

КОНЪЮНКТУРА

ТЕНДЕНЦИИ

В ожидании стройки

Прикамью не хватает качественных торговых площадей

Полина Путякова

Среди городов-миллионников Пермь занимает последнее место по обеспеченности торговыми площадями на тысячу жителей — 131 кв. м, в то время как средний показатель по городам с населением более 1 млн человек составляет 355 кв. м. Такие данные представлены в исследовании компании Cushman & Wakefield. По мнению экспертов, в целом торговых объектов в Перми достаточно, однако город испытывает нехватку качественных торговых площадей: большую часть рынка представляют встроенно-пристроенные торговые объекты в жилых домах. В настоящее время строительная активность в Перми минимальна, но город остаётся перспективным для развития торговой недвижимости — введение новых крупных объектов может не только решить вопрос с дефицитом качественных площадей, но и подстегнуть конкуренцию на рынке.

После кризиса

Эксперты по-разному оценивают количество качественных торговых объектов (торговых центров), которыми располагает город. Но в любом случае речь идёт о считанных единицах. При этом, отмечает Евгения Сафонова, аналитик департамента исследований Cushman & Wakefield, почти все крупные торговые объекты (кроме ТЦ «СпешиLove») были открыты более 10 лет назад и сейчас нуждаются в обновлении или реконцепции.

Если говорить о спросе на торговые площади, то он зависит не только от структуры рынка, но и от общекономических факторов: доходов населения, изменения цен, повышения налогов. «После 2014–2015 годов снизились и продолжают снижаться доходы и, соответственно, покупательная способность жителей нашей страны и пермяков в частности. Поэтому снизились выручка и доходы у бизнесменов, занимающихся реализацией товаров и услуг. Снижение выручки напрямую отразилось на арендных ставках. Торговые операторы стали минимизировать свои затраты, чтобы сохранить маржинальность, некоторые вообще ушли из этого вида бизнеса», — говорит Елена Денисова, генеральный директор управляющей компании «Труменс-Групп» (управ-

ляет ТЦ «Галерея», «Пассаж №3», БЦ «Сота», ТЦ «Арктик Холл», БЦ «Парус», ТРЦ «Рубин»). Собственники объектов недвижимости в большинстве своём были вынуждены снижать ставки и идти на более гибкие условия оплаты. Снижение валовой выручки и/или замена контрагентов (арендаторов) по объектам коснулись почти всех собственников объектов торговой недвижимости.

Как результат, в последнее время большее развитие получили объекты маломаршрутной торговли: заведения формата fast food & street food, рестораны, бары, как с кухней, так и без, магазины фиксированных цен и дискаунтеры. Различные федеральные торговые сети, такие как X5 Retail Group и «Магнит», ещё больше стали забирать долю пермского торгового рынка, особенно с учётом банкротства «Виват-Трейд» и закрытия торговых точек сети супермаркетов «Виват», отмечает Варвара Спириня, кандидат экономических наук, доцент, научный руководитель магистратуры «Технологии управления недвижимостью» ПНИПУ.

Не до конца восстановившийся после кризиса оборот розничной торговли оказывает влияние на рынок торговой недвижимости. По словам директора компании Research & Decisions Регины Давлетшиной, в Перми до сих пор сохраняется достаточно высокий



Строительство ТЦ «Планета» на месте Ипподрома уже началось

процент вакантных площадей в существующих торговых центрах, а также постоянная ротация арендаторов. В то же время, по данным статистики, оборот розницы в 2018 году начал расти, на рынке торговой недвижимости также заметна положительная динамика. По данным эксперта, средняя цена предложения торговой недвижимости в Перми в декабре 2018 года составила 71,6 тыс. руб. за 1 кв. м. За год она увеличилась на 3,81%. При этом арендная ставка за год выросла на 16,4% — до 869 руб. за 1 кв. м.

Нужен импульс

С одной стороны, низкая насыщенность качественными торговыми площадями и невысокая строительная активность сдерживают развитие рынка, с другой — делают Пермь перспективным городом для развития торговой недвижимости.

Однако пока оснований ждать оживления на рынке торговой недвижимости в Перми нет. Евгения Сафонова оценивает строительную активность в Перми как минимальную: в 2019 году планируется открытие лишь одного объекта — второй очереди ТЦ «СпешиLove» (кинотеатр и развлекательный центр) площадью около 7 тыс. кв. м. В 2020–2022 годах ситуация может улучшить-

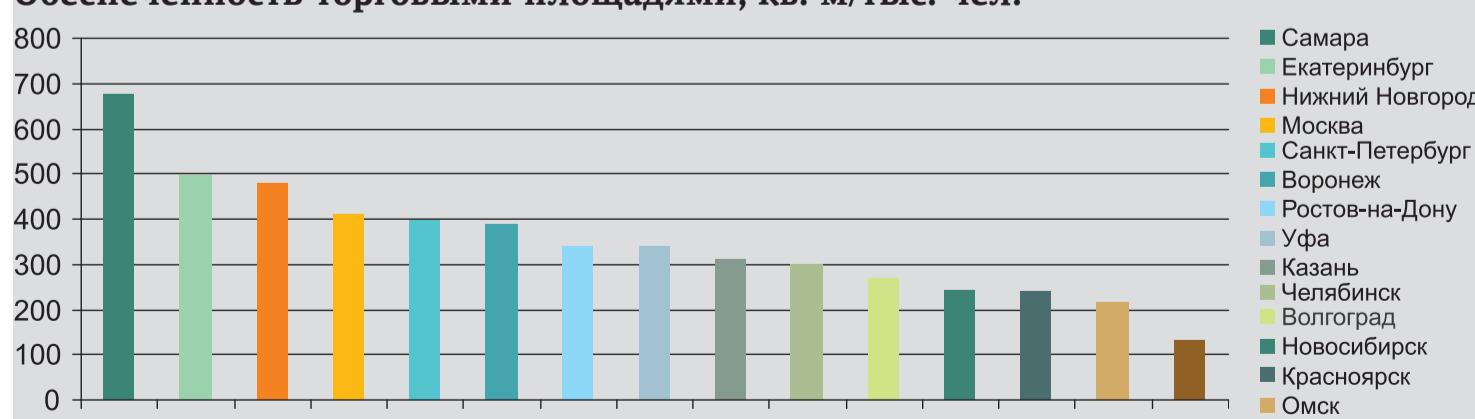
ся: есть ряд анонсированных проектов, строительство которых, по словам девелоперов, начнётся в ближайшее время. Среди крупнейших ТЦ «Планета» (арендопригодная площадь — 75 тыс. кв. м) — первый в городе проект, который реализуется федеральным девелопером (Malltech). В 2018 году было анонсировано строительство многофункционального комплекса общей площадью 215 тыс. кв. м, включающего в себя торговый компонент (арендопригодная площадь — около 45 тыс. кв. м). В город также приходят новые форматы торговли: планируется строительство аутлета Brands' Stories — это сетевой проект девелопера Forum Group, первый объект которого был открыт в 2018 году в Екатеринбурге. «При условии открытия данных объектов Пермь приблизится по показателю обеспеченности торговыми площадями к другим городам-миллионникам», — заключает Евгения Сафонова.

Новые объекты будут востребованы арендаторами, считают эксперты. «Объекты с проработанной концепцией позволяют ретейлерам успешно вести предпринимательскую деятельность, а управляющим компаниям привлекать арендаторов, которых ещё нет на пермском рынке», — уверена Варвара Спириня. Кроме того, появление крупных современных объектов подстегнёт существующие качественные ТЦ к тому, чтобы повысить свою привлекательность для потребителей. На данный момент они не видят в этом необходимости ввиду отсутствия серьёзной конкуренции.

Онлайн-фактор

А вот интернет-торговля пока не оказывает существенного влияния на рынок торговой недвижимости в Перми, полагают эксперты. «Онлайн-торговля является одним из основных факторов роста для розничного сегмента, особенно по некоторым категориям (например, одежда, электроника). Однако доля онлайн-продаж в обороте розничной торговли России несравненно мала — всего около 4%, так что формат пока не оказывает никако-

Обеспеченность торговыми площадями, кв. м/тыс. чел.



Источник — Cushman & Wakefield