

ОКРУЖИЛИ

торговый коридор под названием МКАД еще никогда не чувствовал себя так хорошо, как сегодня. объем находящихся по обе стороны от автомагистрали торговых площадей превысил 1 млн кв. м и в ближайшие три-пять лет вырастет в 2,5 раза. однако появление новых тц вблизи активно строящегося четвертого транспортного кольца (чтк) может нанести удар по гегемонии МКАД, лишив эту торговую зону 20–25% покупателей.

ДМИТРИЙ КИРОВ

НА МКАДЕ ВСЕ СПОКОЙНО Когда в 1999 году ЗАО «Кротекс» объявило о планах построить первый на МКАДе гипермаркет «Твой дом», большинство экспертов и аналитиков рынка коммерческой недвижимости, еще не оправившегося от кризиса 1998 года, сочли это решение, мягко говоря, неразумным. Мол, кто поедет на МКАД с ее тогда еще небольшим количеством развязок за товарами для дома, когда их можно купить в универмаге за углом. Но очереди в гипермаркетах «Твой дом» и «Гвоздь 1», появившихся в 2000–2001 годах, заставили скептиков замолчать.

Когда же в 2002 году первых посетителей приняла открывшаяся на 21-м км Калужского шоссе «Мега», всем стало ясно, что торговля на МКАД — это всерьез и надолго. По данным компании «МИЭЛЬ-Коммерческая недвижимость», строительная эпидемия в непосредственной близости от Московской кольцевой автодороги привела к тому, что на сегодняшний день там располагается 39 торговых комплексов совокупной торговой площадью примерно 1 млн кв. м. Самые крупные из них — три «Меги» (180, 250 и 270 тыс. кв. м), мебельный центр «Гранд» (103 тыс. кв. м) и «Европарк» (86 тыс. кв. м).

Как утверждает компания «Торговый квартал», на МКАД сейчас расположено около 42% имеющихся в Москве арендуемых торговых площадей. И в среднесрочной (3–5 лет) перспективе этот показатель может существенно вырасти. По прогнозам директора департамента аналитики компании ADG Group Полины Жилкиной, за это время в районе МКАД должно появиться около 15 новых торговых центров общей площадью более 1,5 млн кв. м. Самыми крупными из них станут «Три кита» на пересечении МКАД и Горьковского шоссе и «Ашан-Новоосино».

«У МКАДа сегодня очень хороший потенциал, поскольку на удаленности от любой его точки на расстояние, преодолеваемое за 15 минут на машине, живет приблизительно 1–1,5 млн человек, — комментирует директор по России и СНГ Jones Lang LaSalle Максим Карбасникофф.

НОВЫЙ КОНКУРЕНТ Однако если сегодня «на МКАДе все спокойно», то завтра торговая диспозиция может измениться отнюдь не в пользу кольцевой. Инициативу у нее готовится перехватить последнее детище Юрия Лужкова — Четвертое транспортное кольцо, которое свяжет между собой главные спальные районы столицы. От Волгоградского проспекта до улицы Народного Ополчения оно пройдет параллельно Малому кольцу Московской железной дороги: пересечет шоссе Энтузиастов, далее вдоль Лосиновостровского парка выйдет к Ярославскому шоссе, проляжет рядом с метро «Ботанический сад», пересечет Дмитровское, Ленинградское и Волоколамское шоссе. Улица Народного Ополчения выведет магистраль на Минскую улицу, откуда маршрут продолжится по Ломоносовскому и Нахимовскому проспектам, Коломенскому проезду, затем по мосту через Москву-реку в Печатники, замыкаясь у Волгоградского проспекта. Протяженность ЧТК составит 74 км (для сравнения: у МКАД — 109 км). Работы на первом участке магистрали — от шоссе Энтузиастов до Щелковского шоссе —

БУМА ТЦ У ЧЕТВЕРТОГО ТРАНСПОРТНОГО КОЛЬЦА МОЖНО ОЖИДАТЬ К 2016–2017 ГОДАМ, ПРИЧЕМ, ПО НАШИМ РАСЧЕТАМ, ПЛОЩАДЬ НОВЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ СОСТАВИТ НЕ МЕНЕЕ 1 МЛН КВ. М

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ ВБЛИЗИ ЧЕТВЕРТОГО ТРАНСПОРТНОГО КОЛЬЦА			
НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ (КВ. М)	ГОД ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
ФУНКЦИОНИРУЮЩИЕ			
«РАМСТОР КАПИТОЛИЙ»	ПРОСПЕКТ ВЕРНАДСКОГО, 6	130 000	2006
«ГОРОД»	РЯЗАНСКИЙ ПРОСПЕКТ, 2, КОРПУС 2	128 000	2006
«ВРЕМЕНА ГОДА»	КУТУЗОВСКИЙ ПРОСПЕКТ, ВЛАДЕНИЕ 48	64 000	2007
«ПЯТАЯ АВЕНЮ»	МАРШАЛА БИРЮЗОВА УЛ. 32	44 000	2004
«ВАРШАВСКИЙ»	ВАРШАВСКОЕ ШОССЕ, 87Б	30 000	2005
АСТ	ИЗМАЙЛОВСКОЕ ШОССЕ, 71	26 000	2007
«МОЛЛ ГЭЛЛЕРИ СИГНАЛЬНЫЙ»	СИГНАЛЬНЫЙ ПРОЕЗД, 17	25 000	2005
ТЦ НА АЛТУФЬЕВСКОМ ШОССЕ	АЛТУФЬЕВСКОЕ ШОССЕ, ВЛАДЕНИЕ 8	40 000	2008
СТРОЯЩИЕСЯ			
«ЗОЛОТОЙ ВАВИЛОН РОСТОКИНО»	ПРОСПЕКТ МИРА, 211	240 000	2009
«МЕТРОПОЛИС»	ЛЕНИНГРАДСКОЕ ШОССЕ, 16	205 000	2008
«ГУДЗОН»	КАШИРСКОЕ ШОССЕ, ВЛАДЕНИЕ 12	145 000	2008
ТЦ НА БАГРАТИОНОВСКОМ ПРОЕЗДЕ	БАГРАТИОНОВСКИЙ ПРОЕЗД, 5	62 000	2008
ОКЕАНИУМ НА ПОКЛОННОЙ ГОРЕ	ПОКЛОННАЯ ГОРА	49 000	2011
«СЕМЕНОВСКИЙ»	СЕМЕНОВСКАЯ ПЛОЩАДЬ, 1	40 000	2008
«МОСКВОРЕЧЬЕ»	МОСКВОРЕЧЬЕ УЛ.	30 000	2009
«ВОРОБЬЕВЫ ГОРЫ»	МОСФИЛЬМОВСКАЯ УЛ. 70	25 000	2008
«ТРАПКА»	ЛЕНИНГРАДСКОЕ ШОССЕ, 23	25 000	2008
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ			
ТЦ НА КРАСНОПРЕСНЕНСКОМ ПРОСПЕКТЕ	КРАСНОПРЕСНЕНСКИЙ ПРОСПЕКТ, ВЛАДЕНИЕ 5	230 000	—
«УНИВЕРСИТЕТ»	ПРОСПЕКТ ВЕРНАДСКОГО / ЛОМОНОСОВСКИЙ ПРОСПЕКТ	43 000	—
ТЦ НА УЛИЦЕ КРЖИЖАНОВСКОГО	НОВОЧЕРЕМУШКИНСКАЯ УЛ., ВЛАДЕНИЕ 35/38	40 000	—
АСТ (2-Я ФАЗА)	ИЗМАЙЛОВСКОЕ ШОССЕ, 71	26 000	—
«МОЛЛ ГЭЛЛЕРИ СИГНАЛЬНЫЙ» (2-Я ОЧЕРЕДЬ)	СИГНАЛЬНЫЙ ПРОЕЗД, 17	25 000	2009
ТЦ НА НАХИМОВСКОМ ПРОСПЕКТЕ	ВАВИЛОВА УЛ. 64/1	25 000	2009

уже начались, а завершение строительства нового кольца столицы, по последним данным ГУП «НИИПИ Генплана Москвы», запланировано на 2015 год.

По словам большинства опрошенных экспертов, ЧТК как торговый коридор будет иметь целый ряд преимуществ перед МКАД. «Самым очевидным достоинством ТЦ на ЧТК станет собственно их местоположение — в черте города, а значит, лучшая транспортная доступность, чем у ТЦ на МКАД, — говорит руководитель департамента развития компании «Торговый квартал» Кирилл Панченко. — Благодаря этому объекты на ЧТК сразу «дифференцируются» от ТЦ на МКАД, в них не будет такой разницы между количеством посетителей в будние и выходные дни, как в ТЦ на МКАД, которые называют «ТЦ выходного дня». В самом деле, согласно данным компании «Ватком» (занимается измерениями покупательских потоков), если в будни каждую «Мегу» посещают в среднем 50–60 тыс. человек, то в выходные — не менее 90–100 тыс. покупателей. Согласен с Панченко и исполнительный директор компании «РДР-Холдинг» Георгий Кузин, по его мнению, основное достоинство ЧТК как потенциального торгового коридора в том, что оно, проходя через плотную застройку 1960–1980-х годов, имеет жилые массивы как с внутренней, так и с внешней стороны, в то время как у МКАД жилье располагается преимущественно с внутренней стороны. Немаловажно и то, что ТЦ у ЧТК будут располагаться недалеко от станций метро — это привлечет тех покупателей, которые по разным причинам игнорируют торговлю на МКАД.

НОВЫЙ ВЫЗОВ

Может возникнуть вопрос: каким образом ТЦ у МКАД собираются компенсировать, в лучшем случае, 20–30% «оттянутых» ЧТК покупателей? Расширением «развлекательной» функции в виде строительства катков, парков аттракционов и т. д.? Разнообразными промо-акциями? Возможно. Однако — как ни парадоксально это звучит — убыль москвичей МКАД наверняка компен-

сирует резким приростом покупателей из Подмосковья. Достаточно сказать, что по прогнозам правительства МО, к 2013–2015 годам, то есть к моменту вводу в строй ЧТК, в Подмосковье окончательно сформируется активно развивающаяся дуга Подольск — Раменское — Большое Домодедово, где будут проживать минимум 3–5 млн человек. А это сотни тысяч потенциальных покупателей. «Безусловно,

ДОРОГОЕ УДОВОЛЬСТВИЕ

Однако, несмотря на очевидные достоинства ЧТК, девелоперы пока неоднозначно оценивают перспективы этой трассы как торгового коридора. По мнению директора департамента консалтинга и исследований компании «МИЭЛЬ-Коммерческая недвижимость» Айдара Галеева, к недостаткам ЧТК можно отнести ее плохую транспортную доступность в часы пик в связи с близостью к центру столицы. А Георгий Кузин указывает на то, что в районе ЧТК очень мало земельных участков, пригодных для возведения ТЦ и ТРЦ. «Единственный вариант — редевелопмент промышленных территорий, но это дорого и долго», — резюмирует эксперт. Разделяет мнение коллег и директор департамента консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood Ольга Широкова. По ее словам, ЧТК будет представлять собой чередование тоннелей и эстакад, а ее наземные участки будут сведены к минимуму, поскольку большинство из них уже занято зданиями. Наконец, по мнению аналитиков, не стоит сбрасывать со счетов и «временную» проблему. «Реализация проекта ЧТК затягивается, это объективный факт, — говорит Георгий Кузин. — Сроки переносились уже несколько раз, и сейчас понятно, что московское правительство не успеет к 2015 году, и при сегодняшних темпах строительства окончания работ придется ждать еще лет 10–15».

БИТВА ЗА «ЯКОРЕЙ»

Итак, стоит ли ожидать бума ТЦ у ЧТК, и если стоит, то когда? «Четвертое кольцо может перебить клиентов ТЦ на МКАД, но в долгосроч-

торговые центры у МКАД смогут восполнить какую-то часть убыли посетителей за счет развивающейся жилой оси Подмосковья», — полагает Максим Карбасникофф. «Другое дело, что для жителей Подмосковья основанием для дальнейшей поездки могут быть только большие проекты типа «Меги» в 100, 200, 300 тыс. кв. м, — говорит Георгий Кузин. — Только большой формат может привлечь покупателей издалека,

поэтому на МКАД надо строить большие ТРЦ». И судя по тем планам девелоперов в отношении будущих ТЦ на МКАД, именно это мы сегодня и наблюдаем. Впрочем, хеппи-энд для МКАД даже при таком повороте событий вряд ли получится. Скорее всего уже через 3–4 года ТЦ на этом торговом коридоре придется обороняться от нового конкурента в лице Центральной кольцевой автодоро-

гой перспективе, — считает Георгий Кузин. — А у нас так далеко никто не планирует, так как через 10–15 лет ситуация может оказаться совсем другой. Поэтому совершенно логично, что сегодня происходит скупка участков, прилегающих к Четвертому кольцу, для дальнейшего девелопмента лет через 10». Однако большинство экспертов оценивают перспективы ЧТК как торгового коридора гораздо более оптимистично. «На наш взгляд, бума ТЦ у нового кольца можно ожидать к 2016–2017 годам, причем, по нашим расчетам, площадь новых торговых центров составит не менее 1 млн кв. м», — говорит генеральный директор компании «МТ девелопмент» Александр Тимофеев. А Ольга Широкова полагает, что особенную активность девелоперы будут проявлять на востоке столицы, где всегда не хватало качественных торговых объектов. И первые признаки будущего бума уже есть. По данным Colliers International, в настоящее время вблизи ЧТК проектируется шесть торговых объектов общей площадью 389 тыс. кв. м, среди которых своими размерами выделяется пока не имеющий названия ТЦ на Краснопресненском проспекте (230 тыс. кв. м).

Если столичным девелоперам удастся реализовать свои планы развития ЧТК, то ТЦ на МКАД придется туго. «По нашим расчетам — при условии, конечно, ТЦ с удачной концепцией, — торговля на МКАД может потерять до 60–70% ее нынешних объемов», — предупреждает инвесторов с МКАД Александр Тимофеев. «Ну, 60–70% — это, конечно, вряд ли, но до 20–25% посетителей к 2013 году ТЦ на МКАДе могут и потерять», — уточняет Айдар Галеев. Впрочем, говоря о конкуренции между МКАД и ЧТК, необходимо учесть разный формат торговли в этих торговых коридорах. «Разница между проектами на МКАДе и ЧТК заключается в размерах их участков, — объясняет Максим Карбасникофф. — На МКАДе много проектов, расположенных на площадях 15–40 га. Проекты на ЧТК будут иметь меньшую площадь — до 10 га, а это меняет концепцию: одноэтажные объекты с большими якорными арендаторами на МКАДе и более компактные объекты на ЧТК. Соответственно, на МКАДе арендаторы позиционируются на среднем уровне, а на ЧТК — на более высоком».

Это и есть один из главных моментов, от которых будет зависеть исход конкуренции между МКАД и ЧТК: на чьей стороне окажутся якорные арендаторы, та и окажется в выигрыше. Уже в ближайшем будущем на рынке торговой недвижимости правила игры станут диктовать «якоря», а не девелоперы. «Действительно, в связи с тем, что количество торговых организаций не растет так быстро, и число торговых площадей, ожесточается борьба за наиболее выгодных «якорных» арендаторов, которые начинают диктовать свои условия», — соглашается Георгий Кузин.

А дальше девелоперам будет только хуже. «В ближайшее время на российский рынок планируют выйти такие сети, как Carrefour, Walmart и другие игроки из первой десятки, — говорит Георгий Кузин. — Поэтому девелоперам волей-неволей придется уделять гораздо больше внимания формату и концепции ТЦ, чем сегодня». ■

ги Московской области (ЦКАД), постановление о строительстве которой было принято российским правительством в 2007 году. Последняя будет сформирована на основе федеральных автомобильных дорог А-107 и А-108, в среде автомобилистов называемых «бетонками», и ее протяженность составит 520 км. В минувшем январе на очередном заседании правительства МО губернатор региона Борис Гро-

мов рассказал о планах завершения строительства ЦКАД к 2014–2015 годам. А значит, уже в ближайшие годы Московский регион ждет такая «война колец», которая и не снилась Толкиену.

