

НЕ КОЛИЧЕСТВОМ, А КАЧЕСТВОМ

В 2007 г. в Москве было введено существенно меньше площадей ТЦ, чем в 2006-м, зато стало больше объектов с четко определенной концепцией. Девелоперы постепенно переходят от количественной конкуренции к качественной. Определения — целевая аудитория, зона охвата, многофункциональность — получают все большее понимание.

Текст: Александр ПЫПИН | Фото: Виктория ИЛЬИНСКАЯ, Алла ВЕЛЬЦ

В

2007 г. оборот розничной торговли в Москве вырос незначительно — приблизительно на 7% в сопоставимых ценах, что примерно в два раза меньше, чем в целом по стране. «Темпы роста товарооборота Москвы стали значительно отставать от роста товарооборота Московской и прилегающих областей. Поток потребителей в Москву из прилегающих регионов значительно сокращается с развитием там торговой недвижимости», — говорит Татьяна Скок, ведущий аналитик консалтинговой компании *Russian Research Group (RRG)*.

Однако в абсолютных цифрах потребительский рынок Москвы вне конкуренции. По данным Департамента потребительского рынка и услуг города, оборот только розничной торговли составил более 85 млрд USD по итогам 2007 г., то есть 22% от оборота всей России. «Торговый оборот в Москве приближается к торговому обороту в Лондоне и Париже», — восхищается Максим Карбасникофф, начальник отдела торговых помещений *JonesLangLaSalle*.

В 2007 г. потребительский рынок Москвы рос в большей степени за счет предприятий индустрии развлечений и досуга, общественного питания и услуг. «Растет доля расходов на предметы роскоши, отдых, развлечения», — подтверждает Ольга Кондаурова, аналитик отдела исследований торговой недвижимости компании *CB Richard Ellis Noble Gibbons*.

По размерам и структуре расходов москвичи все больше приближаются к жителям крупнейших европей-

ских столиц. Например, только 4 млрд USD потратили в 2007 г. москвичи на общественное питание. Впрочем, как отмечает Андрей Васюткин, руководитель направления торгово-развлекательной недвижимости департамента консалтинга компании *GVA Sawyer*, сектор общественного питания растет намного активнее, чем торговля. «В этом есть заслуга операторов, работающих в зоне фуд-корта, арендующих площади под рестораны в ТЦ. Тенденция превышения потребительского спроса над предложением проявляется и в секторе развлечений, например боулинге. По окончании рабочей недели, в выходные дни воспользоваться услугами боулинг-центров, как и демократичных ресторанов, непросто», — делится наблюдениями Андрей Васюткин.

Несмотря на позитивные изменения и то, что москвичи все реже посещают рынки, на них в 2007 г. пришлось все еще около 16 млрд USD оборота розничной торговли. Однако рыночная торговля под административным давлением продолжает терять долю на рынке. «С 1 августа 2007 г. вступили в силу нормы Федерального закона № 271-ФЗ по Москве, из 101 рынка получили разрешение на дальнейшую работу 88 рынков (на 13% меньше)», — отмечает Айдар Галеев, директор департамента консалтинга и исследований «МИЭЛЬ-Коммерческая недвижимость». «Власти столицы постепенно выводят из оборота и предприятия мелкой торговли (палатки, киоски)», — рассказывает Алена Пискунова, аналитик департамента ком- ➤



ТЦ «ВРЕМЕНА ГОДА»

МОСКОВСКИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ ПЛОЩАДЕЙ ПОД МАГАЗИНЫ ДОСТИГЛИ НЕБЫВАЛО ВЫСОКОГО УРОВНЯ

➤ мерческой недвижимости компании *Paul's Yard*. Если по количественным и качественным показателям потребления на душу населения Москва уже находится

на уровне столиц Восточной Европы и даже превышает многие из них, то по обеспеченности торговыми площадями явно отстает от западных соседей. А от развивавшихся десятилетиями рынков торговой недвижимости Западной Европы — в несколько раз. По данным компании *Colliers International*, в пересчете на 1000 москвичей приходится только 169 кв.м торговых площадей в ТЦ. Такая ситуация приводит к аномально высоким, с точки зрения европейцев, ставкам арендной платы как в ТЦ, так и на помещения стритретеяла. Например, средняя ставка аренды в ТЦ «Охотный ряд» превышает 5 тыс. USD за 1 кв.м в год, а ставки аренды торговых помещений на Тверской улице достигают 11 тыс. USD за 1 кв.м в год. «По Москве средневзвешенная ставка аренды 1 кв.м в ТЦ достигла 2 тыс. USD. В наиболее престижных районах она составила 8 тыс. евро за 1 кв.м в год», — отмечает Илья Шуравин, партнер компании *S.A.Ricci / King Sturge*.

Московские ставки аренды площадей под магазины не только достигли небывало высокого уровня, но и продолжают уверенно расти. «В нашем проекте *AST* у ст.м. «Партизанская» арендный бюджет увеличился в 3 раза по сравнению с первоначальным вариантом», — подчеркивает Ольга Кондаурова. В среднем по городу достижения не столь впечатляют. «Арендные ставки выросли примерно на 15% в качественных проектах», — считает Максим Карбасникофф. «В наиболее успешных ТЦ рост арендных ставок не превышал 4–6%», — оппонирует ему Юрий Мереминский, директор депар-

| КАТЕГОРИЯ ТОВАРОВ | СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА |
|---|-------------------------|
| ПРОДУКТЫ | 300–350/600 |
| ОДЕЖДА МОЛОДЕЖНАЯ | 600–1100 |
| ОДЕЖДА MIDDLE-UP | 1000–1300 |
| БЫТОВАЯ ТЕХНИКА | 350 |
| СПОРТИВНЫЕ ТОВАРЫ | 500–1000 |
| ПАРФЮМЕРИЯ | 1500–2000 |
| НИЖНЕЕ БЕЛЬЕ | 1500 |
| ПОДАРКИ | 1500–2000 |
| МУЛЬТИМЕДИА | 600–800 |
| ДЕТСКИЕ ТОВАРЫ | 350–1000 |
| ОБУВЬ | 1100–1500 |
| ПИТАНИЕ | 500–1000 |
| РАЗВЛЕЧЕНИЯ (КИНОТЕАТР) | 160–220 |
| РАЗВЛЕЧЕНИЯ (ИГРОВАЯ ЗОНА) | 250–300 |
| СЕРВИС БЫТОВОЙ | 1000–1300 |
| АКСЕССУАРЫ, ГАЛАНТЕРЕЯ | 1500–1700 |
| АПТЕКА, ОПТИКА | 2000 |
| ЧАСЫ | 1500–2000 |
| ЮВЕЛИРНЫЕ МАГАЗИНЫ | 1700–2000 |
| МЕЛКИЕ ОПЕРАТОРЫ (МЕНЕЕ 10 КВ.М) | До 3000 |
| КНИЖНЫЕ МАГАЗИНЫ | 1100–1500 |
| СОТОВАЯ СВЯЗЬ | До 4000 |
| ТОВАРЫ ДЛЯ ДОМА | 1100–1500 / от формата |
| СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ ДЛЯ СОВРЕМЕННОГО ТЦ, УДАЛЕННОГО ОТ ЦЕНТРА МОСКВЫ (USD / КВ.М / ГОД) | |

ИСТОЧНИК: S.A.RICCI / KING STURGE

ЕСЛИ ПО КОЛИЧЕСТВЕННЫМ И КАЧЕСТВЕННЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ ПОТРЕБЛЕНИЯ НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ МОСКВА УЖЕ НАХОДИТСЯ НА УРОВНЕ СТОЛИЦ ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЫ И ДАЖЕ ПРЕВЫШАЕТ МНОГИЕ ИЗ НИХ, ТО ПО ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ ЯВНО ОТСТАЕТ ОТ ЗАПАДНЫХ СОСЕДЕЙ.



тамента консалтинга *Penny Lane Realty*. Дефицит торговой недвижимости приводит не только к росту арендных ставок, но и к практически 100% заполняемости площадей. Однако есть и неудачные примеры. В связи с тем, что москвичи меняют свой стиль жизни на более современный, старые объекты теряют привлекательность и вынуждены снижать ставки аренды. «Сильное влияние на средние ставки аренды оказывает большое количество низкокачественных объектов, доля которых достигает 50% от общего объема предложений. В подобных зданиях наблюдается рост доли вакантных площадей и постепенное снижение арендных ставок», — отмечает Айдар Галеев. Неуютно себя чувствуют и небольшие ТЦ, оказывающиеся в тени новых масштабных объектов. «С открытием новых ТЦ возрастает конкуренция и более четко формируется (сокращается) зона охвата торговых объектов. Если ранее ТЦ, расположенный в спальном районе, обслуживал жителей и близлежащих районов, то есть, по сути, являлся окружным, то с появлением новых ТЦ эти торговые центры становятся районными», — говорит Татьяна Скок. Способствует «скукоживанию» зон охвата ТЦ и рост числа пробок в Москве — транспортная доступность центров снижается.

Продолжающееся расслоение москвичей приводит к дальнейшей дифференциации концепций объектов в зависимости от уровня дохода целевой аудитории. Причем объекты, рассчитанные на состоятельную аудиторию, открываются в центре и на западе Москвы, а более демократичные — на востоке и юго-востоке, >

| ФОРМАТ | ПЛОЩАДЬ, КВ.М | СТАВКА АРЕНДЫ, USD / КВ.М/ ГОД (TRIPLE NET) |
|-------------------------------|---------------|---|
| ЯКОРНЫЕ | | |
| ГИПЕРМАРКЕТ ПРОДУКТОВ ПИТАНИЯ | 5000-10 000 | 100-150 |
| ГИПЕРМАРКЕТ <i>DIY</i> | 8000-15 000 | 100-150 |
| УНИВЕРМАГ ОДЕЖДЫ | 2000-5000 | 180-600 |
| РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР | 3000-6000 | 80-120 |
| КИНОТЕАТР | 1500-3000 | 100-150 |
| НЕ ЯКОРНЫЕ | | |
| ОПЕРАТОР ЗОНЫ ФУД-КОРД | | 300-600 |
| ОПЕРАТОР ТОРГОВОЙ ГАЛЕРЕИ | 400-1500 | 300-1200 |
| ОПЕРАТОР ТОРГОВОЙ ГАЛЕРЕИ | 150-250 | 700-1700 |
| ОПЕРАТОР ТОРГОВОЙ ГАЛЕРЕИ | 80-120 | 1000-2500 |
| ОПЕРАТОР ТОРГОВОЙ ГАЛЕРЕИ | 40-80 | 2500-3500 |
| ОПЕРАТОР ТОРГОВОЙ ГАЛЕРЕИ | 10-30 | 3500-5000 |

СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ В МОСКВЕ ПО ТИПАМ АРЕНДАТОРОВ

ИСТОЧНИК: GVA SAWYER

Реклама

АРЕНДА

ТРЦ в Краснодаре

Краснодар, на пересечении улиц Сормовская и Старокубанская.

| | |
|--------------------|------------------------|
| Общая площадь: | 110 000 м ² |
| Сдаваемая площадь: | 82 000 м ² |
| Паркинг: | 4000 м/м |
| Открытие: | IV кв. 2008 г. |

ТРЦ «КАШИРСКИЙ МОЛЛ» в Москве

24 кв МКАД, район с существующим жильем/асом «Ташо Дача».

| | |
|--------------------|------------------------|
| Общая площадь: | 200 000 м ² |
| Сдаваемая площадь: | 130 000 м ² |
| Паркинг: | 7000 м/м |
| Открытие: | I кв. 2009 г. |

ТРЦ «КОЛПАЖ» в Пензе, Смоленске и Вологде

ТРЦ «Колпаж» в городе Костроме уже открыт!

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Сдаваемая площадь нового ТРЦ: | |
| Общая площадь: | 50 000 м ² |
| Сдаваемая площадь: | 45 000 м ² |
| Паркинг: | 3000 м/м |
| Открытие: | I кв. 2009 г. |

ТРЦ «ИОНЪ» в Уфе и Красноярске

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

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Сдаваемая площадь (Уфа): | 38 000 м ² |
| Сдаваемая площадь (Кр.): | 50 000 м ² |
| Паркинг (Уфа/Кр-ск): | 1200/1300 м/м |
| Открытие (Уфа): | I кв. 2009 г. |
| Открытие (Красноярск): | III кв. 2008 г. |

+7 (495) 799 9880

www.cushmanwakefield.ru

Дунай Плато 45, ул. Пашкова, 6
Москва, 125047, Россия
Тел.: +7 (495) 799 9880
Факс: +7 (495) 799 9881



ТЦ «ЛОТТЕ ПЛАЗА»

НА 1000 МОСКВИЧЕЙ ПРИХОДИТСЯ ТОЛЬКО 169 КВ.М ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ТЦ

подчеркивая растущую географическую кластеризацию населения с разным уровнем дохода. «В 2007 г. в столице пополнился ряд торговых центров, предоставляющих товары класса *premium, lux* (ЦУМ, «Шереметьевский», «Времена года», *Lotte Plaza*), — констатирует Андрей Васюткин. Тенденцию преимущественного развития в 2007 г. сегмента *premium* и *lux* отме-

чает и Максим Карбасникофф. «Открытие ТЦ «Времена года», где якорным арендатором является *Chanel*, открытие *Lotte Plaza*, репозиционирование ГУМа с открытием таких магазинов, как *Hermes* и *Louis Vuitton*, завершение 2-й фазы ЦУМа показывает успех развития в сегменте люксового ретейла», — говорит он. Запомнился 2007 г. и усилением влияния многофункци-

| НАЗВАНИЕ | АДРЕС | ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М | ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М | ЯКОРНЫЕ АРЕНДАТОРЫ | ДАТА ОТКРЫТИЯ |
|-----------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------|---|---------------|
| «МОСМАРТ» | МКАД / Боровское ш. | 75 500 | 28 000 | Гипермаркет «Мосмарт», «М.Видео» | Февраль |
| «ШЕРЕМЕТЬЕВСКИЙ» | Никольская ул., д. 10 | 36000 / 12 690* | 9500 | — | Март |
| «ГЛОБАЛ СИТИ» (2 ОЧЕРЕДЬ) | Днепропетровская ул., д. 2 | 38 000 | 14 100 | «Детский мир», восьмизальный кинотеатр «Синема Парк», боулинг «Космик», развлекательный центр <i>Playday</i> | Апрель |
| «ПРАЖСКИЙ ПАССАЖ / ГРАД» | Красного маяка ул., д. 26 | 35 000 | 24 500 | «Седьмой Континент», 4-зальный кинотеатр «Сезон Синема» | Апрель |
| «СЕРЕБРЯНЫЙ ДОМ» | Б. Семеновская ул., д. 16 | 15 700 | 7600 | — | Апрель |
| «ЩУКА» | Щукинская ул., вл. 42 | 99 000 | 42 000 | Супермаркет «Алые Паруса», «Детский мир», десятизальный кинотеатр «Каро Фильм», развлекательный центр «Кибер Драйв» | Май |
| ЦУМ (2 ОЧЕРЕДЬ) | Петровка ул., д. 2, стр. 1 | 35 000 | 23 000 | — | Август |
| «ДОМОДЕДОВСКИЙ» | Ореховый б-р, д. 14, к. 3 | 33 000 | 18 000 | Супермаркет «Виктория», «Техносила», «Детский мир» | Август |
| «АСТ» | Измайловское ш., д. 71 | 26 000 | 15 000 | Супермаркет «Перекресток», «Детский мир» | Август |
| «ЛОТТЕ ПЛАЗА» | Новинский б-р, д. 8 | 79000/ | 18 100 | Супермаркет «Азбука Вкуса» | Сентябрь |
| «ВРЕМЕНА ГОДА» | Кутузовский пр-т, вл. 48 | 23 100* | 29 400 | — | Ноябрь |
| «МЕГА-БЕЛАЯ ДАЧА» (II ФАЗА) | МКАД, 14 км | 64 300 | 68 100 | «Санта-Хаус», <i>OBI</i> , <i>Crazy Park</i> | Декабрь |
| «ЕЛОХОВСКИЙ ПАССАЖ» | Спартаковская ул., д. 24 | 110 000 | 3800 | — | I квартал |
| «СТОЛИЦА» (ЗЯБЛИКОВО) | Кустанайская ул., 6 | 7600 | 5000 | — | II квартал |
| АСТ! | Измайловское ш., д. 71 | 9000 | 15 000 | — | II квартал |

ИСТОЧНИК: COLLIERS INTERNATIONAL, GVA, SAMUYER, «МИРЭЛЬ»-КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

*площадь торговой составляющей

ТЦ, ОТКРЫТЫЕ В 2007 Г.

ОБЪЕКТЫ, РАССЧИТАННЫЕ НА СОСТОЯТЕЛЬНУЮ АУДИТОРИЮ, ОТКРЫВАЮТСЯ В ЦЕНТРЕ И НА ЗАПАДЕ МОСКВЫ, А БОЛЕЕ ДЕМОКРАТИЧНЫЕ – НА ВОСТОКЕ И ЮГО-ВОСТОКЕ, ПОДЧЕРКИВАЯ РАСТУЩУЮ ГЕОГРАФИЧЕСКУЮ КЛАСТЕРИЗАЦИЮ НАСЕЛЕНИЯ С РАЗНЫМ УРОВНЕМ ДОХОДА.



ИСТОЧНИК: COLLIERS INTERNATIONAL, GVA SAWYER, «МИЭЛЬ-КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

| НАЗВАНИЕ | АДРЕС | ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М | ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М | НОВАЯ ДАТА ОТКРЫТИЯ |
|---------------------------|---------------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| «ТРОЙКА» («АШАН») | Верхняя Красносельская ул., вл. 3а | 152 583 000 | 80 000 | I кв. 2008 г. |
| «ТРЯПКА» | Ленинградское ш., д. 25 | 25 000 | 20 000 | I кв. 2008 г. |
| «СЕМЕНОВСКИЙ» (2 ОЧЕРЕДЬ) | Семеновская пл., д. 1 | 32 000 | | II кв. 2008 г. |
| ГАЛЕРЕЯ «МОСКВОРЕЧЬЕ» | Каширское ш., около ст.м. «Каширская» | 24 490 | 19 780 | III-IV кв., 2009 г. |
| «ЗИГ ЗАГ» | Лобненская ул., д. 4-6 | 28 400 | 17 000 | 2008 г. |
| «МАРКОС» | Алтуфьевское ш., вл. 70 | 41 800 | 25 000 | I кв. 2008 г. |
| «ПРАЗДНИК» | Тушинская ул., вл. 13-15 | 34 000 | 24 000 | I кв. 2008 г. |
| «МЕГАПОЛИС» | Андропова пр-т, вл. 4-10 | 72 000 | 44 000 | I кв. 2008 г. |
| «НОВОЯСЕНЕВСКИЙ» | Новоясеневский пр-т, д. 1 | 64 000 | 28 500 | I кв. 2008 г. |
| ТЦ | Театральная аллея, вл. 2 | 27 860 | 15 000 | 2008-2009 гг. |
| «ФИЛИ» | Багратионовский пр-д, вл. 5 | 62 000 | 45 500 | II кв. 2008 г. |
| «УНИВЕРСИТЕТ» | Ломоносовский пр-т / Вернадского пр-т | – | 30 000 | Н/д |
| «РИО ГРАНДЭ» | Дмитровское ш. / МКАД | – | 86 000 | I кв. 2008 г. |
| «ВОРОБЬЕВЫ ГОРЫ» | Мосфильмовская ул., д. 70 | – | 20 000 | Н/д |
| «ФАВОРИТ» | Южнобутовская ул. / Веневская ул. | – | 22 000 | Н/д |
| DI FRONTE DE LA CASA | Большая Грузинская ул., д. 69-71 | – | 16 000 | Н/д |

ТЦ, НЕ ОТКРЫТЫЕ В 2007 Г.

ональности объектов – в *Lotte Plaza*, «Баркли Плаза» торговая составляющая занимает лишь небольшую долю площадей. Более демократичные объекты наполнились новыми операторами. В «МЕГА-Химки» открылась первая в России кофейня *Starbucks*. В «МЕГА-Белая Дача» и «ЕвроПарке» – первые в Москве «Санта-Хаусы», в Котельниках – *Castorama*. «Следует отметить сеть *Media Markt*: ее первые магазины открылись еще в декабре 2006 г., но именно 2007 г. отмечен активным ростом сети. Всего на данный момент в столице работает уже 5 гипермаркетов», – говорит Андрей Васюткин. «В состав пула арендаторов ТЦ, помимо кинокомплексов, фуд-кортов, кафе, ресторанов, боулингов, фитнес-клубов и бильярдных, чаще стали включаться «оригинальные» операторы», – подчеркивает Михаил Гец, вице-президент по стратегическому развитию компании *Blackwood*. Появилось и новое направление от Холдинга *Inditex* – *Zara Home*. Должен был открыться в 2007 г. и первый *Carrefour*, но не успел.

Всего в 2007 г. было открыто 15 ТЦ площадью от 8 тыс.кв.м («Елоховский Пассаж») до 110 тыс.кв.м (вторая очередь «МЕГА-Белая Дача»).

По данным компании *Colliers International*, на конец ноября 2007 г. общая площадь ТЦ Москвы составила почти 3,5 млн кв.м (в том числе торговая площадь – более 1,7 млн кв.м).

В компании *GVA Sawyer* посчитали, что текущее предложение на рынке ТЦ Москвы (включая крупные объекты за ее границами, ориентированные на жителей Москвы), составляет около 4,4 млн кв.м общей площади и порядка 2,5 млн кв.м арендопригодной площади (GLA). С начала 2007 г. было введено 312 тыс.кв.м площадей ТЦ (GLA), что существенно меньше, чем в 2006 г. Многие объекты из запланированных к вводу в строй

не успели распахнуть двери. «Перенос сроков на 1-2 квартала – это нормальная тенденция на рынке Моск- >

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «ОЛИМП»
г. Вологда, ул. Чехова, д.25-27

Расположен в центральной части города
Общая площадь-7623 м²

4 этажа современных торговых галерей:
кофейня, гипермаркет DIY, магазины парфюмерии, одежды, обуви, аксессуаров, цифровой техники и др.
На 5 этаже ресторан

Качественное зонирование пространства
Концептуальный внутренний дизайн

Ввод в эксплуатацию III кв. 2008 г.
Тел. +7(812)76-67-10



ТЦ «СЕВЕРНОЕвропейский»

ТЕКУЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ТЦ МОСКВЫ СОСТАВЛЯЕТ ОКОЛО 4,4 МЛН КВ.М

вы», — отмечает Татьяна Скок. Реализация ТЦ «Московоречье» и вовсе переносится уже несколько лет. Несмотря на снижающуюся доходность, рынок торговых центров Москвы сохранил былую инвестиционную при-

влекательность, что привело к ряду сделок купли-продажи и долгосрочных инвестиций. Так, датский фонд BPT Arista приобрел первую очередь ТЦ «Глобал Сити», Холдинг «Подיום» приобрел ТЦ «Квадро» на Кутузовском проспекте, австрийский инвестиционный фонд Immoeast приобрел у компании «Феникс Девелопмент» 75% московского ТЦ «Гудзон» площадью 145 тыс.кв.м с планируемой датой ввода в строй в конце 2008 г. Компания Metro Group продала американскому инвестиционному фонду Apollo Real Estate Advisers ТЦ в Котельниках (бывший ТЦ «Маркткауф») общей площадью 34 тыс.кв.м. Инвестиционная компания Baltic Property Trast приобрела ТЦ «Кухнистрой» площадью 8 тыс.кв.м. Инвестиционный фонд Quinn Group купил строящийся торгово-офисный центр «Каспий». «Появление в Москве более 15 новых иностранных инвесторов доказывает заинтересованность во вложениях в торговую недвижимость», — говорит Максим Карбасникофф. Доходность торговых объектов составляет 7,5–9% (GVA Sawyer). Она сократилась на 1% (Jones Lang La Salle). «Инвестиционные продажи ТЦ совершались с доходностью на уровне 10–11%», — подсчитала Татьяна Скок. По мнению Айдара Галеева, доходность инвестиций при девелопменте торгового центра в 2 раза выше — 18–25%.

Если в 2007 г. вводились в строй преимущественно объекты малой и средней величины в центре города и у станций метро (за исключением «МЕГА-Белая Дача»), то в 2008 г. возобновится открытие крупных объектов вдоль МКАД, Третьего и предполагаемого

| НАЗВАНИЕ | АДРЕС | ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М |
|---------------------------------------|--|---------------------|
| «МЕТРОПОЛИС» | Ленинградское ш., вл. 16 | 205 000 |
| ТЦ НА УЛ. ВАВИЛОВА | Вавилова ул., вл. 3 | 202 000 |
| «ГУДЗОН» | Каширское ш., вл. 12 | 145 000 |
| «МОЛЛ ГЭЛЛЕРИ-МИТИНО» | Пятницкое ш., вл.13-15 | 80 000 |
| «МАРЬИНСКИЙ ПАРК» | Поречная ул. / Братиславская ул. | 70 000* |
| «ТУШИНО ПЛАЗА» | Химкинский б-р, вл. 7-23 | 60 000 |
| ТЦ НА ПРОФСОЮЗНОЙ УЛ. | Профсоюзная ул. / Новоясеневский пр-т | 54 000 |
| «БОРИСОВСКИЕ ПРУДЫ» | Борисовские пруды ул. | 26 600 |
| «СТОЛИЦА» (СОЛНЦЕВО) | Солнцевский пр-т, 21 | 15 000 |
| «СИТИДЕЛ» (ТЦ В ОФИСНОМ ЗДАНИИ) | Земляной Вал, 11-19 | — |
| ТОРГОВО-ОФИСНЫЙ КОМПЛЕКС «ВОЕНТОРГ» | Воздвиженка ул., 10/2 | 70 700 |
| «МОЛЛ ГЭЛЛЕРИ СИГНАЛЬНЫЙ» (2 ОЧЕРЕДЬ) | Сигнальный пр-д, 37 | 30 000 |
| «ТУЛЬСКИЙ» | Пересечение ул. Большая Тульская / Даниловский Вал | 13 500 |
| МФК | Пересечение Ленинский пр-т / ул. Островитянова | 23 392 |
| МФК «ТУШИНО» | Летная ул., вл. 98 | 23 000 |
| ТЦ | 24 км МКАД | 12 900 |
| «КАШИРСКИЙ МОЛЛ» | 24 км МКАД | 200 000 |
| «АЛЬМИРАЛ» (3 ОЧЕРЕДЬ) | Вернадского пр-т, вл. 86 | 32 000 |

ИСТОЧНИК: COLLERS INTERNATIONAL, GVA SAWYER

*площадь торговой составляющей

ТЦ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ В 2008 Г.

НЕСМОТЯ НА СНИЖАЮЩУЮСЯ ДОХОДНОСТЬ, РЫНОК ТЦ МОСКВЫ СОХРАНИЛ БЫЛУЮ ИНВЕСТИЦИОННУЮ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ, ЧТО ПРИВЕЛО К РЯДУ СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ И ДОЛГОСРОЧНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ.



Четвертого транспортного кольца, на крупнейших магистралях, в реконструируемых промзонах. Однако в 2008 г., по мнению Андрея Васюткина, насыщения столичного рынка торговой недвижимости не предвидится. «Наиболее крупные объекты торговой недвижимости в пределах Москвы сейчас находятся на стадии активного строительства. Ввод наиболее значимых объектов, развиваемых на крупных (как правило, бывших производственных) территориях, ожидается в 2009 г.», — считает он. Например, уже началось строительство крупнейшего в Москве (в пределах МКАД) ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино». Общая площадь этого комплекса составит более 240 тыс.кв.м.

«До конца 2010 г. в Москве может открыться более 20 новых ТЦ общей площадью более 100 тыс.кв.м. Сегодня таких центров в городе менее 10», — говорит Максим Гасиев, директор департамента торговой недвижимости *Colliers International*. Одновременно с увеличением масштабности проектов будет происходить ввод узкоспециализированных ТЦ. Уже завершено строительство текстильного ТЦ «Тряпка», и скоро он откроется. Компания *LEON Development* планирует построить специализированный детский центр площа-

дью 70 тыс.кв.м на территории Южного речного вокзала. «В связи с приближением первичного насыщения рынка стандартными ТЦ на первый план выходят не представленные ранее на рынке форматы, такие как стрип-моллы, аутлет-центры, садовые центры, *lifestyle*-центры, а также крупные универмаги», — отмечает Михаил Гец.

Возможно появление в 2008 г. и новых проектов. «В 2007 г. был проявлен активный интерес к участкам в районе строящегося четвертого транспортного кольца. В этом году девелоперам, думаю, следует посмотреть неохваченные территории более внимательно — например, на восток», — говорит Алена Пискунова. И они уже это начали делать — сразу несколько торговых объектов проектируются в промзоне завода «Серп и Молот».

В пригородах Москвы будут развиваться ориентированные на москвичей как классические ТЦ, так и форматы ретейл-парков и аутлет-центров. Например, компания *RTM Development* приступила к строительству ТЦ в подмосковном городе Одинцове общей площадью 78 тыс.кв.м. Ретейл-парк с садовым центром на Новорижском шоссе (68 тыс.кв.м) в 2008 г. открывает «МАРР-Капитал». **M**

Реклама

FD-GROUP
Фазтон Девелопмент Груп

- ✓ Подбор и покупка земельных участков под клиента
- ✓ Изменение целевого назначения земельного участка
- ✓ Получение исходно-разрешительной документации
- ✓ Комплексное проектирование территории
- ✓ Создание концепции развития
- ✓ Строительство и управление объектами

Москва
Орел
Липецк
Нижний Новгород
Курск
Тамбов
Воронеж
Белгород
Санкт-Петербург
Ульяновск
Саратов
Волгоград
Ростов
Ижевск
Оренбург
Краснодар

+7 (812) 380 1866
info@fd-group.biz

www.fd-group.biz