

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА КРУПНЫХ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ В РЕГИОНАХ (НА ПРИМЕРЕ Г. ПЕНЗЫ)

¹Глухова К.А., ¹Учинина Т.В.

¹ГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

Актуальность темы обусловлена тем, что в настоящее время строительство торговых центров в России находится на пике активности. В 2013 г. было введено в эксплуатацию 1,65 миллиона кв.м, а на 2014 год запланировано введение 2,45 миллионов кв.м. торговой недвижимости. Окупаемость строительства составляет сегодня в среднем 15-30%, а при грамотном девелопменте она может достигать 50%. По данным экспертов более половины введенных площадей приходится на города с населением менее полумиллиона человек. В данной статье рассматриваются вопросы инвестиционной привлекательности строительства крупных торговых центров в регионах на примере города Пенза: положительные и отрицательные тенденции развития региональных рынков коммерческой недвижимости, характеристика основных крупных торговых объектов города Пензы с описанием якорных арендаторов, распределение торговых площадей по районам города.

Ключевые слова: строительство, недвижимость, инвестиционная привлекательность, конкурентоспособность, девелопмент, торговый центр.

INVESTMENT ATTRACTION CONSTRUCTION OF THE LARGEST SHOPPING AND ENTERTAINMENT CENTER IN THE REGION (FOR EXAMPLE, PENZA)

¹Glukhova K.A., ¹Uchinina T.V.

¹Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

Relevance of a subject is caused by that now construction of shopping centers is in Russia at activity peak. In 2013 1,65 million sq.m were put into operation, and introduction of 2,45 million sq.m of trade real estate is planned for 2014. Payback of construction averages 15-30% today, and at competent development it can reach 50%. According to experts more than a half of the entered areas fall on the cities with the population less than half a million people. This article discusses the investment attractiveness of the construction of large shopping centers in the regions by the example of Penza: positive and negative trends in the development of regional commercial real estate markets, the main characteristic of large shopping centers of the city of Penza describing anchor tenants, the distribution of retail space in city districts.

Keywords: construction, real estate, investment attractiveness, competitiveness, development, shopping mall.

Торговля – одна из самых быстроразвивающихся отраслей экономики нашей страны. Постоянное усиление конкуренции на рынке говорит о том, что торговля является перспективной отраслью.

Россия сегодня существенно отстает от развитых стран по обеспеченности населения торговыми площадями. В среднем российский норматив составляет 643 кв. м на тысячу человек [5]. В недалеком прошлом основными местами торговли были рынки и небольшие магазины и киоски. Теперь же торговые точки подобного рода практически ликвидированы. Их место на рынке заняли торговые центры и супермаркеты. Покупатели становятся более требовательными к торговым центрам, становится важно не только хорошее его

месторасположение, но и ассортимент товаров, ценовой диапазон, уровень комфортности торгового центра и наличие мест отдыха и фуд-кортов.

Инвесторы и девелоперы торговой недвижимости устремились в регионы. Причем не только в крупные города, но и в города, которые еще совсем недавно считались малоперспективными.

Таблица 1

Положительные и отрицательные тенденции развития региональных рынков коммерческой недвижимости с точки зрения инвестиционной привлекательности[3]

Положительные тенденции	Отрицательные тенденции
Увеличение интереса инвесторов к региональным рынкам коммерческой недвижимости	Стихийность большинства региональных рынков
Рост спроса на объекты торговой и производственно-складской недвижимости в связи с активным развитием ритейла	Малая степень информационно-аналитической поддержки необходимой при принятии инвестиционных решений
Увеличение объема строящихся коммерческих площадей	Отсутствие оперативной и упорядоченной системы предоставления инвестиционно-привлекательных площадок для строительства
Улучшение качества строящихся новых объектов коммерческой недвижимости	Недостаток профессиональных девелоперов и управляющих, работающих на региональных рынках недвижимости
Превышение спроса над предложением практически во всех сегментах рынка коммерческой недвижимости и др.	Снижение доходности по мере развития рынка и др.

Материал и методы исследования

Активное развитие сферы досуга в России привело к тому, что торговые центры начали размещать на своих территориях детские площадки, кинотеатры, боулинги. Количество потребителей, приходящих к выводу, что покупать все необходимое и отдыхать вместе всей семьей в одном ТРЦ очень выгодно, особенно в условиях дефицита времени и с учетом больших расстояний.[6]

Развитие региональных рынков торговой недвижимости обуславливается улучшением экономической ситуации в России и как следствие повышение уровня доходов населения, а соответственно и уровня потребления. Количество жителей населенного пункта оказывает существенное влияние на структуру потребления, прежде всего за счет более высокого

уровня доходов в крупных населенных пунктах. Город Пенза входит в категорию «городов-полумиллионников» с численностью от пятисот до семисот тыс. человек. Динамика численности населения г.Пензы представлена на рис.1.



Рисунок 1. Численность населения г. Пензы 2009 - 2014 гг, тыс.чел.

Из рис.1 видна тенденция увеличения численности населения с 1.01.2009 по 1.01.2014 гг. и незначительное уменьшение численности населения с 1.01.2012 по 1.01.2013 гг., что в 2014 г. снова меняется в сторону увеличения.

По данным пресс-службы областного министерства труда, соцзащиты и демографии, принято постановление регионального правительства, устанавливающее величину прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам в II квартале 2014 года. На душу населения величина прожиточного минимума составила 6 517 рублей. Для трудоспособного населения — 7037 рублей, для пенсионеров — 5 408 рублей, для детей — 6 395 рубля. Стоимость потребительской корзины в среднем на душу населения составила 5 852 рубля: для трудоспособного населения - 6 024 рубля, для пенсионеров - 5 202 рубля, а для детей - 6 330 рублей.

Рассмотрим инвестиционную привлекательность строительства крупных торговых объектов на примере города Пензы. Современный торговый объект в большинстве случаев представляет собой обширный комплекс высотой в несколько этажей, включающий в себя магазины, зоны отдыха и развлечений, рестораны-кафе и предприятия сферы бытового обслуживания. Он должен быть оборудован эскалаторами, парковкой для личных авто и прочими удобствами. С каждым днем строительство торговых комплексов приобретает все большую актуальность, так как, что данный формат отдыха позволяет провести время всей семьей: не только весело и интересно, но и чрезвычайно полезно (сделав множество покупок сразу и в одном месте) [1,2].

Развитие ТРЦ в регионах проходит по той же схеме, что и в Москве, и в других городах-миллионниках. Имеются свои плюсы и минусы. В качестве преимуществ инвесторы выделяют более низкую стоимость земли и меньшие сопутствующие расходы. Владельцы региональных ТРЦ начали осознавать, что при отсутствии развлекательной зоны, их торговый центр через несколько лет окажется неконкурентоспособным. Одна из главных проблем – это нехватка персонала всех уровней. Но примеры сбалансированного решения задачи строительства ТРЦ встречаются все чаще. Пенза является хорошим примером развития торгово-развлекательных центров. Одним из последних открылся торгово-развлекательный центр «Коллаж», площадью более 60 000 м², который успешно совмещает на своей территории не только торговые площади, но и кинотеатр, кафе, игровую зону для детей.

Механизмом появления современных торговых центров в г. Пензе является покупательский спрос, который способствует строительству крупных торгово-развлекательных центров на средства крупных российских и иностранных торговых компаний. Новым для Пензы стало строительство современных крупных торговых комплексов (до 60000 кв. метров), включающих в себя значительную долю развлекательной составляющей – многозальные мультиплексы, боулинги, фитнес-центры, фуд-корты.[4] В их числе ТРК «Высшая Лига», ТЦ «Проспект», ТЦ «Пассаж», ТРЦ «Ритэйл Парк», ТРК «Суворовский», ЦУМ. Создание коммерческих объектов недвижимости определено спросом, который сформировался под влиянием экономических, социальных, демографических факторов и высокой цены или дохода от арендуемых помещений.[4]

Расположение зоны развлечения в торговом центре помогает поддержать или повысить уровень арендных ставок и создать дополнительную посещаемость.

На рисунке 2 показано местоположение крупных торговых центров в структуре города.

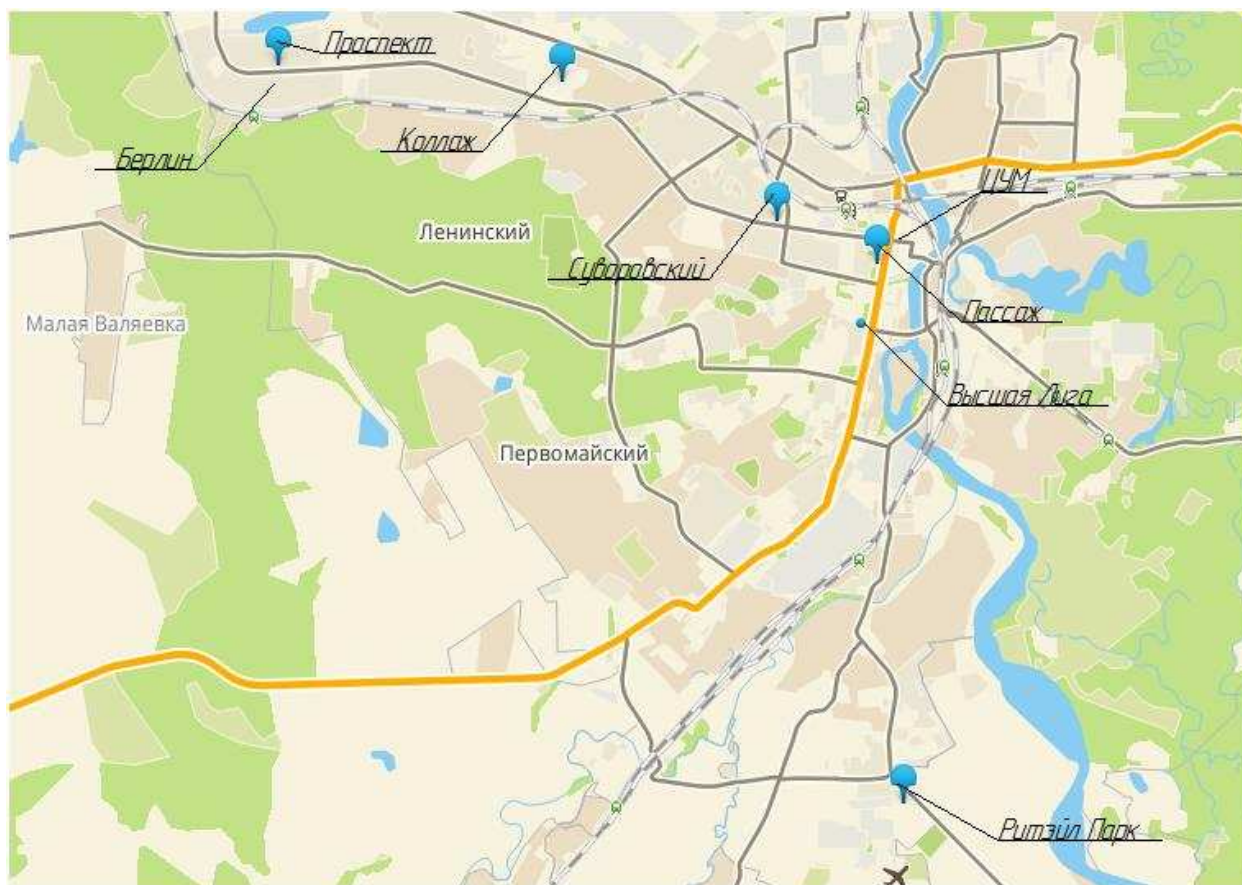


Рисунок 2. Торговые центры города Пензы

Таблица 2

Характеристика основных торговых объектов города Пензы

№ п/п	Наименование объекта	Арендная площадь	Якорные арендаторы	Развлечения
1	ТРК «Высшая Лига»	24 000 м ²	Adidas, Nike, Strellson, United Colors of Benetton, NAF NAF	Кинотеатр, каток, ресторан Иль Патио, KFC, кафе «австрийская Чашка», фитнес центр
2	ТРК «Коллаж»	62 140 м ²	М.видео, Спортмастер, Магнит	Многозальный кинотеатр "Пять Звезд", боулинг, кафе, рестораны
3	ТЦ «Пассаж»	27 000 м ²	New Yorker, Von Joli, МирТехники, Домелье	БаскинРоббинс, Миа Пицца, СушиВесла, Subway, фитнес-клуб «AlexFitness», студия маникюра Лены Лениной
4	ТЦ «Проспект»	6 000 м ²	Детский мир, Л'Этуаль, Мир Техники, Проспект	Кафе "Олива", кафе "Шоколад.ru"
5	ТРЦ «Ритэйл Парк»	56 000 м ²	Дисконт-центры Adidas, Zolla, Ostin, гипермаркет Радуга, Техносила, «Детский мир»	Зона развлечения для детей, 5D кинотеатр, кафе «Терем», Пиццерия, суши-бар «Хаси-Хаус», выпечка «Панетти»

6	ТРК «Суворовский»	12 800 м ²	Перекресток, Техносила, Детский мир, Адидас, Леонардо, Zolla, Л'Этуаль, DNS	Боулинг-центр, бильярдный зал, зал игровых автоматов, суши – бар, караоке – ресторан, сауна, мультиплексный кинотеатр «РОЛИКС», Макдоналдс
7	ЦУМ	17 330 м ²	М.видео, Л'Этуаль, Инмарт	Салон красоты «StyleStudio»
8	ТРЦ «Берлин»	7500 м ²	Перекресток	Кинотеатр БерлинCinema

Одним из основополагающих факторов размещения торгово-развлекательного центра является его местоположение. В Пензе больше всего торговых площадей и торгово-развлекательных центров расположено в Ленинском и Октябрьском районах. Ленинский район – это центр города, с хорошей проходимостью. Октябрьский район – это динамично развивающийся район. Торговые центры этого района расположены в микрорайоне Арбеково, наиболее динамично развивающемся районе города.

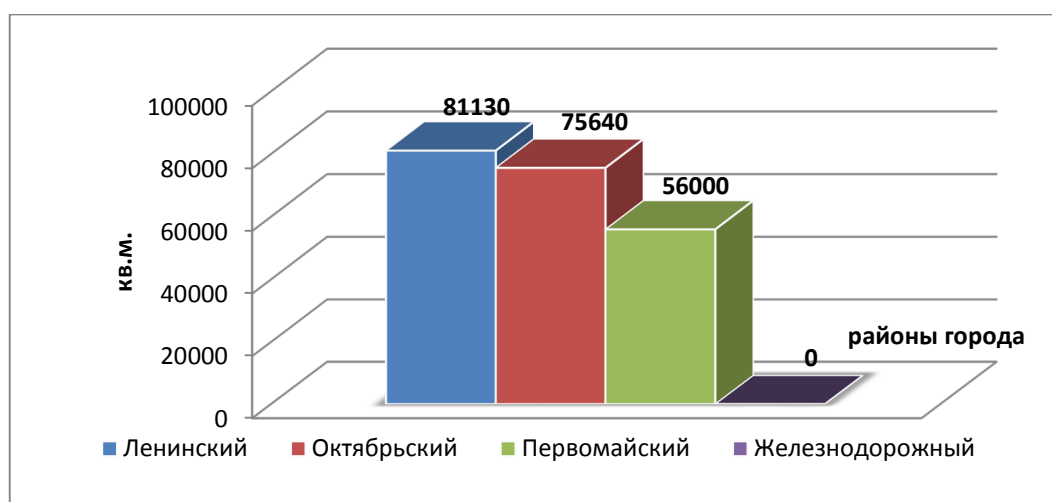


Рисунок 3. Распределение торговых площадей по районам города (рассмотрены крупные торговые объекты городского значения)

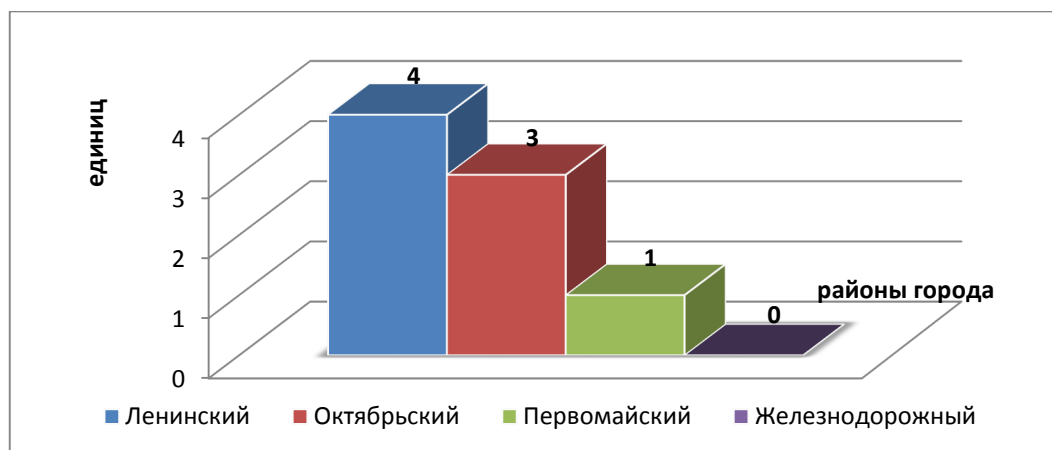


Рисунок 4. Количество торговых центров городского значения

Выводы

По итогам проведенного анализа можно сделать следующие выводы:

- одним из главных факторов доходности торгового центра является его расположение. Все крупные торговые центры Пенза расположены рядом с оживленными транспортными магистралями (проспект Строителей, ул. Кирова, ул. Суворова, ул. Терновского), они имеют удобные подъездные пути. Месторасположение торговых центров также должно учитывать его окружение – жилую и коммерческую недвижимость, социально-демографические показатели района и т.д.
- следующий фактор – правильно разработанная и продуманная концепция. Здесь важно все: размещения по этажам, пропорции между различными зонами, количество парковочных мест, функциональный состав арендаторов, их сфера бизнеса и требования к качеству помещений. Пространство ТЦ должно быть удобным и комфортным для всех участников.[4]
- необходимо учитывать целевые группы и категории покупателей. Исходя из этого, можно понять какой тип торгового центра необходимо построить в выбранном районе и какой ряд якорных и сопутствующих арендаторов будет востребован.

В настоящее время количество торговых центров очень велико, но это не мешает появляться все новым и новых торговым площадям. Эффективность будущих инвестиций определяется множеством факторов, которые предстоит оценить инвестору, принимая решение о размещении средств. За последние пять лет на территории города Пенза открылось несколько крупных (площадью до 60 000 м²) торгово-развлекательных комплексов, в том числе, ТРК «Суворовский», ТЦ «Пассаж», ТРК «Коллаж», что свидетельствует об инвестиционной привлекательности строительства крупных торговых объектов на территории нашего города.

Список литературы

1. Дмитриева Т.Н., Савельева С.В. Продвижение товаров и услуг как элемент системы маркетинговых коммуникаций строительной компании // Гуманитарные научные исследования. 2014. – № 6 (34). – С. 40.
2. Люлькин В.С., Люлькина Н.М., Кузин Н.Я. Формирование рынка и арендных ставок торговых центров г. Пензы//Современные проблемы науки и образования. -2014. -№ 2; URL: www.science-education.ru/116-12568 (дата обращения: 17.12.2014).
3. Офицерова К.А., Учинина Т.В.Маркетинговые исследования при анализе инвестиционной привлекательности строительства торговых объектов (на примере торгового

центра «Берлин» в г.Пензе) // Современные проблемы науки и образования. -2014. -№ 3. – с.334.

4. Пономаренко Т.В. Инвестиционная привлекательность региональных рынков коммерческой недвижимости // Инвестиционный банкинг. – 2006 – №5.

5. Толпегина С.О., Учинина Т.В. Анализ влияния местоположения на рыночную стоимость объекта недвижимости (на примере земель г. Пензы)//Современные проблемы науки и образования. -2014. -№ 1; URL: www.science-education.ru/115-12044 (дата обращения: 25.12.2014).

6. Учинина Т.В., Баронин С.А. Девелопмент недвижимости при реализации проектов строительства экологичного и энергоэффективного малоэтажного жилья в Пензенской области // Известия Юго-Западного государственного университета. – 2011. – №5-2. – с.325а-331.

7. Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс].– Режим доступа: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 8.11.13).

Рецензенты:

Хрусталёв Б. Б., д.э.н., профессор, заведующий каф. «Экономика, организация и управление производством» ПГУАС, г. Пенза.

Тараканов О.В., д.т.н., профессор, заведующий каф. «Кадастр недвижимости и право» ПГУАС, декан факультета «Управление территориями», г. Пенза.