подписан с гипермаркетом бытовой техники и электроники «М.Видео». Кроме того, свыше 3,5 тыс. кв. м гипермаркет SPAR арендовал в ТРЦ «Daily» концерна SRV, а на площади почти 1,5 тыс. кв. м в ТРЦ «Зеленопарк» разместится магазин российской сети товаров для дома и интерьера «Уюттера».

Активность рынка

Если говорить об инвестиционных интересах игроков, то во II квартале ИК «Sponda» продала торговый комплекс «Солнечный рай» в ЗАО (GBA 11,7 тыс. кв. м) компании Horizon Properties. Одним из самых интересных объектов, выставленных на продажу, стала торговая галерея «Модный сезон», расположенная практически на Красной площади, в МФК «Москва» (GBA 40,7 тыс. кв. м). Почти половину площадей галереи занимают магазины одежды и обуви премиальных брендов. Власти Москвы выставили на продажу старейший гастроном столицы – «Елисеевский» (5,3 тыс. кв. м). Здание является объектом культурного наследия федерального значения, поэтому новый владелец будет обязан сохранить торговые помещения и неизменность внешнего фасада здания.

По словам **Марии Онучиной**, в ближайшее время условия в сегменте торговой недвижимости будут диктовать арендаторы – перед торговыми центрами, особенно новыми, будет стоять необходимость заполнения площадей, и они будут вынуждены идти навстречу требованиям ритейлеров. При этом сегодня самое время для реконцепции объектов. Торговые центры, которые были «хаотично» заполнены арендаторами, пустеют. Теряющие доход собственники готовы тратить ресурсы на обновление, преобразование своих объектов. Также ключевое значение приобретает знание своей аудитории, своего потребителя. Особое внимание уделяется продвижению объекта. В конечном итоге выиграют те, кто сможет выстроить не просто качественный объект с понятной концепцией, но и будет постоянно в контакте со своими покупателями.

Если говорить о форматах, то по оценкам аналитиков наибольшим спросом в ближайшее время будут пользоваться районные торговые центры, предлагающие повседневные товары. Именно этот сегмент наиболее устойчив в кризис, потому что от продуктов питания и товаров уровня масс-маркет покупатель, очевидно, будет отказываться в последнюю очередь.

С вводом достраиваемых объектов экстенсивное расширение рынка будет приостановлено, но не стихнет окончательно. Это отчетливо демонстрирует тот факт, что девелоперы анонсируют планы по развитию на 2016-2018 годы. Среди анонсированных планов по развитию сегмента не только торговые, но и развлекательные центры. В частности, IKEA Shopping Centres Russia планирует к 2018 году открыть новый ТК «МЕГА» в Мытищах (ГВА 215 тыс. кв. м), а также провести реконструкцию с расширением ТРЦ «МЕГА Химки» и «МЕГА Теплый стан», в результате чего их площади увеличатся на 30%. Кроме того, Правительство Москвы утвердило параметры строительства в Нагатинской пойме (ЮАО) тематического парка развлечений «Остров мечты» девелопера ГК «Регионы. Общая площадь парка составит 213,2 тыс. кв. м. Также проект предполагает возведение гостиницы (17,9 тыс. кв. м), концертного зала на 5800 мест, 20-зального мультимплекса, ландшафтного парка (32 га), детской яхтенной школы, круизного речного порта.

Справка о компании:

Группа компаний NAI Bescar – один из лидеров российского рынка коммерческой недвижимости. NAI Bescar является частью сети NAI Global, которая насчитывает 400 офисов в 55 странах мира. NAI Bescar имеет штаб-квартиры в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в 4 городах России. За 23 года работы на российском рынке компания NAI Bescar приобрела опыт работы с объектами любой сложности и функционального назначения во всех сегментах рынка недвижимости и успешно реализует собственные проекты в России, США и Германии. За это время специалистами группы компаний было продано более 10 000 объектов недвижимости, более 15 000 объектов сдано в аренду, выполнено более 1 300 консалтинговых работ. На сегодняшний день в управлении NAI Bescar – свыше 3 млн кв. метров площадей по всей России, компания оказывает услуги по эксплуатации в 2 000 населенных пунктах.