

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ МЕЛЬЧАЮТ

Изменение модели потребления запустило трансформацию московского рынка торговой недвижимости. Постепенное насыщение столицы качественным предложением, нежелание покупателей ездить за товарами повседневного спроса за пределы района параллельно с падающими на фоне кризиса доходами сместили интересы девелоперов с моллов на торговые центры районного формата площадью в три—пять раз меньше самых известных в столице объектов. Инвесторам это выгодно — небольшие торгцентры с понятной концепцией приносят более устойчивый доход в кризис и укладываются в докризисный диапазон окупаемости в семь-восемь лет.



а десять лет в Москве построили 1,3 млн кв. м качественной торговой недвижимости — текущий объем предложения достигает 5,15 млн кв. м. Темпы строительства существенно замедлились только в прошлом году, когда на рынок вышли всего три торговых центра общей площадью 150 тыс. кв. м, что стало антирекордом прошедших пяти лет. Тем не менее с 2008 по 2017 год показатель насыщенности торговыми площадями на 1 тыс. жителей успел вырасти в два с половиной раза и приблизиться к уровню развитого рынка, отмечает директор отдела торговых помещений CBRE Марина Малахатко, сейчас он составляет 500 кв. м на 1 тыс. человек. Участники рынка признают, что интенсивное освоение торговой недвижимости привело к тому, что в черте города в границах центральных и прилегающих к ним районов подходящих для нового строительства больших торгцентров площадок почти не осталось. Те, что есть, например промзоны, город отдает под комплексное освоение. Такие проекты предусматривают торговую составляющую, но в объеме, достаточном для обеспечения повседневных нужд будущих жителей нового квартала, обычно это небольшие торговые центры площадью до 50 тыс. кв. м.

«Рост объема предложения на рынке торговых площадей, ограниченный спрос со стороны покупателей и появление новых районов массового жилого строительства стимулируют девелоперов осторожнее выбирать локацию, концепцию и размер строящихся объектов», — констатирует Марина Малахатко. Застройщики стали искать участки в жилых районах, выбирая по численности потенциальных платежеспособных жителей, на расстоянии до 15 минут транспортом, чтобы обеспечить будущему объекту необходимый трафик посетителей.

ТЕКСТ **Екатерина Геращенко**
ФОТО **Антон Белицкий**



По данным Cushman & Wakefield, 69% торговых объектов в стадии строительства имеют площадь не более 20 тыс. кв. м, из действующих торгцентров таких 40%. Средний размер торгового центра в Москве с 2017-го к этому году снизился в два с половиной раза — с 49 тыс. кв. м до 19 тыс. кв. м. Из-за кризиса девелоперам пришлось внести дополнительные изменения в стратегии развития. «Многие сфокусировались на небольших многофункциональных ритейл-объектах,

ОБЩИЙ ОБЪЕМ РЫНКА КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ МОСКВЫ НА НАЧАЛО 2018 ГОДА

	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ (ТЫС. КВ. М, GLA*)	КОЛИЧЕСТВО
СУПЕРРЕГИОНАЛЬНЫЙ ТЦ, ПЛОЩАДЬ СВЫШЕ 75 ТЫС. КВ. М	2 095	15
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ТЦ, ПЛОЩАДЬ 35–75 ТЫС. КВ. М	1 699	34
ОКРУЖНОЙ ТЦ, ПЛОЩАДЬ 15–35 ТЫС. КВ. М	783	34
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ТЦ, ПЛОЩАДЬ 7,5–25 ТЫС. КВ. М	283	14
РАЙОННЫЙ ТЦ, ПЛОЩАДЬ 5–15 ТЫС. КВ. М	205	22
АУТЛЕТ	84	3
	ВСЕГО 5 151	ВСЕГО 122

СТРУКТУРА АНОНСИРОВАННОГО НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ В МОСКВЕ

	КОЛИЧЕСТВО ОБЪЕКТОВ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ (ТЫС. КВ. М)
СУПЕРРЕГИОНАЛЬНЫЙ	0	0
РЕГИОНАЛЬНЫЙ	2	254
ОКРУЖНОЙ	13	284,1
РАЙОННЫЙ	23	540,9
	ВСЕГО 48	ВСЕГО 1 079
	2018	2019

*GLA — арендуемая торговая площадь.

Источник: данные JLL.