

Москва

27 октября 2015 года

Вакансия в торговых центрах Москвы достигла исторического максимума

По итогам 2015 года в Москве будет введено 1,1 млн кв. м торговых площадей. Это почти на 20% ниже анонсированных в начале года цифр, и сезон-2015 не побьет рекордный ввод 2014 г. Но кто займет качественные новые объекты? Этот вопрос стоит перед участниками рынка как никогда остро.

После ажиотажного ввода 2014-I половины 2015 г., итоги III квартала и без того незначительные, кажутся просто мизерными. По данным департамента маркетинга и консалтинга NAI Becar, за отчетный период было открыто только два торговых комплекса: ТЦ «Формула X» на 27-м км МКАД, специализирующийся на товарах для активного отдыха и ТЦ «ОДА», с супермаркетом «Виктория» в качестве «якоря». Совокупная GLA этих двух объектов составила всего 19,8 тыс. кв. м. Это на 80% ниже показателя предыдущего квартала и в 9 раз меньше аналогичного периода 2014 г. Таким образом, общий объем предложения в сегменте вырос на 0,4% и достиг на конец сентября порядка 5,64 млн кв. м.

Однако до конца года в Москве может быть введено около 300 тыс. кв. м GLA и 1,1 млн кв. м GBA торговых центров. Из них порядка 40% закроет ТРЦ «Зеленопарк», строящийся в ЗелАО, и свыше 25% – объекты, расположенные в Московской области. Хотя сроки сдачи ряда запланированных на 2015 г. объектов перенесены на более поздние сроки, проекты, находящиеся в высокой степени готовности девелоперы торопятся запустить до конца года, чтобы захватить традиционный всплеск покупательской активности новогодних праздников.

«Выход новых проектов ожидаемо приведет к очередному витку роста вакансии в ТЦ, - отмечает **Наталья Куваева, руководитель проектов департамента стратегического консалтинга NAI Becar.** - Рынок и сейчас испытывает последствия бума конца 2014-начала 2015 г., в результате которого объем пустых площадей достиг максимальной за последние годы отметки в 8,3%. Управляющим приходится искать новые подходы и менять составы арендаторов для того, чтобы заполнить свои объекты. В ТЦ приходят авторские монобутики, арт-проекты и pop-up stores, точки off line продаж интернет-операторов». Так, одной из новинок прошедшего квартала стало открытие первых розничных магазинов KupiVIP в ТРЦ «Гагаринский» и «Wikimart» в здании бывшего «Форум холла». Расширяется развлекательная составляющая, привлекаются фитнес-центры, растет доля фуд-кортов и крупных рестораторов. В частности, ресторанный группа Correa's, ранее не представленная в торговых центрах, откроется в двух ТРЦ «Мега», а в ЦДМ на Лубянке начнет работать флагманский ресторан сети «Грабли» в формате «art&food».

Что касается классического ритейла, то с одной стороны продолжается исход международных сетей. Среди брендов, объявивших об уходе с российского рынка, испанская марка одежды Desigual и американская «American Eagle Outfitters». С другой – в Россию приходят новые игроки. В III квартале в ЦДМ начала работу итальянская мульти брендовая розничная сеть премиальной детской одежды Mafrat, а в ТРЦ «Мега Белая Дача» открылся магазин Wrangler. Немецкая сеть фиксированных цен Euroshop по эксклюзивному договору франшизы с саранской компанией «Еврошоп Руссланд» запустит до конца года 15 магазинов в Москве, а в ТРЦ «Афимолл Сити» скоро состоится открытие первого в России монобутика корейской косметики Erborian. Сеть H&M, конечно, не новичок на отечественном рынке, также совершила, в какой-то степени первый шаг по освоению новых объемов площадей, открыв в ТРЦ «Авиа Парк» самый большой магазин в России на 4775 кв. м.

Крупнейшие сделки аренды за III квартал пришлось на ТРЦ «Ривьера», открытие которого состоится в I квартале 2016 г. В нем начнет работу 9-зальный кинотеатр сети «Синема парк». По договору, заключенному на 15 лет сеть займет в ТРЦ 4,33 тыс. кв. м. Еще одна крупная сделка, также относится к «Ривьере» - «Детский мир» подписал договор аренды 1,6 тыс. кв. м. Не отстает и готовящийся к открытию ТРЦ «Зеленопарк»: образовательный детский центр «Кидбург» арендовал в нем 2 тыс. кв. м.

В действующих объектах эксперты также отметили несколько заметных договоров аренды, которые подтверждают общий тренд на увеличение развлекательной составляющей и сегмента услуг в ТЦ, о котором говорилось выше. Федеральная сеть фитнес-клубов «Физика» арендовала более 3 тыс. кв. м в ТРК «Красный кит» в Мытищах. В ТРЦ «Мозаика» 1,5 тыс. кв. м займет развлекательный детский центр «Хлоп-Топ», проект петербургского оператора станет первой крупной площадкой сети в Москве. На 1,5 тыс. кв. м в ТРЦ «Авиа Парк» откроется площадка федеральной сети квестов в реальности «Клаустрофобия».

На фоне высокой ротации арендаторов в торговых центрах высвобождаются самые дорогие помещения. И в итоге в долларовом эквиваленте показатель средней арендной ставки для торговой галереи снизился относительно II квартала 2015 г. почти на 6%. Ставка аренды для якорных арендаторов зафиксировалась на уровне конца I полугодия 2015 г. В абсолютных цифрах на конец сентября эти показатели варьировались в диапазоне \$90-550 за 1 кв. м/год для якорных арендаторов и \$ 180-3400 – для торговой галереи.

Если раньше собственники ТЦ и операторы тратили большое количество усилий на борьбу друг с другом, то фактически кризис помог понять, что они находятся в одной лодке и работают на покупателя. Несмотря на оптимистичные показатели исследований Банка России, по которым происходит постепенная адаптация населения к высоким ценам, данные «Watcom Data Consulting» свидетельствуют о сохранении тенденции к снижению относительно 2014 г. посещаемости торговых центров. Причем если в I полугодии 2015 г. это касалось преимущественно крупных ТЦ площадью свыше 40 тыс. кв. м, то в 3 кв. 2015 г. стали падать показатели и районных торговых центров.

Справка о компании:

NAI Bescar – совместное предприятие группы компаний Bescar –инвестиционной компании на рынке недвижимости России, и NAI Global, входящей в ТОП-5 ведущих мировых брендов на рынке коммерческой недвижимости. За 24 года работы специалистами группы компаний Bescar было выполнено более 1 400 консалтинговых работ, реализовано более 10 000 объектов недвижимости, более 15 000 – сдано в аренду. Bescar инвестировал собственные средства в 10-ки проектов коммерческой недвижимости. Компания оказывает полный спектр услуг во всех сегментах недвижимости и успешно реализует девелоперские проекты в России и США. В управлении Bescar – 3,5 млн кв. м площадей, на 3 200 объектах по всей России компания оказывает услуги facility management. Сейчас в фокусе Bescar – активное развитие рынка апарт-отелей в России, управление корпоративной собственностью, инвестиции в недвижимость и продажа готового арендного бизнеса. Bescar имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также 3 представительства и 55 обособленных подразделений в городах России. Общее число сотрудников составляет около 4 000 человек.

Девелоперские проекты Bescar:

- Апарт-отель «Вертикаль» в Санкт-Петербурге.
- МФК The Loft Club в Москве (проект редевелопмента территории завода «М. Демент и сын»).
- Реконцепция торгового центра «Смайл» в Санкт-Петербурге.
- Поселки арендного жилья в формате multifamily (южные штаты Америки).