



Сегмент торговой недвижимости, несмотря на негативную экономическую ситуацию в стране, продолжает развиваться. С начала кризиса на рынок было выведено несколько торговых центров, кроме того, по данным экспертов, к выходу готовится еще около 1 млн кв. м торговых площадей в Москве. Однако нельзя не отметить и тот факт, что, несмотря на активное завершение некоторых объектов, далеко не все из новых ТЦ полностью заполняются арендаторами.

"В течение первого полугодия на рынок торговой недвижимости выведено 510 тыс. кв. м, а к концу года к выходу готовится еще 1 млн кв. м торговых площадей", - такие данные в своем докладе приводит Юлия Дальнова, директор отдела торговой недвижимости компании Knight Frank. Как следует из ее сообщения, за весь 2008 год было введено 648 тыс. кв. м. Дмитрий Бурлов, руководитель отдела агентских услуг компании "Магазин магазинов" в ассоциации с CB Richard Ellis, отмечает, что в целом за первое полугодие 2009 года рынок торговой недвижимости Москвы пополнился четырьмя новыми современными торговыми центрами, которые увеличили предложение в данном сегменте на 208 000 кв. м арендопригодных площадей. По данным эксперта, в первом квартале были сданы в эксплуатацию торговые центры "Метрополис", "Мегаполис" и "Спектр", во втором квартале 2009 года открылся ТЦ "Филион". "Это наибольший показатель прироста площадей в первом полугодии за последние пять лет, который, в частности, более чем в 2,5 раза превышает аналогичный в 2008 году", - отмечает эксперт. С начала кризиса возникло и большое количество других, менее грандиозных и масштабных, проектов.

Проекты, которые появились в этом году, были уже на завершающей стадии строительства, когда начался кризис, поэтому они были реализованы фактически в обозначенные сроки. Однако, как рассказывает Омар Гаджиев, управляющий партнер девелоперской и консалтинговой компании Panorama Estate, пошатнувшееся финансовое положение многих ритейлеров заставило их пересмотреть свои программы развития и арендные отношения в сторону сокращения, что в свою очередь отразилось на спросе на торговую недвижимость. В связи с этим увеличилась доля вакантных площадей и снизились ставки аренды. "Для вновь вводимых торговых объектов характерна высокая доля вакантных площадей (до 50-60%). Вакантные площади в наиболее успешных торговых центрах Москвы остались на прежнем уровне и не превышают 3%. Снижение заполняемости заметно в торговых центрах, рассчитанных на премиальный сегмент, и в multifunctional объектах. Отток арендаторов происходит в объектах с заведомо непродуманной концепцией или не вполне удачным

местоположением", - отмечает специалист.

Однако некоторые эксперты уверяют, что во втором квартале ситуация более-менее стабилизировалась. Как сообщает Дмитрий Бурлов, к середине года доля пустующих площадей в общей совокупности составила 10%. По его словам, есть торговые центры, которые практически не испытывают проблем с заполняемостью. "С другой стороны, в менее успешных объектах процент вакантных площадей может составлять 15-20%", - отмечает он.

Что касается коррекции арендных ставок на торговые площади, то, по мнению многих аналитиков, за время кризиса они снизились довольно существенно. "Наибольшая ротация и коррекция арендных ставок произошла в торговых центрах с неэффективным управлением (плохая навигация, отсутствие рекламы, неграмотное функциональное зонирование, неудачный состав арендаторов и пр.), - говорит Омар Гаджиев. - Торговые центры с хорошим месторасположением и грамотным управлением пострадали меньше всего. Более того, в некоторых из них ставки даже были увеличены". Как отмечает Дмитрий Бурлов, во втором квартале 2009 года темп уменьшения арендных ставок на торговые помещения в Москве снизился. "Можно говорить об их незначительной коррекции в пределах 5-10% по сравнению с предыдущим периодом", - говорит он. Среди причин замедления коррекции эксперт называет то, что "отрицательная динамика оборота розничной торговли в Москве и ухудшение макроэкономической конъюнктуры в целом носят умеренный характер, а проблемы большинства арендаторов вполне преодолимы". Кроме того, по его словам, многие собственники торговых центров имеют финансовые обязательства перед своими партнерами, исполнение которых обеспечивается поступающими арендными платежами, т.е. существует определенный минимальный предел их величины, который уже практически достигнут.

Эксперты уже видят на рынке торговой недвижимости признаки стабилизации: возросла активность арендаторов, замедлилось снижение арендных ставок. На рынке растет и предложение, но, как считает Омар Гаджиев, рост происходит по инерции за счет объектов, которые находятся в зрелой фазе. "В дальнейшем (ориентировочно с середины 2010 года) мы прогнозируем характерный спад предложения, вызванный текущей заморозкой проектов", - говорит он. Однако, как отмечает Дмитрий Бурлов, несмотря на значительное количество замороженных проектов, "процесс вывода на рынок уже строящихся торговых площадей способен обеспечить спрос со стороны арендаторов в ближайшие годы".

Ольга Петрова