

ИССЛЕДОВАНИЕ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ В РОССИИ

Воронцова Д.С., Попова И.В., Кутузова А.А.

ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, г. Пенза, ул. Г. Титова, 28), invikt2007@mail.ru

В последние несколько лет в России наблюдалось активное развитие рынка торговой недвижимости, обусловленное значительным дефицитом качественных площадей, а также ростом доходов населения. Но мировой финансовый кризис оказал существенное влияние на развитие рынка торговой недвижимости. По мнению многих экспертов, в России сектор торговой недвижимости в меньшей степени пострадал от кризиса, однако негативные эффекты в экономике повлияют и на торговлю, где ситуация, вероятно, ухудшится. В статье исследованы тенденции развития торговых центров России в некоторых регионах, использованы статистические данные и результаты наблюдений авторов, выявлены сегменты рынка торговых центров и тенденции развития крупных торговых форматов в регионе.

Ключевые слова: торговый центр, концепция развития, девелопмент, рынок торговых центров

RESEARCH TRENDS MARKET SHOPPING CENTERS IN RUSSIA

Vorontsova D.S., Popova I.V., Kutuzova A.A.

Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, G.Titova str., 28), e-mail: invikt2007@mail.ru

In the past few years, Russia has seen active development of commercial real estate market due to the significant shortage of quality office space, as well as rising incomes. But the global financial crisis has had a significant impact on the development of the real estate market. According to many experts in the Russian retail sector are less affected by the crisis, but the negative effects in the economy and affect on trade, where the situation is likely to deteriorate. The article examines trends in the development of shopping centers in Russia and some regions used statistical data and observations authors identified segments of the market of shopping centers and trends in the development of large retail formats in the region.

Keywords: shopping center, the concept of development, development, shopping center market

В настоящее время российский рынок торговых центров развивается и ориентируется на рынок Москвы. Это обусловлено тем, что московский рынок начал развиваться в середине 1990-х гг. и к настоящему моменту подошел полностью сформировавшимся, обеспеченным качественными торговыми площадями, насыщенным платежеспособным и взыскательным спросом.

Девелопмент торговых центров в региональных городах России начался примерно с середины первого десятилетия XXI в. и в своем развитии повторял и даже опережал московский рынок. В итоге в Москве рынок качественной торговой недвижимости сформировался за 10–15 лет, а в городах-миллионниках — вдвое быстрее. Основные принципы и наработки, опробованные в столице, быстро и практически безболезненно были перенесены на локальные рынки. В итоге вопрос о том, где и сколько торговой недвижимости необходимо строить в России, встал перед девелоперами встал особенно остро.

Решение данного вопроса потребовало качественного исследования рынка с целью выявления региональных рынков недвижимости со значительным потенциалом для развития проектов современных торговых центров.

Анализ показал, что наиболее привлекательными для развития рынка торговых центров являются города-миллионники с общей долей населения 18%. Кроме того, на данные города приходится значительная часть розничного товарооборота субъектов Федерации, столицами которых они являются. На карте ниже представлены основные города-миллионники, в которых планируется прежде всего развитие торговых центров. В общей сложности на 13 миллионников приходится около 40% розничного товарооборота России.

Московский и петербургский рынки значительно больше региональных – их товарооборот сопоставим с суммарным товарооборотом в остальных 11 городах (рис. 1). Это вызвано огромным потоком приезжих с целью шопинга.

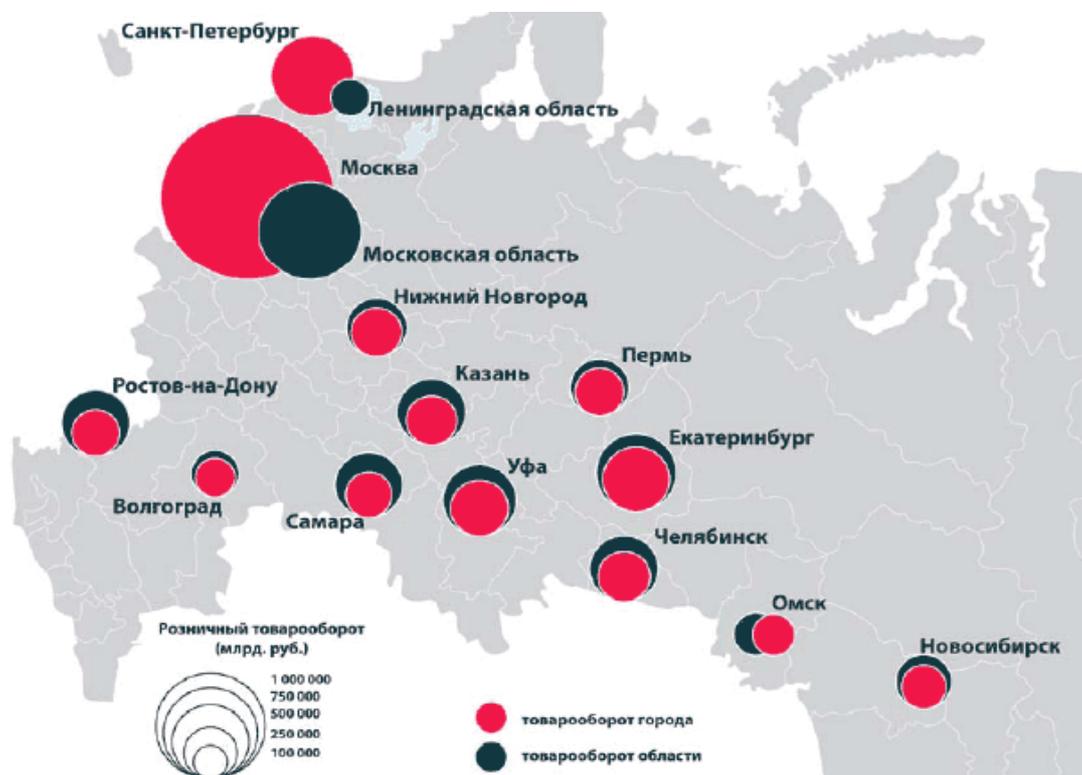


Рис. 1. Расположение перспективных городов России по локации торговых центров

Источник: Государственный комитет статистики РФ, 2010

Проведенный отделом исследований рынка агентства KnightFrank анализ показал, что наибольший потенциал у рынков торговой недвижимости Екатеринбурга и Самары (рис. 2).

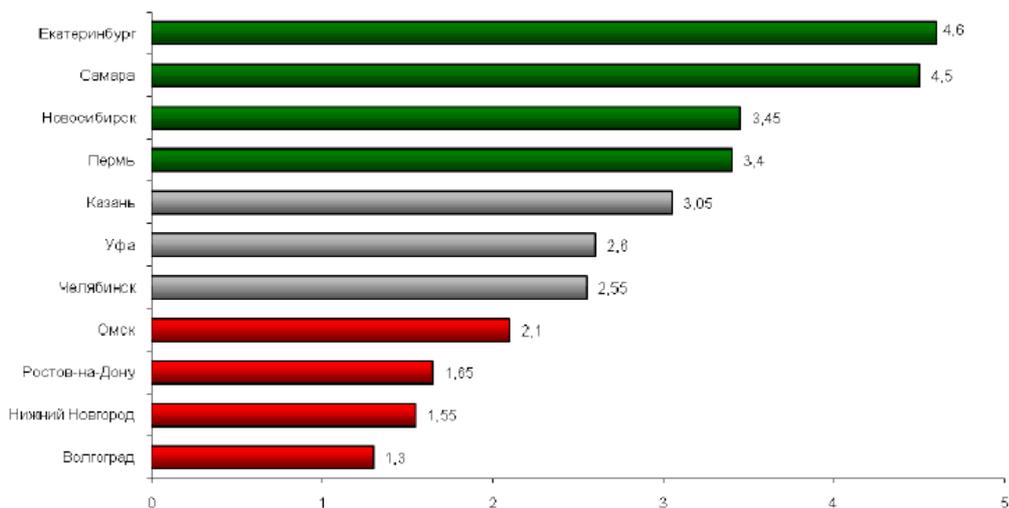


Рис.2. Ранжирование городов России по потенциалу развития торговых центров

Источник: Knight Frank Research, 2010

Согласно данным INFOline, по состоянию на начало 2014 г. в 32 городах и регионах исследования общий объем площадей в торговых центрах составляет около 39,0 млн кв. м.

По оценкам аналитиков INFOline, первичное насыщение рынка торговых комплексов для большинства крупных городов России соответствует показателю 500 кв. м на 1000 жителей. Достижение данного порогового показателя свидетельствует об ужесточении конкуренции, снижении заполняемости новых ТЦ или ТРК арендаторами, которое в некоторых случаях вынуждает переносить сроки запуска центра, а также об увеличении рисков недостаточных для эффективной работы ТЦ потребительских потоков. Пороговый показатель насыщенности в 500 кв. м на 1000 человек был по состоянию на 1 января 2013 г. преодолен следующими городами (рис. 3).

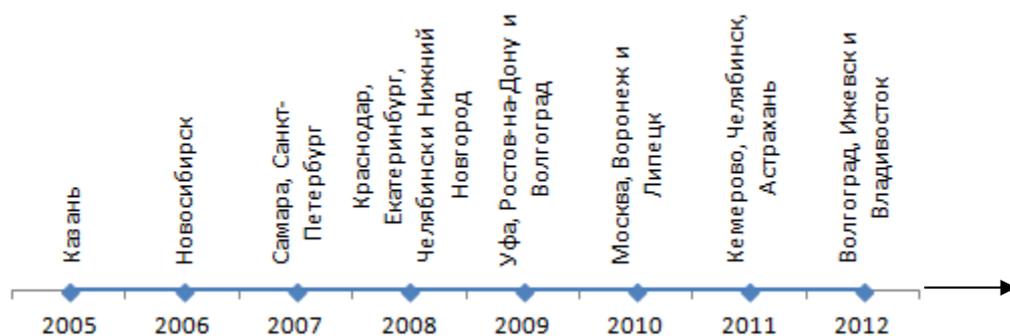


Рис. 3. Динамика преодоления порогового показателя насыщенности торговыми центрами в городах России

В 2014 г. российский рынок торговых центров пополнился 1,63 млн кв. м площадей, снижение к предыдущему году составило 10%. Впервые более 35% этого показателя составил ввод торговых центров в Москве – 602,6 тыс. кв. м, что является историческим максимумом столичного рынка и приравнивается к суммарному результату трех предыдущих лет.

В том числе в течение 4-го квартала в Москве было введено 317,5 тыс. кв. м, что в пять раз превышает показатель аналогичного периода прошлого года, а в России в целом – 800 тыс. кв. м, что на 16% ниже квартального показателя в 2013 г. Крупнейшими торговыми центрами 2014 г. в Москве стали ТРЦ «Авиапарк» (228,5 тыс. кв. м GLA) и «Вегас Крокус Сити» (112,5 тыс. кв. м), в регионах – ТЦ «Амбар» (90 тыс. кв. м) в Самаре, ТЦ «Гринвич» 4 очередь (85 тыс. кв. м) в Екатеринбурге и ТЦ «Планета» (72,9 тыс. кв. м) в Новокузнецке.

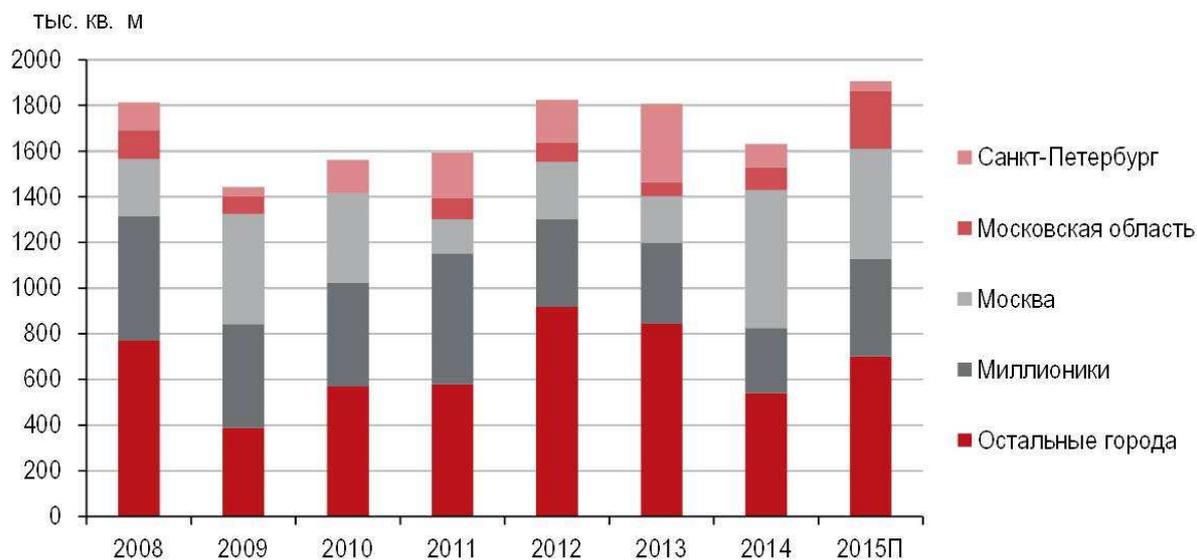


Рис. 4. Динамика ввода новых торговых центров в России

На 2015 г. девелоперы заявляют более 2,6 млн кв. м новых торговых площадей в целом по России. По прогнозам экспертов, реально введено будет не более 1,9 млн кв. м, однако и такой результат может стать рекордным показателем для российского рынка ритейла. В том числе в Москве анонсирован ввод около 900 тыс. кв. м, но на рынок выйдет около 500 тыс. кв. м. Значительную долю ввода 2015 г. сформируют проекты, открытие которых было перенесено с прошлого года.

В числе крупнейших проектов 2015 г. в Москве – «Кунцево Плаза» (66 тыс. кв. м), Columbus (136 тыс. кв. м), «Ривьера» (100 тыс. кв. м), MARi (70 тыс. кв. м), в регионах – ТЦ «Гудок» в Самаре (115 тыс. кв. м), ТЦ «Арена» (95 тыс. кв. м) в Барнауле и ТРК «Алмаз» (90 тыс. кв. м) в Челябинске.

Динамика строительства и ввода новых торговых центров будет находиться под давлением рыночной ситуации – некоторые столичные и многие региональные объекты могут быть заморожены в связи со снижением спроса со стороны ритейлеров и недоступностью финансирования: девелоперы не будут начинать строительство новых объектов, а лишь будут заканчивать те, что находятся на продвинутой стадии. В то же время в небольшом числе региональных городов возможен запуск новых проектов в связи с абсолютной ненасыщенностью локального рынка качественным ритейлом и относительно

высокой покупательной способностью. В таких городах, как Пермь, новые ТЦ с высокой долей вероятности будут пользоваться спросом со стороны ритейлеров.

Рассмотрим развитие торговых центров в регионах на примере городов Самара, Уфа, Челябинск и Екатеринбург.

Город на Волге – Самара насчитывает 47 крупных торговых центров общей площадью более 600 тысяч кв. м. Из них всего 17 объектов построены по последним современным технологиям. Настоящей проблемой было и остается привлечение арендаторов. В Самаре рынок торговых площадей перенасыщен, соответственно предложение на них превышает спрос. Однако это ни в коей мере не мешает появлению новых торговых центров, обеспечивающих необходимыми услугами и ассортиментом население города. В перспективе предполагается строительство так называемых окраинных центров на еще не освоенных территориях. Такие торговые центры будут ориентированы на покупателей с невысокой платежеспособностью, проживающих в малообеспеченных районах. Совсем недавно в Самаре были сданы в эксплуатацию 15 крупных торговых центров общей площадью в 720 тыс. кв. м., такие как ТЦ «Мега», «ТРК Рубин», «Планета», «ТЦ Park House», «Sky City» и др. Каждый из этих торговых комплексов обладает своей продуманной до мелочей концепцией и развитой структурой, приближенной к западному стандарту. Такое количество построенных и строящихся торговых центров, несомненно, приведет к перенасыщению рынка торговых площадей, скажется нехватка арендаторов. В выигрыше останутся девелоперы, обладающие более качественными и функциональными ТЦ, остальным же придется перепрофилироваться. В ближайшее время масштабных проектов в Самаре не будет, предпочтение будет отдано строительству небольших универсальных ТЦ в спальных районах, а также «окраинных» ТЦ в малообеспеченных районах. В настоящее время дефицита в торговых площадях не наблюдается, предложений на этом рынке хватает.

В столице Башкирии — Уфе - торговые центры успешно развиваются, ведется активное освоение и строительство новых. Самые крупные — ТРК «Семья», ТРК «Фирма Мир», ТЦ международного уровня «Мега», ТДК «Гостиный двор», ТК «Солнечный». На данный момент город насчитывает более 20 торговых центров, отвечающих последним стандартам, общей площадью 290 тыс. кв. м. Уфа позже других крупных российских городов начала активное освоение рынка торговой недвижимости, но, несмотря на это, остается одним из перспективных городов для строительства торговых помещений, подкрепленным крупными финансовыми вложениями. Предпочтение отдается строительству высококлассных региональных ТЦ, стремящихся к европейским стандартам. Эксперты уфимского рынка недвижимости полагают, что большой объем вводимых в эксплуатацию торговых площадей вызовет замедление роста арендных ставок, что по сравнению с Самарой не грозит

нехваткой арендаторов. Ситуация на уфимском рынке торговых площадей характеризуется активной динамикой роста предложения, стабильной конкуренцией и присутствием на рынке сильнейших российских игроков. Большинство ТЦ находятся в ведении компаний, созданных для управления торговым комплексом.

Челябинск все больше привлекает операторов федерального и международного уровня. Крупнейшие торговые центры в Челябинске — это ТК «БС», ТРЦ «Русский дом», многофункциональный ТДК «Сити-Парк», ТЦ «Маяк». В настоящий момент ведется активное строительство торговых площадей, однако спрос преобладает над предложением. С увеличением уровня доходов повысились требования покупателей к комфорту и качеству шопинга, что привело к увеличению числа крупных торговых объектов. Тенденцией, характерной для города, стало открытие современных и продвижение торговых центров в спальных районах. И опять же, в отличие от Самары, консалтинг Челябинска заявляет, что проекты обходят стороной окраины города. Количество торговых площадей не уступает их качеству. Концепция заключается в разработке и реализации современных многофункциональных торгово-развлекательных или торгово-офисных центров с присутствием развлекательной составляющей. Однако участники рынка прогнозируют, что в ближайшее время рынок торговой недвижимости будет испытывать дефицит в качественных торговых площадях.

Екатеринбург занимает второе место в России по численности торговых центров. ТЦ «Парк-Хаус», «Гермес-Плаза», «Сибирский тракт», «Мегаполис» — лишь некоторые из них. Рынок торговых площадей, по данным консалтинговых компаний в Екатеринбурге, приближается к перенасыщению и нуждается в новых торговых форматах — гипермаркетах и универмагах. Поэтому развитие ТЦ должно сдерживаться, что поможет стабилизировать ситуацию с перенасыщением. Конкуренция на рынке серьезная, торговые центры нуждаются в тщательно продуманной и разработанной концепции. Планируется появление торговых центров нового формата, например ритейл-парков. Этот формат ТЦ эконом-класса имеет большую популярность в Европе и Америке, представляя собой группу одно- и двухэтажных магазинов, принадлежащих торговым операторам различного профиля и объединенных общей архитектурной идеей.

Уже в предкризисный период большинство специалистов, ощущая близость к насыщению торговых рынков крупнейших городов России, обратили свое внимание и стали пристально изучать возможности городов с населением от 500 тыс. и даже от 250 тыс. жителей.

Сложность работы на этих рынках заключается в том, что их емкость измеряется не полумиллионом квадратных метров торговых площадей, а цифрами значительно более

скромными. Это значит, что промедление с выходом на рынок будет чревато опозданием, поскольку потенциал небольшого города может быть выбран за счет строительства всего 5–10 торговых центров среднего размера.

Сегодня, когда проектное финансирование в России постепенно размораживается и некоторые девелоперы возобновляют программы по развитию сетей торговых центров, свое внимание, как мне кажется, им стоит обращать именно на средние по численности населения города.

В качестве вывода можно отметить, что экономические и социальные показатели будут меняться в течение ближайших трех лет и прогноз по изменению их значений может быть заложен в модель. Однако уже сегодня видно, что в большинстве городов-миллионников функционирующих торговых центров вполне достаточно для обеспечения потребностей населения. Завершение проектов в стадии строительства повлияет на состояние рынка, а проектирование новых объектов практически не имеет смысла.

Для нормального развития и дальнейшего функционирования торговых центров необходим ряд комплексных мер и усилий, направленных на глубокие и профессиональные знания в области консалтинга, поиска и подбора арендаторов, единое и слаженное управление ТЦ, привлечение выгодных инвесторов.

Список литературы

1. Баронин С.А., Попова И.В. и др. Управление в развитии недвижимости. Учебное пособие. Гриф УМО. — Пенза, ПГУАС, 2012.
2. Девелопмент недвижимости: учеб. пособие по дисциплине специализации специальности «Менеджмент орг.» / [Мазур И.И. и др.]; Под ред. И.И. Мазура и В.Д. Шапиро. – М.: ЕЛИМА: Изд-во «Омега-Л», 2010. – 928 с.: ил.
3. Есютин А.А., Карпова Е.В. Розничные торговые сети: стратегии, экономика и управление. Учебное пособие. М.:КНОРУС, 2010 — 424 с.
4. Ключинская Т. Анализ рынка торговых центров: как рекордные объемы скажутся на ставках аренды Электронный доступ: <http://www.gd.ru/articles/3882-realty-analiz-rynka-torgovyh-tsentryv> (дата обращения: 01.04.2015).
5. Попова И.В., Толпегина С.О. Анализ развития теории девелопмента в инвестиционно-строительной сфере // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5; URL: www.science-education.ru/119-14789 (дата обращения: 01.04.2015).
6. Сазонова Н. Торговые центры в России // Электронный доступ: http://all-stroy.su/marcetting_iss/Torgovy_e_tsentry_v_Rossii.html (дата обращения: 01.04.2015).

Рецензенты:

Грабовый П.Г., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Организация строительства и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет», г. Москва;

Баронин С.А., д.э.н., профессор, кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза.