ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО

Осторожно, двери открываются

Половина закрытых после проверок торговых центров устранили нарушения и возобновили работу

Дмитрий Енцов

Трагедия в кемеровском торговом центре «Зимняя вишня», которая произошла 25 марта, привела к массовым проверкам подобных объектов по всей стране, в том числе и в Перми. В ходе работы пожарных и прокуратуры выяснилось, что восемь торговых центров не соответствуют требованиям безопасности, в результате чего были закрыты. Несмотря на то что половина из них возобновила работу, временные простои сказались и на владельцах объектов, и на арендаторах. Но последствий для рынка в целом это практически не имело..

ФОТО ЕВГЕНИЙ ЗАПИСКИН

Прокурор Перми Андрей Назаров в ходе проверок удивился, что не все торговые центры в Перми после трагедии в Кемерово извлекли урок. «До собственников достучаться очень сложно. Все прекрасно знали, что после ЧП к ним обязательно придут с проверкой, но мало что сделали», — отметил он.

В итоге под самые жёсткие «санкции» — временное закрытие — в Перми попали восемь торговых и развлекательных объектов: РЦ «Октябрь», ТЦ «Бирюса», ТОЦ «Строитель», ТЦ «Кит», ДБ «Изумруд», БЦ «Белчер», ТЦ «Охотный ряд», ТЦ «Лайнер».

Для четырёх из них самое худшее позади — нарушения они исправили, и суд разрешил им возобновить деятельность. Так, РЦ «Октябрь» возобновил работу в полном объёме 5 июля, БЦ «Белчер» работает с середины июля, ТЦ «Кит» открыт с 10 августа. Часть помещений ТЦ «Охотный ряд» уже работают, полностью объект откроется 15 августа.

Руководство закрытых торговых центров неохотно шло на контакт с журналистами. Нюанс заключается в том, что практически все объекты, за исключением трёх — некрупные. По большинству указанных в справочниках телефонов ответов получить не удалось, на объектах сотрудников тоже не было, двери закрыты. Представители ТЦ «Кит» и БЦ «Белчер», которые уже полностью возобновили работу, от комментариев отказались.

Тем не менее от ряда ТЦ комментарии всё же последовали.

«Открываемся 15 августа. Закрытие было скорее неожиданным. Оттока арендаторов не наблюдаем, наоборот, они проявили поддержку в этой ситуации, то есть мы исправляли недочёты все вместе. Ожидаем после открытия если не 100%-ную заполняемость арендаторами, то близко к этому. По поводу изменения арендных ставок — мы пока не думали об этом. Наша главная задача — удачно «запуститься» в день открытия», — рассказал администратор ТЦ «Охотный ряд» Александр Евдокимов.

Маркетолог детского интерактивно-развлекательного центра «Октябрь» Елизавета Костарева отметила, что решение о приостановлении деятельности было неожиданным, так как ранее никаких нарушений не было зафиксировано. «Мы понимаем, что безопасность превыше всего, поэтому все предписания исправили в короткий срок. Вся эта ситуация, конечно же, повлияла на нас. Но после возобновления деятельности (с 5 июля) мы из неё выходим. Например, придумываем новые анимационные программы, за время, пока мы не работали, был разработан новый AR-квест «Магия вне Хогвартса», активнее «завоёвываем» часть рынка. Никаких дополнительных средств, таких как повышение цен на наши услуги и т. п., мы не применяем. Мыслей о переезде в какое-то новое место не было. Это невозможно, у нас уникальное пространство и технически сложные аппараты», — рассказала Костарева.

В этой ситуации пострадавшими стали не только владельцы самих торговых центров, но и в первую очередь арендаторы их площадей. Легче всего это пережили крупные сети, которые имеют несколько филиалов в разных местах Перми. Они временно распределили сотрудников из закрытых точек в другие.

Труднее же пришлось мелким игрокам, которые не имеют никаких филиалов и представительств. Основная их масса временно арендовали площади в близлежащих ТЦ и БЦ.

Но всё равно никто из арендаторов не ожидал, что дело дойдёт до закрытия. И практически никто не искал резервные площади заранее.

Примечательно, что никто из владельцев или арендаторов закрытых объектов не обратился к уполномоченному по правам предпринимателей, что подтвердили в аппарате омбудсмена.

«По большому счёту эта ситуация никак на нас не повлияла, — рассказывает Алексей Хрущёв, представитель центра обучения предпринимателей, расположенного в «Белчере». — Да, какие-то расходы мы понесли, размещались в «Технопарке» на время закрытия основного места, но это расходы чисто организационные, связанные с переездом, и в целом на наш бизнес эта ситуация не повлияла».

Арендаторы в торговых центрах выбирали план действий, исходя из нескольких обстоятельств — степени «раскрученности» объекта и наличия филиалов.

Вот примеры поведения на основе двух магазинов, расположенных в ТЦ «Кит» *(продавцы попросили не называть их имена — **ред.**).* «У нас есть неподалёку ещё одна точка, поэтому эти два месяца «простоя» мы концентрировались на ней. Альтернативную площадку не искали. Дело в том, что мы в «Ките» уже много лет и у нас есть свой покупатель. Иногда даже на улице ко мне подходили и спрашивали, скоро ли откроемся. Мы решили ждать открытия. Но, конечно же, если бы ситуация с «Китом» продолжала быть неразрешённой, то нам пришлось бы искать другое место», — рассказывает один из собеседников «Нового компаньона».

Позиция ожидания стала основной и для одиночных арендаторов без филиалов в других местах, но которые работают в «Ките» несколько лет: «Конечно, эта ситуация на нас сказалась. Не буду называть цифры потерь. Но мы выбрали тактику ожидания, так как старались раскрутить именно это место, а начинать всё с нуля не хотелось. Мы можем себе позволить в крайней ситуации не работать пару месяцев — всё-таки ранее хоть что-то заработали. Но если бы ситуация продлилась хотя бы до сентября, то наверняка были бы вынуждены искать площади в других местах».

По словам собеседников, они заметили, что некоторые арендаторы так пока и не вернулись на прежние места, и это в первую очередь те, кто работал в этом ТЦ всего несколько месяцев. «Они совсем не раскручены здесь, им проще начинать всё сначала в другом месте», — отметили продавцы.

Что касается покупателей, то по их экспресс-опросу можно судить, что они заметили отсутствие двух популярных арендаторов — точки продажи билетов на концерты и спектакли и ремонта обуви.

«Ремонт обуви был очень популярен, но на время закрытия мастер переехал в торговый центр где-то в центре города. Наверное, у него дела пошли там хорошо, раз не возвращается. Большая потеря», — отметил один из посетителей.

Если говорить об общем настроении, то посетители очень рады возобновлению работы ТЦ. Сложившаяся привычка покупать всё в одном месте даёт о себе знать.

По мнению аналитиков, ситуация с проверками и закрытиями не сказалась на общей ситуации в сфере аренды коммерческой недвижимости. «Сравнивая арендные ставки по торговой и офисной недвижимости за первый и второй кварталы 2018 года, можно отметить, что каких-либо серьёзных изменений не наблюдается. Колебания средней ставки по городу находятся в рамках 2%, что свидетельствует только о структурных изменениях. Средняя арендная ставка по офисной недвижимости за первый квартал составила 520 руб. кв. м, за второй квартал — 525 руб./кв. м. По торговой недвижимости — 715 руб./кв. м и 725 руб./кв. м соответственно. Кроме того, примерно на 20% вырос объём предложения как по офисной, так и по торговой недвижимости», — рассказал директор департамента оценки ООО «Инвест-аудит» Евгений Железнов.

Аттестованный аналитик рынка недвижимости Ксения Иодик пояснила, что, по её данным, в июле аренда коммерческой недвижимости даже немного подешевела и вернулась к уровню конца 2017 года: «Отмечу, что в летний период из объёма предложения выбыли наиболее ликвидные объекты. Но это никак не связано с закрытыми ТЦ. В Перми по-прежнему предложение превышает объём спроса, так что эта ситуация совершенно не повлияла на общую ситуацию на рынке».