

НЕНАУЧНАЯ ФАНТАСТИКА

АНАЛИТИКИ ХВАТАЮТСЯ ЗА ГОЛОВУ, СУММИРУЯ КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ, НАМЕЧЕННЫХ К ВВОДУ В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ, — СЧЕТ ИДЕТ НА ДЕСЯТКИ МИЛЛИОНОВ. ОДНАКО АМБИЦИОЗНЫЕ ПЛАНЫ ДЕВЕЛОПЕРОВ ВЫГЛЯДЯТ КОНСЕРВАТИВНЫМИ НА ФОНЕ ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ СТРАНЫ В ЦЕЛОМ. ЧТОБЫ УДОВЛЕТВОРИТЬ РАСТУЩИЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЗАПРОСЫ РОССИЯН, К 2020 Г. НЕОБХОДИМО ПОСТРОИТЬ 120 МЛН.КВ.М ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ.

Текст: Александр ПЫПИН | Фото: Виктория ИЛЬИНСКАЯ

ЖИТЬ ОДНИМ ДНЕМ

Превращение «гадкого утенка», каким Россия предстала перед мировым сообществом в начале 90-х, в «прекрасного лебедя», каким она должна стать через пару десятилетий, идет полным ходом. Не секрет, что «волшебное снадобье» в нашем случае — это огромные запасы дефицитных невозобновляемых энергоресурсов. Впрочем, пока по уровню жизни и потреблению Россия заметно отстает от развитых государств, разве что москвичи уже могут похвастаться европейским стилем жизни и соответствующими ценами. Оборот розничной торговли на душу населения в столице приближается к лондонскому показателю — 15 тыс. USD на человека.

В целом же независимые эксперты оценивают уровень развития нашей страны как сугубо средний. Например, в рейтинге конкурентоспособности — 2008, составленном Мировым экономическим форумом, Россия оказалась на 58-м месте — в компании с такими государствами, как Индонезия, Мексика и Турция. По уровню ВВП на душу населения мы тоже в 5-м десятке — рядом с Чили и Малайзией.

Однако есть и такие исследования, в которых Россия признается одним из мировых лидеров. В рейтинге общего уровня ВВП, рассчитанном по паритету покупательной способности (составлен ЦРУ), в 2007 г. наша страна потеснила с 9-го места Францию, наработав почти на 2,1 трлн USD, что, впрочем, в 7 раз меньше, чем США, и в 3 раза — чем Китай.

Россия уже несколько лет считается наравне с Китаем, Вьетнамом и Индией одним из самых перспективных потребительских рынков. В рейтинге «Индекс развития мировой розничной торговли» (*Global Retail Development*

Index™ (GRDI)) компании *A.T. Kearney* Россия стоит на втором месте — между миллиардными Индией и Китаем. Неудивительно — уровень потребления россиян в денежном выражении уже почти десятилетие растет на 15–25% в год. Потребительский рынок развивается интенсивнее других отраслей экономики: в 2007 г. доля оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования в объеме валовой добавленной стоимости составила 20,2% ВВП.

В 2007 г., согласно данным компании *IRG*, занимающейся маркетинговыми исследованиями, Россия по обороту розничной торговли уступала в Европе только Германии, Великобритании и Франции. Предполагается, что в 2008 г. в стране купят товаров и услуг на 644 млрд USD — это лучший показатель в Старом Свете. Такой прогноз сделали специалисты *IRG*, учитывающие в своих расчетах и солидную долю теневого рынка. В последующие годы российский потребительский рынок продолжит ставить рекорды.

Секрет «дрожей» не только в устойчивом росте доходов населения, но и в нетипичной структуре их расходования. Когда россияне были в два раза бедней, траты на текущее потребление, составлявшие 70% от доходов, вполне соотносились с мировыми тенденциями. Однако устойчивый рост благосостояния не вызвал увеличения доли непотребительских расходов (страхование, пенсия, инвестиции). Если несколько лет назад люди откладывали 20% от своих доходов, то в 2007-м — только 14%. Более того, начали уменьшаться размеры вкладов и интенсивно выводиться деньги с фондового рынка —>

Арена новых возможностей

LAGUARDA LOW
ARCHITECTS

KORDA

The
Sawatzky

 SCG LONDON
STRATEGIC CONSULTING GROUP



 Millhouse

COLLIERS
INTERNATIONAL

+ 7 / 495 / 258 5151



ТЦ «АЭРОБУС»

ПО УРОВНЮ ЖИЗНИ И СТАНДАРТАМ ПОТРЕБЛЕНИЯ РОССИЯ ЗАМЕТНО ОТСТАЕТ ОТ РАЗВИТЫХ ГОСУДАРСТВ

> население не хочет инвестировать ни в долгосрочное развитие страны, ни в собственное будущее. Россияне, прошедшие сначала через дефицит товаров, потом денег и дожившие наконец до сравнительного изобилия того и другого, сметают товары с полок и предпочитают хорошо жить здесь и сейчас — спасибо системе потребительского кредитования. Разгул подобных настроений провоцирует и высокая инфляция. В результате потребление обгоняет рост доходов населения, который, в свою очередь, опережает прирост ВВП. Например, согласно данным Министерства экономического развития, в 2007 г. доходы россиян увеличились на 22,4%, а расходы — на 23,5%. Объем розничной торговли вырос на 15,2%, а ВВП — на 8%. Избыточное потребление, возникающее благодаря нефтяной «халяве», удовлетворяется растущим импортом: в 2007 г. он увеличился на 62 млрд USD.

УТОПИЯ ДЛЯ НАРОДА

Если верить прогнозу Минэкономразвития, будущее не грозит нам радикальными переменами: до 2020 г. страну ждут стабильный рост ВВП на 6–7% в год и бюргерское счастье. ВВП (по паритету покупательной способности) на душу населения возрастет с 13,7 до 30 тыс. USD. Среднемесячная зарплата — с 526 до 2700 USD. К 2020 г. строители будут возводить 150–170 млн.кв.м жилья вместо нынешних 50–60 млн.кв.м. Уровень производства продуктов питания возрастет в 2,2 раза. Ввод дорог ускорится с 2,4 до 7–12 тыс. км/год. И даже поезда начнут ходить быстрее — со скоростью 160–350 км/ч. Жить будем как сегодняшние французы и, что самое главное, дольше — в среднем 75 лет. Только инфляция пострадает: она должна снизиться до 3%. Но верится в это с трудом: ежегодно прогнозы по инфляции оказываются занижены чуть ли не на половину.

ГОД	ДО 2005	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012–2020	ВСЕГО В 2020
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ ВВОДИМЫХ ТЦ	16 139	17 871	23 412	21 182	26 210	32 908	34 313	32 941	37 330	
КОЛИЧЕСТВО ВВОДИМЫХ ТЦ	259	89	102	88	186	153	176	135	224	1412

ТАБЛИЦА 1. СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ И КОЛИЧЕСТВО ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ В РОССИИ

ГОД	2007	2008
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ВВЕДЕННЫХ ЗА ГОД ТЦ, МЛН.КВ.М	4,1	6,05
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ТЦ НА КОНЕЦ ГОДА, МЛН.КВ.М	17,5	23,55

(данные на 2008 г. скорректированы на коэффициент количества объектов, перенесенных на 2009 г.)

ТАБЛИЦА 2. ДИНАМИКА ВВОДА В СТРОЙ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ В РОССИИ В 2007–2008 ГГ.

ИСТОЧНИК «МАГАЗИН МАГАЗИНОВ»

ИСТОЧНИК FINSTAR PROPERTIES

ТОЧНО РАССЧИТАТЬ ПОТРЕБНОСТЬ В ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЯХ ДО 2020 ГОДА МОЖНО ТОЛЬКО ЗНАЯ НЫНЕШНИЕ ЦИФРЫ. ОДНАКО ДАННЫЕ ГОСКОМСТАТА НЕ СООТВЕТСТВУЮТ ПРАВДЕ ЖИЗНИ, А УЧАСТНИКИ РЫНКА ИССЛЕДОВАНИЙ В МАСШТАБАХ СТРАНЫ НЕ ПРОВОДИЛИ.



ИСТОЧНИК: RUSSIAN RESEARCH GROUP (RRG)

	ДО 2005	2005	2006	2007	2008	2009	
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	ВВЕДЕНО (БУДЕТ ВВЕДЕНО) НОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ ЗА ГОД, КВ.М	-	2 379 491	3 719 830	3 970 679	5 867 113	4 050 354
	ИТОГО	5 116 203	7 495 694	11 215 524	15 186 203	21 053 316	25 103 670
	ТЕМПЫ РОСТА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ, %	-	146,51	149,63	135,40	138,63	119,24
ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ	ВВЕДЕНО (БУДЕТ ВВЕДЕНО) НОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ ЗА ГОД, КВ.М	-	1 461 204	2 300 434	2 371 929	3 607 941	2 437 677
	ИТОГО	2 996 623	4 457 827	6 758 261	9 130 190	12 738 131	15 175 808
	ТЕМПЫ РОСТА ТОРГОВОЙ ПЛОЩАДИ, %	148,76	151,60	135,10	139,52	119,14	

(данные по 65 городам, включая Москву, Санкт-Петербург, города-миллионники)

ТАБЛИЦА 3. ДИНАМИКА ВВОДА В СТРОЙ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В РОССИИ В 2005-2009 ГГ.

В дальнейшем ситуация вряд ли изменится — уже утвержден график роста тарифов на газ и электроэнергию. В 2008 г. цены на газ вырастут на 25%, в 2009-м — еще на столько же, в 2010-м — на 30%, а в 2011-м — на 40%. Стоимость электроэнергии в 2008 г. увеличится на 16,7%, в 2009-м — на 26%, в 2010-м — на 22%, в 2011-м — на 18%. На этом фоне прогнозы правительства по инфляции (10% в 2008 г., 6-7,5% в 2009-м, 5-7% в 2010-м и 2011-м) кажутся несбыточными. За первую половину 2008 г. она уже превысила 8%.

Есть и множество других факторов, которые повлияют как на развитие, так и на формат потребительского рынка. Прежде всего это старение и сокращение численности населения. Правительство надеется, что к 2020 г. она стабилизируется на уровне 138-143 млн чел. Однако пенсионная нагрузка к тому времени будет уже на 2% ВВП больше, чем сегодня. Уменьшение трудоспособного населения планируется компенсировать за счет легализации миграции — доля работающих на законных основаниях мигрантов должна возрасти с 26 до 90%. Экономическое благоденствие, как и >

Реклама

АРЕНДА



ТЦ в Сургуте



Первый сетевой проект компании BV Development поднимет розничную торговлю в Сургуте на качественно новый уровень.

Общая площадь:	106 000 м ²
Сдаваемая площадь:	80 000 м ²
Паркинг:	4000 м/м
Открытие:	I кв. 2010 г.

ТРЦ «КАШИРСКИЙ МОЛЛ» в Москве



24-й км МКАД, рядом с существующим комплексом «Твой Дом».

Общая площадь:	398 000 м ²
Сдаваемая площадь:	130 000 м ²
Паркинг:	7500 м/м
Открытие:	I кв. 2009 г.

ТРЦ «КОЛЛАЖ» в Пензе, Смоленске и Вологде



Новые ТРЦ будут построены в Пензе, Смоленске и Вологде вслед за уже функционирующим ТРЦ «Коллаж» в Костроме.

Общая площадь:	58 000 м ²
Сдаваемая площадь:	41 000 м ²
Паркинг:	2500 м/м
Открытие (Смоленск):	III кв. 2009 г.
Открытие (Пенза):	IV кв. 2009 г.
Открытие (Вологда):	I кв. 2010 г.

ТРЦ «ИЮНЬ» в Уфе и Красноярске

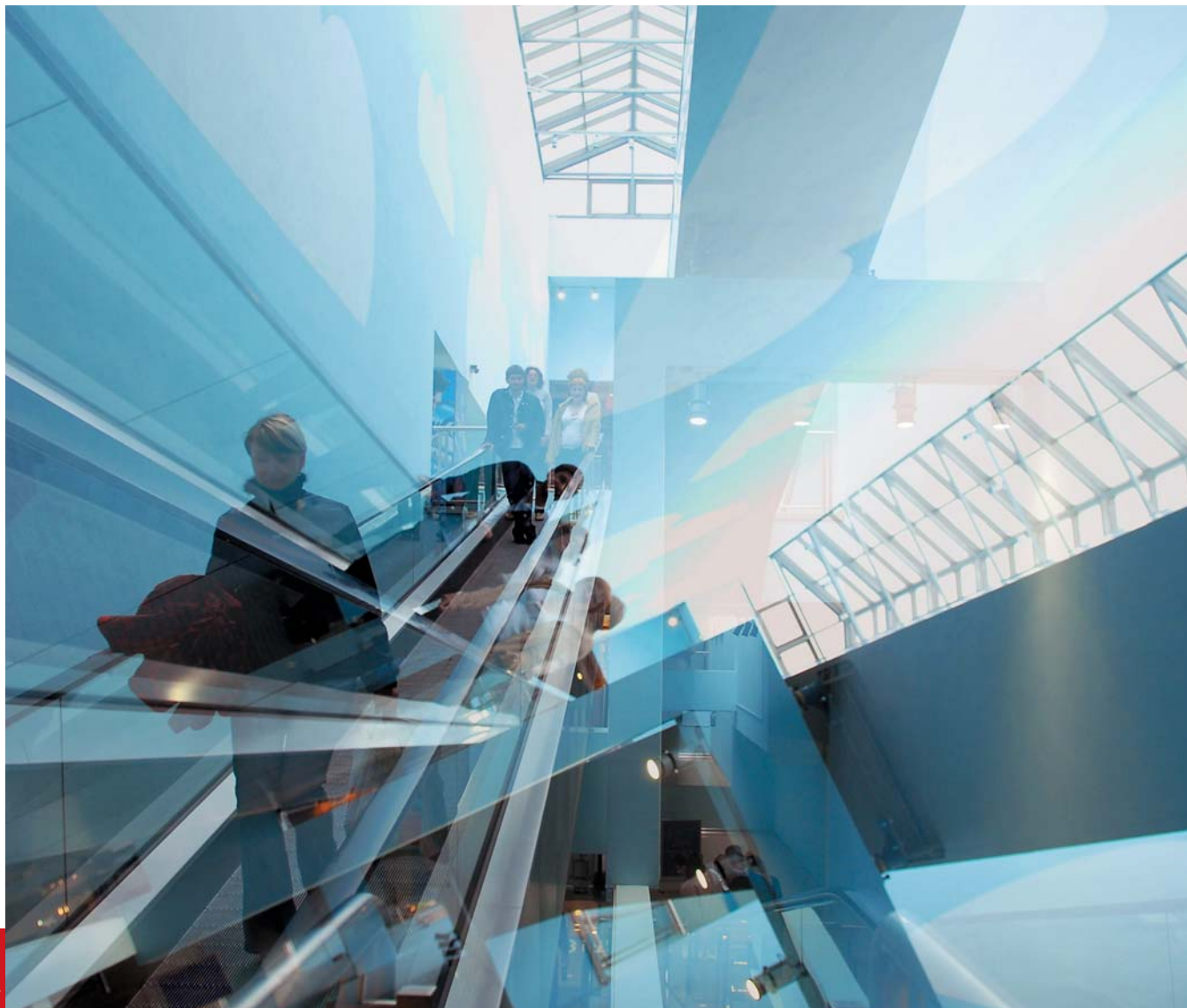


Торгово-развлекательные комплексы «Июнь» в Уфе и Красноярске.

Сдаваемая площадь (Уфа):	26 000 м ²
Сдаваемая площадь (Красноярск):	55 000 м ²
Паркинг (Уфа / Красноярск):	1200/1500 м/м
Открытие (Уфа):	I кв. 2009 г.
Открытие (Красноярск):	III кв. 2008 г.

+7 (495) 797 9600
www.cushmanwakefield.ru

Дукат Плейс III, ул. Гашека, 6
Москва, 125047, Россия
Тел.: +7 (495) 797 9600
Факс: +7 (495) 797 9601



ТЦ «ОБЛАКА»

РОССИЯНЕ ПРЕДПОЧИТАЮТ ХОРОШО ЖИТЬ ЗДЕСЬ И СЕЙЧАС

➤ сегодня, будет зиждиться на природных ресурсах (предполагается, что 30% ВВП придется на нефтегазовый сектор и только 3% — на машиностроение). Сохранится расслоение населения по уровню доходов, превышающее аналогичный европейский показатель в несколько раз. Прежней останется и разница в доходах между жителями различных регионов: сейчас на 7 субъектов Российской Федерации (Москва, Санкт-Петербург, Московская, Свердловская, Ростовская, Тюменская области и Краснодарский край) приходится 43,2% всего оборота розничной торговли. По прогнозу Минэкономразвития, показатели благосостояния будут расти в первую очередь в крупных агломерациях, центрах нефтедобычи и металлургии, административных центрах регионов, портовых городах и на юге страны. В зависимости от региона рост ВРП составит 1,8–2,5 раза.

ПОДСЧЕТУ НЕ ПОДЛЕЖИТ

К 2020 г. уровень жизни россиян вырастет в 2,5 раза. Учитывая стабилизацию численности населения, логич-

но предположить, что в те же два с половиной раза возрастет и оборот розничной торговли — составив сумму, эквивалентную более чем 1 трлн USD в ценах 2007 г. В этом случае даже увеличение в 2,5 раза количества торговых площадей не приведет к горячо обсуждаемому насыщению рынка ТК и снижению доходности этих объектов. А с учетом отмирания рыночной торговли и старых ТЦ, редевелопмента отживших свой срок объектов — в период с 2008-го по 2020 г. может быть введено еще больше торговых площадей.

Точно рассчитать потребность в них до 2020 г. можно только зная нынешние цифры. Однако, как оказалось, никто в России подобной информацией не располагает: данные Госкомстата не соответствуют правде жизни, а участники рынка торговой недвижимости исследований в масштабах всей страны не проводили. «Достоверная статистическая информация по многим регионам отсутствует», — констатирует печальный факт Ольга Широкова, руководитель департамента консалтинга, аналитики

ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛИ НЕ ПРИВЫКЛИ ЗАГАДЫВАТЬ БОЛЬШЕ ЧЕМ НА 5-7 ЛЕТ ВПЕРЕД. ПРИЧИНОЙ ЭТОМУ ВЫСТУПАЕТ НЕ ТОЛЬКО ОСОБЫЙ МЕНТАЛИТЕТ, НО И ОТСУТСТВИЕ АВТОРИТЕТНЫХ НЕЗАВИСИМЫХ ИНСТИТУТОВ ДОЛГОСРОЧНОГО ПРОГНОЗИРОВАНИЯ.



и исследований компании *Blackwood*. Подробные сведения доступны только по крупным современным торговым объектам в больших городах. При этом каждая из компаний, согласившихся принять участие в расчетах, прислала данные, порой радикально отличающиеся от информации коллег. В компании «Магазин Магазинов» считают, что совокупная площадь торговых центров в стране составляет 10 млн.кв.м. По данным «Молл Маркетинг», аналогичный показатель на конец 2007 г. равнялся 12,7 млн.кв.м. При этом учитывались лишь объекты площадью от 27 тыс.кв.м в городах с населением свыше 400 тыс. чел. (45 городов, треть жителей страны). Аналитики *Russian Research Group* полагают, что в России в тот же самый период было уже 15,2 млн.кв.м площадей — при расчетах компания использовала информацию уже по 65 городам. Экстраполировав полученные данные на все население страны, мы получим ориентировочную цифру в 28-30 млн.кв.м, или 200 кв.м на тысячу человек. Чтобы увеличить этот показатель в 2,5 раза, потребуется построить 40-45 млн.кв.м новых торговых площадей. Рассчитать потребности в ТЦ можно и другим способом — по приросту оборота розничной торговли к 2020 г. Он увеличится на сумму, эквивалентную 600 млрд USD в ценах 2007 г. Исходя из оборота предпринимателей в 10 тыс.

USD на кв.м в год торговой недвижимости, получаем 60 млн.кв.м новых площадей, а при обороте в 5 тыс. USD на кв.м в год получается и вовсе 120 млн.кв.м — без учета регенерации старых площадей.

Готовы ли к такому масштабу строительства девелоперы? Трудно сказать. Горизонт планирования зарубежных девелоперов — десятки лет, их не поразишь объектом со сроком окупаемости в 20-30 лет. Отечественные предприниматели не привыкли загадывать больше чем на 5-7 лет вперед. Причиной тому не только особый менталитет, сформировавшийся в беспокойные 90-е, но и отсутствие независимых авторитетных институтов долгосрочного прогнозирования, которым в итоге занимается только государство, преследующее в первую очередь цель долгосрочного существования независимой страны.

Впрочем, до недавнего времени у нас вообще не принято было разрабатывать стратегии развития. Только в самые последние годы начали появляться внятные программы развития России в целом и отдельных регионов до 2020-2030 гг., актуальные генеральные планы и планы застройки городов на ближайшие десятилетия, долгосрочные инвестиционные проекты вроде сочинской Олимпиады. Постепенно и российский девелоперский бизнес, пройдя >

Реклама



АРЕНДУЕМ или ПРИОБРЕТЕМ помещения

с торговой площадью
**от 1500 кв.м.
до 5000 кв.м.**

для размещения
гипермаркета электроники
и бытовой техники

(495) 644-28-45



www.mvideo.ru

E-mail: development@mvideo.ru

**№1
для вас**



ТЦ «ЕВРОПАРК»

НЕРАВНОМЕРНОСТЬ ВВОДА В СТРОЙ ПЛОЩАДЕЙ БУДЕТ ВЫЗЫВАТЬ ЛОКАЛЬНЫЕ КРИЗИСЫ «ПЕРЕНАСЫЩЕННОСТИ»

➤ этап первоначального накопления капитала, осознает необходимость долгосрочного планирования. Да и объекты уже не окупаются за 3–5 лет, как раньше: их жизненный цикл теперь составляет минимум 7–9 лет. Наступившая относительная экономическая стабильность позволяет оперировать большими сроками и строить прогнозы, а не мыслить на уровне «здесь и сейчас». Договоры аренды уже заключаются на 15, 20 и даже 30 лет. Впрочем, пока что сроки ввода объектов ограничиваются 2012 годом.

ЖИЗНЬ ВНОСИТ КОРРЕКТИВЫ

Среднесрочные планы девелоперов до 2012 г. в целом соответствуют росту потребительского рынка. Если верить расчетам аналитиков *Russian Research Group*, «Молл Маркетинг» и «Магазина Магазинов», то ежегодно в строй будет вводиться около 5 млн.кв.м новых торговых площадей. При сохранении такой тенденции до 2020 г. в стране будет построено 60 млн.кв.м ТЦ, или 400 кв.м на каждую тысячу жителей. Однако данный тренд нельзя назвать устойчивым — на реальные сроки и объемы ввода объектов в эксплу-

ИСТОЧНИК: «МОЛЛ МАРКЕТИНГ»

ГОД	2007	2008	2009
ВВЕДЕНО (ЗАЯВЛЕНО О ВВОДЕ) ПЛОЩАДЕЙ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ЗА ГОД, МЛН.КВ.М	3,59	11,37	6,33
ВСЕГО ПЛОЩАДЕЙ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ НА КОНЕЦ ГОДА, МЛН.КВ.М	12,67	24,03	30,36
ПЛОЩАДЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ НА 1000 ЧЕЛОВЕК НА КОНЕЦ ГОДА, КВ.М	279	529	669

(данные по объектам площадью 27 тыс.кв.м и более в городах с населением свыше 400 тыс. человек)

ТАБЛИЦА 4. ДИНАМИКА ВВОДА В СТРОЙ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ В РОССИИ В 2007–2009 ГГ.

ИСТОЧНИК: «МАГАЗИН МАГАЗИНОВ»

ГОД	ДО 2005	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012–2020
ВВЕДЕНО (БУДЕТ ВВЕДЕНО, ЗАЯВЛЕНО) ПЛОЩАДЕЙ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ (GLA) ЗА ГОД, КВ.М	4 180 000	1 590 500	2 388 000	1 864 000	4 875 000	5 035 000	6 039 000	4 447 000	8 362 000
ВСЕГО ПЛОЩАДЕЙ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ НА КОНЕЦ ГОДА, МЛН.КВ.М		5 770 500	8 158 500	10 022 500	14 897 500	19 932 500	25 971 500	30 418 500	38 780 500

(без учета возможных переносов сроков и отмен строительства)

ТАБЛИЦА 5. ДИНАМИКА ВВОДА В СТРОЙ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ В РОССИИ В 2005–2020 ГГ.

В СЛУЧАЕ СНИЖЕНИЯ ЦЕН НА ЭНЕРГОНОСИТЕЛИ ИМЕЮЩИХСЯ ЗАПАСОВ ХВАТИТ НА НЕСКОЛЬКО ЛЕТ, ДАЛЕЕ ПОСЛЕДУЕТ КРАХ ОБЩЕСТВА ПОТРЕБЛЕНИЯ. И ТОГДА ДЕСЯТКИ МИЛЛИОНОВ КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ ТЦ СТАНУТ БЕТОННЫМИ ПАМЯТНИКАМИ ЭПОХИ ИЗОБИЛИЯ...



тацию будут влиять и невысокое качество управления строительством и дефицит персонала в бурно развивающемся девелоперском бизнесе и возможные экономические кризисы, которые ограничат приток инвестиций в отрасль, а значит, затормозят ее развитие. Неравномерность ввода в строй площадей будет вызывать локальные кризисы «перенасыщенности».

Изменятся и сами торговые объекты. Так, в «Магазине Магазинов» считают, что средняя площадь ТЦ увеличится с 21 тыс.кв.м в 2007 г. до 33 тыс.кв.м в 2011-м, и в дальнейшем эта тенденция сохранится. Увеличится роль парковок и положения объектов относительно магистралей: к 2020 г. автомобиль сможет позволить себе каждая российская семья, а многие и не по одному. Если сегодня россияне тратят на еду 45% доходов, то к 2020 г. этот показатель, вероятно, сравняется с нынешним французским и составит около 14%. Следовательно, значение продовольственных якорей в торговых центрах уменьшится в 2–3 раза. Увеличится средний возраст посетителей: он составит уже не 35, а 40 лет — соответствующим образом изменится и поведение покупателей. Определенное влияние на ситуацию окажут

мигранты из Азии, возросшие доходы которых позволят им стать полноценными потребителями. Сохранившееся расслоение населения приведет к появлению практически в каждом городе торговых центров для «бедных» и «богатых», как это уже произошло в Москве. В каждом мегаполисе или агломерации (от 1 млн чел.) на крупных магистралях будут работать несколько масштабных моллов площадью от 100 тыс.кв.м и десятки объектов поменьше в городской черте. Впрочем, даже в городках с населением 100 тыс. чел. будет по 2–3 современных торговых центра площадью 15–25 тыс.кв.м.

Портит радужную картину и угрожает стабильности лишь одно обстоятельство — слабая диверсифицированность российской экономики, конкурентоспособность которой проявляется только в энергетической сфере. Замедление темпов роста мировой экономики немедленно приведет к снижению цен на энергоносители и сырье, а огромной финансовой подушки (500 млрд USD — только золотовалютные резервы) избалованным россиянам хватит на 3–4 года, после чего последует крах общества потребления. И тогда десятки миллионов квадратных метров станут бетонными памятниками эпохи изобилия...



СЕРГЕЙ ХРАМОВ,
главный исполнительный директор Finstar Properties

В СРЕДНЕСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ в строй должно быть введено 25–28 млн.кв.м (планы девелоперов на 2008–2012 гг.) новых торговых площадей. Причем основной рост придет-

ся на регионы: если в 2007 г. доля двух столиц в общем предложении ТЦ составляла 38%, то к 2012 г. она сократится до 21%. Увеличение объема строительства ТЦ происходит на фоне роста потребительского рынка и отсутствия на нем достаточного предложения. Однако вряд ли подобная динамика сохранится в долгосрочной перспективе. Если планы девелоперов верны, насыщение рынка торговой недвижимостью может произойти в 2012–2014 гг., и спрогнозировать, как поведет себя отрасль в дальнейшем, достаточно сложно.

В экономической программе развития страны до 2020 г. все сценарии априори предполагают наличие благоприятной внешней конъюнктуры, то есть рост российской экономики должен происходить на фоне роста

мировой экономики, но опережающими темпами. А о том, как будут развиваться события, например, в случае рецессии США или же вследствие кризиса в Китае, ничего не сказано.

Кризис ликвидности на мировых рынках уже существенно подкорректировал планы девелоперов по строительству торговых центров. Большинство реализуемых в настоящий момент проектов были заявлены, когда ипотечный кризис либо еще не случился, либо не успел отразиться на экономике. Дефицит дешевых финансовых ресурсов может в краткосрочной перспективе повлиять на развитие рынка ТЦ: ввод многих объектов будет в лучшем случае отсрочен, в худшем — проекты будут заморожены. **М**

Реклама

60 магазинов • 20 миллионов посетителей в год • 60 outlets • 20 million visitors per year

OGGI
www.oggi.com.ru

АРЕНДА • ПОКУПКА
150 - 500 м²

Москва • Московская область

LEASE • PURCHASE
150 - 500 м²

Moscow • Moscow Region



+7 /495/ 967-86-23 • razvitie@oggi.com.ru • Директор по развитию Кречетова Анна • Development department director Krechetova Anna