

# ДЕВЕЛОПЕРЫ СОСРЕДОТОЧИЛИСЬ НА АЗИИ

СОВОКУПНАЯ ПЛОЩАДЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, СТРОЯЩИХСЯ В КРУПНЕЙШИХ ГОРОДАХ МИРА, СОСТАВЛЯЕТ В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ 33,5 МЛН КВ. М. ИССЛЕДОВАНИЕ, ПОСВЯЩЕННОЕ МИРОВОЙ ДИНАМИКЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, ПОКАЗАЛО, ЧТО ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ АКТИВНОСТЬ ПО-ПРЕЖНЕМУ В ЗНАЧИТЕЛЬНОЙ СТЕПЕНИ СОСРЕДОТОЧЕНА В АЗИАТСКО-ТИХООКЕАНСКОМ РЕГИОНЕ, НА ДОЛЮ КОТОРОГО ПРИХОДИТСЯ 26,6 МЛН КВ. М НОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ. ДЕНИС КОЖИН

Такие данные приводятся в последнем исследовании CBRE, международной консалтинговой компании в области недвижимости. При этом активность девелоперов сосредоточена более чем в 90% из вошедших в исследование городов Азии и лишь в 56 городах Северной и Южной Америки и 14% городов в регионе «Европа, Ближний Восток и в Африка» (EMEA).

Китай остается самым активным рынком: здесь сосредоточено 19,7 млн кв. м торговых центров в стадии строительства и представлено 15 из 20 городов мира с наибольшей девелоперской активностью. По площади строящейся торговой недвижимости первое место занимает Шэньчжэнь (4,5 млн кв. м), за ним следует Шанхай (3 млн кв. м); по состоянию на конец 2016 года на долю этих двух городов приходилось в совокупности 40% строящихся в Китае торговых площадей.

В странах Европы, Ближнего Востока и Африки девелоперская активность на-

чала замедляться: совокупная площадь строящихся торговых центров составила 4,49 млн кв. м. В этом регионе активность сосредоточена преимущественно в России, Турции и ОАЭ, причем лидируют турецкие города, где строятся 17 торговых центров общей площадью 1,3 млн кв. м. Ожидается, что Дубай укрепит свои позиции в качестве лидирующего на Ближнем Востоке рынка торговой недвижимости: в течение трех ближайших лет здесь будет введено 900 тыс. кв. м новых торговых площадей. Среди наиболее известных проектов — Nakheel Mall на острове Пальма Джумейра, Circle Mall в районе Jumeirah Village Circle, а также проекты расширения действующих торговых центров, таких как Dubai Mall.

Несмотря на замедление темпов строительства торговых центров в последние несколько лет, в 2016 году отмечен прирост на 11,4% относительно уровня 2015 года.

Наиболее сильный рост зафиксирован в Северной и Южной Америке: уровень построенных торговых центров повысился на 43,6%, преимущественно благодаря росту объемов строительства в Мексике, где в трех крупных городах было сдано 1,3 млн кв. м. Площадь торговых центров, построенных в регионе «Европа, Ближний Восток, Африка», составила 16% от мирового показателя, причем отмечен рост на 18% в годовом исчислении. Единственными неазиатскими городами, вошедшими в первую десятку рынков с наибольшей площадью введенных торговых центров, стали Москва и Стамбул.

Наташа Пател, директор отдела исследований CBRE в регионе «Европа, Ближний Восток, Африка», говорит: «Хотя в целом мы наблюдаем замедление активности в области строительства торговых центров, в 2016 году на мировом рынке отмечено увеличение сдаваемой в эксплуатацию площади в результате долгожданного за-

вершения ряда проектов. Тем не менее на многих рынках сдать площади оказалось непросто в связи с тем, что ритейлеры подыскивают оптимальные операционные модели, сочетающие интернет-продажи и физическое присутствие. Некоторые торговые центры отложили открытие или открылись с вакантными площадями. Многие инвесторы и арендодатели проявляют более осторожный подход по мере того, как ряд рынков начинает показывать признаки насыщения. Основное внимание будет направлено на переориентацию и обновление существующих активов, а также на создание такого предложения для потребителей, которое позволит выделиться среди конкурирующих торговых центров и повысить посещаемость».

Олеся Дзюба, директор отдела исследований рынка CBRE в России, рассказывает: «В 2016 году в Москве было введено девять новых торговых центров суммарной арендопригодной площадью 473 тыс. кв. м, что немного (на 7,2%) превышает показатель предыдущего года. Средний уровень вакансии в торговых центрах, введенных в течение 2016 года, снизился с 40 до 20%. Девелоперский цикл завершен, и в Москве практически не осталось объектов, строительство которых началось до кризиса. В 2017 году к вводу заявлено пять новых объектов общей арендопригодной площадью 196 тыс. кв. м, что является самым низким показателем за последние пять лет. Крупнейшим проектом 2017 года станет «Вегас Кунцево» арендопригодной площадью 113 тыс. кв. м. Еще восемь новых объектов суммарной площадью почти 400 тыс. кв. м заявлено к открытию в 2018–2019 годах. Крупнейшими среди них станут «Остров мечты» (105 тыс. кв. м GLA) и «Саларис» (110 тыс. кв. м)».

В Петербурге, по данным BG, в 2016 году было введено всего два торговых объекта общей площадью менее 100 тыс. кв. м. Строительство крупных торговых центров в Петербурге по-прежнему остается ограниченным: на 2017 год не заявлено к вводу ни одного объекта. На начальном этапе строительства находится четвертая очередь ТРК «Заневский Каскад» компании «Адамант». В 2017 году в Приморском районе начнется строительство регионального торгового центра «Голливуд» (ввод в эксплуатацию планируется на 2019 год).

По данным компании Colliers, общее предложение классических торговых центров по итогам 2016 года составило 2,76 млн кв. м. Таким образом, обеспеченность торговыми площадями в Санкт-Петербурге достигла 527 кв. м на 1000 жителей. ■



КИТАЙ ОСТАЕТСЯ САМЫМ АКТИВНЫМ РЫНКОМ: ЗДЕСЬ СОСРЕДОТОЧЕНО 19,7 МЛН КВ. М ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРЕДСТАВЛЕНО 15 ИЗ 20 ГОРОДОВ МИРА С НАИБОЛЬШЕЙ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ АКТИВНОСТЬЮ