

нальных сервисов, со-директор ритейл-департамента CORE.XP Михаил Рогожин.

Он добавляет, что самыми востребованными проектами в Краснодарском крае по-прежнему остаются сеть ТРЦ «Красная Площадь» (пять объектов в регионе), ТРЦ «Галерея Краснодар», ТРЦ «МореМолл» (Сочи), ТРЦ OZ Молл, а также, с некоторой натяжкой ввиду своего расположения, «МЕГА Адыгея-Кубань».

В самом Краснодаре, по мнению господина Рогожина, существует большой переизбыток предложения, даже несмотря на крайнее разнообразие и «разношерстность» имеющихся в городе торговых объектов. В крае ситуация намного проще, неплохие объекты есть в Новороссийске, Сочи, Анапе, Армавире, Туапсе. Тем не менее в регионе еще остаются достаточно крупные города, где пока нет качественных объектов: Ейск, Кропоткин, Славянск-на-Кубани, Крымск, Лабинск и Тихорецк.

По словам Юрия Горюнова, заполняемость качественных торговых объектов в 2022 году стабильно сокращалась, а доля вакантных площадей — росла. «Важно отметить, что рост доли свободных площадей сдерживается за счет площадей, которые заняты закрытыми магазинами брендов, приостановивших деятельность в России. Такие магазины продолжают занимать площади по действующим договорам аренды, однако не ведут никакой деятельности», — рассказывает эксперт рынка.

По его данным, из-за закрытия многих популярных магазинов и сокращения посещаемости кинотеатров, которые генерировали существенный объем трафика, уровень посещаемости торговых центров в 2022 году также остается существенно сниженным.

Коммерческий директор федерального девелопера «Неометрия» Ольга Нарт констатирует, что в 2022 году на рынке торговых площадей наблюдался пересмотр планировок помещений, поиск новых арендаторов, в том числе налаживание взаимоотношений с торговыми сетями из других регионов, а также дружественных стран.

«Одним из трендов коммерческой недвижимости в 2022 году стала детальная проработка продукта при запуске новых проектов (концепция, планировка, инженерное наполнение объекта, дополнительные сервисы), стремление достичь разумного баланса в качестве проекта и его себестоимости. Модернизация или строительство объекта с учетом особенностей бизнеса, жестких технических требований и иных нужд конкретно-

го заказчика (built-to-suit), которые ранее были характерны только для небольшой доли рынка коммерческой недвижимости (преимущественно складской), понемногу проникает во все сегменты. Ведь для застройщика важно понимать, кто будет арендатором/покупателем, еще на этапе зарождения проекта. Также одним из трендов является кооперация девелопера и покупателя/арендатора площадей, которые совместно реализуют проекты», — говорит госпожа Нарт.

ПРОДУКТЫ В АПАРТАМЕНТАХ У МОРЯ Руководитель отдела продаж строительной компании УК «Юг» Алла Тишкова отмечает, что в 2022 году на черноморском побережье Краснодарского края наиболее востребованными оказались торговые площади для сетевых магазинов и апартаменты у моря.

По словам старшего менеджера по развитию девелоперской компании «Метрикс Development» Ольги Карайел, на фоне остановки развития ряда сетевых непродовольственных брендов развивался продуктовый ритейл. Кроме того, маркетплейсы начали активно занимать площадки в стрит-ритейле под пункты выдачи заказов (ПВЗ). «Наиболее востребованы оказались коммерческие помещения от 30 до 50 кв. м, первой линии, имеющие витражное остекление и нулевой уровень входной группы», — говорит эксперт. Также, по ее словам, сейчас активно развиваются продуктовые дискаунтеры площадью более 450 кв. м. Таких помещений в регионе также дефицит.

Ольга Карайел отмечает, что арендные ставки в стрит-ритейле в конце прошлого года увеличились на 10%. «Основным трендом стал переход покупателей из больших ТРЦ в формат "у дома" и в торговые комплексы среднего сегмента», — заключает госпожа Карайел.

По прогнозу Юрия Горюнова, в среднесрочной перспективе на рынке торговой недвижимости можно ожидать негативной динамики: показатели вакансии будут расти как следствие постепенного продолжения ухода международных торговых сетей, закрывающих свои магазины. Наиболее вероятно, в ближайшее время оставшиеся среди приостановивших работу международных операторов будут принимать окончательные решения о дальнейшей судьбе их бизнеса в России.

ОФИСЫ СНИЖАЮТ СТАВКИ В офисном сегменте положительные тенденции 2021 года

в прошлом году сменились падением спроса на новые площади, констатирует Юрий Горюнов. Причина — снижение деловой активности, уход множества иностранных компаний с российского рынка из-за санкций и геополитических рисков, а также общий высокий уровень неопределенности, который влияет на российские компании. «Многие начали в сложных условиях оптимизировать расходы, сокращать занимаемые офисные площади или пересматривать планы по расширению бизнеса. Снижение активности арендаторов в свою очередь привело к увеличению доли вакантных площадей и плавному снижению ставок аренды, что оказывает отрицательное воздействие на объемы инвестиций в офисную недвижимость», — отмечает эксперт.

По его данным, на офисном рынке Краснодар-а средневзвешенная ставка аренды в середине 2022 года составляла 10,5 тыс. руб./кв. м/год (с НДС и ОПЕХ, но без коммунальных платежей). В более высоком качественном сегменте «А» показатель составляет 13,7 тыс. руб./кв. м/год, в сегменте «В+» — около 12,3 тыс. руб./кв. м/год, в сегментах «В» и «В-» — 11,1 тыс. руб./кв. м/год. Наименьшее значение ставки характерно для класса «С» — 9,2 тыс. руб./кв. м/год.

Вместе с тем прирост вакансии в конце 2022 года способствовал постепенному снижению ставок аренды, величина которого пока небольшая. «Собственники бизнес-центров пока не готовы к заметному прямому снижению ставок. Вместе с тем на рынке получила распространение практика предоставления индивидуальных, не афишируемых открыто скидок. Реальные сделки сейчас заключаются по ставкам, которые существенно ниже запрашиваемых», — рассказывает Юрий Горюнов.

С учетом тенденции он предполагает, что строительство многих бизнес-центров в Краснодарском крае будет приостановлено, а старт планируемых объектов выйдет в текущей ситуации не вполне целесообразным. Наиболее вероятно, что в ближайшие один-два года будут достраиваться единичные здания, строительство которых началось до 2022 года.

По словам Ольги Нарт, сегодня наибольшую долю в предложении в регионе имеют объекты торгового-офисного назначения — более 80% от всех объявлений о продаже и аренде коммерческой недвижимости. Превалируют помещения небольших площадей (до 100 кв. м), доля крупных лотов (от 500 кв. м) — минимальна. ■

ТОП-5

САМЫХ ВОСТРЕБОВАННЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ НА КУБАНИ



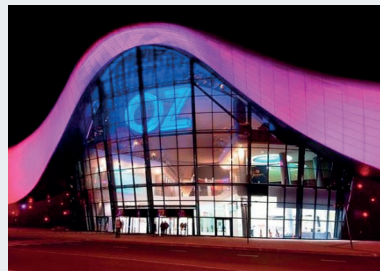
Сеть ТРЦ «Красная Площадь»



ТРЦ «Галерея Краснодар»



ТРЦ «МореМолл» (Сочи)



ТРЦ OZ Молл



«МЕГА Адыгея-Кубань»



ИЗ-ЗА ЗАКРЫТИЯ МНОГИХ ПОПУЛЯРНЫХ МАГАЗИНОВ И СОКРАЩЕНИЯ ПОСЕЩАЕМОСТИ КИНОТЕАТРОВ УРОВЕНЬ ПОСЕЩАЕМОСТИ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ В 2022 ГОДУ ЗНАЧИТЕЛЬНО СНИЗИЛСЯ