

# ДИНАМИКА НА ПОЗИТИВЕ

ВЕСЬ ПРОШЛЫЙ ГОД РЫНКИ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СЕТЕВОЙ ТОРГОВЛИ ДЕМОНСТРИРОВАЛИ ПОЛОЖИТЕЛЬНУЮ ДИНАМИКУ. ЧТО ВАЖНОГО И ЗНАКОВОГО БЫЛО В ЖИЗНИ КОМПАНИИ И КАК МОЖНО ОЦЕНИТЬ 2010 ГОД В СРАВНЕНИИ С 2009-М? КАКИЕ ТЦ ОКАЗАЛИСЬ САМЫМИ УСПЕШНЫМИ, А ГОРОДА – НАИБОЛЕЕ ИНТЕРЕСНЫМИ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТОРГОВЛИ? ВСЕ ЛИ ИЗ НАМЕЧЕННОГО УДАЛОСЬ ОСУЩЕСТВИТЬ И ЧТО В ПЛАНАХ БУДУЩЕГО ГОДА? ЖУРНАЛ «МОЛЛ» ПРЕДЛОЖИЛ ОТВЕТИТЬ НА ЭТИ ВОПРОСЫ ДЕВЕЛОПЕРАМ, КОНСУЛЬТАНТАМ И РЕТЕЙЛЕРАМ, А ТАКЖЕ ПОЗДРАВИТЬ КОЛЛЕГ И КОНКУРЕНТОВ С НОВОГОДНИМ ПРАЗДНИКОМ НА СТРАНИЦАХ НАШЕГО ЖУРНАЛА.



↓  
**БУЛАТ ШАКИРОВ,**  
генеральный директор  
«ГарантСтрой-Инвеста»  
(в составе  
ФПК «Гарант-Инвест»)

В ЦЕЛОМ 2010-Й МОЖНО НАЗВАТЬ годом положительных ожиданий.

Арендаторы стали проявлять большую активность, многие заявили о существенных планах развития. В моллах практически полностью исчезли пустые помещения!

В торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» состоялись плановые открытия объектов якорных арендаторов.

Практически все, что мы запланировали, нам удалось осуществить в 2010 г. Не могу сказать, что от каких-то серьезных проектов пришлось отказаться. Это говорит о правильном планировании в нашей компании. Для «ГарантСтройИнвеста» знаковыми событиями 2010 г. стало открытие гипермаркета электроники *Media Markt* в ТЦ «Ритейл Парк», центральных офисов компании *Panasonic* и телеканала *Discovery* в ТДК «Тульский», приобретение ТЦ «Новые Химки», начало PR-программы и сдачи в аренду ТЦ «Москворечье» на станции м. «Каширская».

В 2011 г. мы планируем открыть новые интересные магазины и бренды в уже работающих ТЦ, повысить качество обслуживания в наших центрах, ввести в строй ТЦ «Новые Химки» и начать подготовку к открытию ТЦ «Москворечье».

Пусть 2011 г. станет для всех участников рынка годом успешных дел, больших и малых!



↓  
**АНДРЕЙ ЛЮБИМОВ,**  
первый заместитель  
генерального  
директора  
«ПАТЕРО  
Девелопмент»

УСПЕШНЫЕ КОМПАНИИ НА РЫНКЕ торговой недвижимости в 2010 г. «отошли» от кризиса. Наблюдается подъем продаж у ретейлеров. Налицо явный всплеск спроса на арендные площади в успешных ТЦ и увеличение ставок аренды в них.

Все планы нашей компании в 2010 г. касались «Золотых Вавилонов» в Москве и в Ростове-на-Дону. Мы активно работали над становлением и продвижением данных объектов, что у нас неплохо получилось.

Были решены все поставленные задачи, нам не пришлось отказываться или откладывать обозначенные в начале года планы.

Несомненно, 2010 г. был очень важным периодом для нашей компании. Это был первый год работы ТРЦ «Золотой Вавилон» на проспекте Мира, когда мы должны были приложить все усилия, чтобы этот проект зарекомендовал себя как успешный игрок на рынке торговой недвижимости, что мы и сделали.

В планах на 2011 г. – продолжение плодотворной работы над нашими проекта-

ми в Москве и Ростове-на-Дону. Учитывая активность конкурентной среды, мы будем реализовывать наши рекламно-маркетинговые задачи, прилагать все усилия для увеличения лояльности наших сегодняшних и потенциальных посетителей, несомненно, уделять большое внимание общению с арендаторами, учитывая все факторы, которые позволяют выстраивать по-настоящему партнерские отношения. Также мы будем продолжать разработку ряда проектов, которые пока не подлежат анонсированию.

Коллегам хочу пожелать двигаться вперед! Ставить перед собой невыполнимые задачи и выполнять их!



↓  
**МАКСИМ КАРБАСНИКОФФ,**  
директор по Европе, России и СНГ, начальник отдела торговых площадей *Jones Lang LaSalle*

ПРОШЕДШИЙ ГОД В ОБЩЕМ, МОЖНО СКАЗАТЬ, БЫЛ ДОВОЛЬНО УСПЕШНЫМ, что дает нам возможность с уверенностью смотреть в год 2011-й.

В 2010 г. из введенных в эксплуатацию в Москве объектов хотелось бы отметить открытие таких ключевых, как ТРЦ «Гагаринский», *Vegas*, и «Город» (Москва), *Galeria* (Санкт-Петербург), «Триумф Молл» (Саратов), в которых на тот момент было сдано 96–98% торговых площадей. Над проекта-



ми «Гагаринский» и *Galeria* наша компания работала на протяжении пяти лет. Спрос на торговые помещения способствовал росту арендных ставок в столице, которые в результате приблизились к докризисному уровню. Девелоперы уделяют большое внимание маркетингу и вопросам качественного управления ТЦ.

Что же касается финансовых вложений в торговую недвижимость в 2010 г., то интерес инвесторов значительно вырос (особенно заметно — с июня) по сравнению с 2009 г., в котором кредитование было недоступно.

Для компании *Jones Lang LaSalle* прошлый год был удачным, и его можно сравнить с показателями 2007 г. Компания в 2010 г. заключила более 940 сделок, что в три раза больше, чем в 2009 г. Благодаря профессионализму и опыту консультантов, оптимизации внутренних процессов и общей поддержке со стороны глобальной платформы *Jones Lang LaSalle* добилась хороших результатов и осуществила все намеченные планы.

Одним из важнейших событий 2010-го можно назвать укрепление отдела торговых площадей в период кризиса и присоединение к команде старшего консультанта Сергея Котова, потому что мы выходим из кризиса с улучшенными позициями, чем вошли в него. В 2011 г. мы планируем успешно и в хорошем темпе завершить начатые проекты: «Лето» (Санкт-Петербург), «Южный» (Казань), «Аура» (Новосибирск), «Ярмарка» (Астрахань), «Европа» (Липецк) и приступить к работе над новыми, ключевыми для 2011 г., проектами: «Атриум» (Пушкино), компании «Финстрой» в Алтуфьево (Москва), «Авиапарк» (Москва). Команда отдела торговых площадей насчитывает более 30 талантливых и опытных брокеров. И мы будем рады, если 2011 г. начнем с успешного поиска таких же квалифицированных сотрудников, которые вместе с нами будут расти и развивать компанию *Jones Lang LaSalle*.



↓  
**МАКСИМ ГАСИЕВ,**  
генеральный директор  
*Colliers International*

С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ДЕВЕЛОПМЕНТА 2010 г. качественно отличается от предыдущего, поскольку в этом году значительное количество девелоперов стали не только реанимировать свои проекты, но и закладывать

новые, покупать участки и т.д. Начался рост активности на рынке торговой недвижимости. Это было подкреплено тем, что у ретейлеров также возобновились планы по развитию новых магазинов и девелоперы стали более уверены в спросе. При этом ставки за все время кризиса сократились несущественно и на сегодняшний день в сочетании с растущим спросом экономически оправдывают строительство новых проектов.

Во втором полугодии крупнейшие банки вновь стали проявлять интерес к кредитованию строительства коммерческой недвижимости, в частности Сбербанк России.

Весь прошлый год был для нас годом роста. Мы продолжали работать по проектам, в том числе и новым, набирали больше специалистов, активно занимались их обучением. В 2010 г. мы открыли новое и очень важное направление деятельности компании — *street-retail*. Раньше *Colliers International* на нем не фокусировалась.

С точки зрения бизнеса, думаю, в 2010-м мы все делали правильно: сохранили лидирующую позицию в сегменте консалтинга по торговой недвижимости.

В области торговой недвижимости можно отметить как важное событие для компании переход в активную стадию брокериджа ряда знаковых проектов, таких как «Ривер молл», *M5 MALL* и др.

В планах 2011 г. — сохранять лидирующие позиции *Colliers International* на рынке в области торговой недвижимости и предоставлять клиентам еще больше уникальных услуг высокого качества.

Участникам рынка я желаю не повторять ошибок прошлого, сделать выводы из всего, что происходило за последние два года. В частности, не переводить отношения арендатора и арендодателя в доминирующие с какой-то одной стороны при малейшей возможности. И еще: нужно, если позволяют обстоятельства, делать проекты более простыми и по размеру соответствующими спросу. С другой стороны, следует помнить, что достаточно молодой рынок России еще не наполнен торговой недвижимостью. Во многих городах культура потребления еще будет меняться, что создаст предпосылки для бурного роста торговой недвижимости в ближайшие пять-семь лет.

С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ для нас 2010 г. стал логическим продолжением 2009-го, когда было принято решение направить существенные финансовые ресурсы на приобретение проблемных активов и альянсы с крупными игроками рынка недвижимости. В 2010 г. мы закрыли сделки по шести проектам: ТРЦ «Европарк» в Москве, ТРЦ в Ростове-на-Дону и в Нижнем Новгороде



↓  
**ВИТАЛИЙ ЕФИМКИН,**  
вице-президент  
ГК «Ташир»

де, ЖК «Дирижабль» в Москве и *Gazoil Park* на Калужском шоссе, гостинице в Туле. А в общей сложности с начала кризиса холдинг вошел в 12 проектов, совокупные инвестиции в которые превысят 2 млрд USD.

Приобретение новых активов не отменило плановой реализации ранее заявленных проектов. В прошлом году ГК «Ташир» открыла ТРЦ «РИО» в Реутове и Туле, ТТЦ «РИО» в Иванове, гостиничный комплекс *SK-Royal* в Москве, бизнес-центр *SK-Plaza* и гостиницу «Парк-Отель» в Калуге, ввела в эксплуатацию ЖК — «Кронштадтский» в Москве и два в Калуге. Все эти события стали важными для компании. Знаковым же для рынка мы считаем тот факт, что наши торговые комплексы к моменту открытия были сданы в аренду на 100%. Это подтверждает то, что ретейл справился с кризисом.

В 2011 г. ГК «Ташир» планирует ввести в эксплуатацию семь ТРЦ (в Ярославле, Вологде, Санкт-Петербурге, Орле, Саранске, Ростове-на-Дону и Нижнем Новгороде) совокупной площадью около 500 тыс. кв. м. Кроме того, в планах группы ввод ряда жилых и гостиничных объектов, а также дальнейший поиск привлекательных для инвестиций активов.



↓  
**ПЕТР ИСАЕВ,**  
директор  
департамента  
коммерческой  
недвижимости  
*Capital Group*

НЕСОМНЕННО, 2010 Г. БЫЛ БОЛЕЕ ПРОДУКТИВНЫМ, чем 2009-й. По всем нашим торговым центрам мы наблюдаем стабилизацию и рост оборотов у арендаторов, и самое главное — наши партнеры готовы развиваться. Для нас как девелоперов это означает, что есть для кого строить.

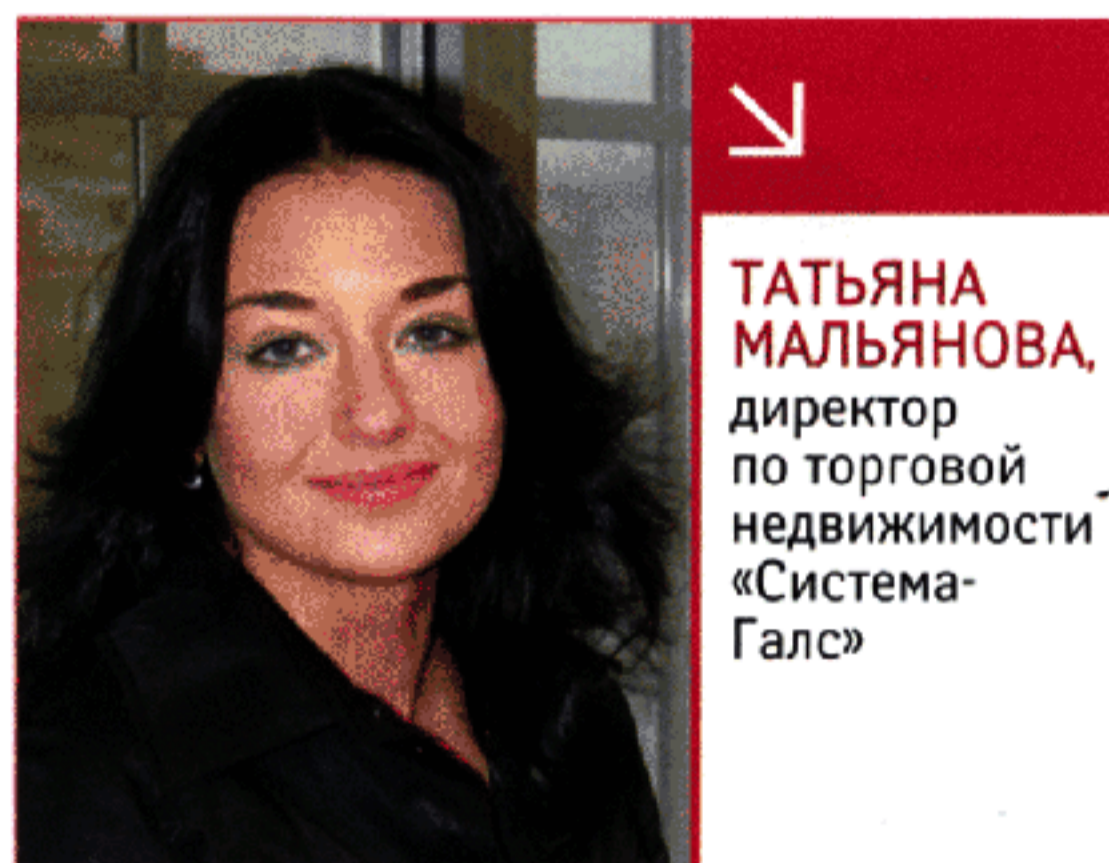
Безусловно, мы вынесли из кризиса определенные уроки, но у нас нет планов, от которых бы мы отказались.



> Анализируя прошедший год, понимаю, что, наверное, внимательнее отнесся бы к моменту открытия ТРЦ и проявил бы более принципиальную позицию по отношению к арендаторам, настаивая на готовности магазинов к открытию комплекса. Полагаю, 100%-ное открытие на начальном этапе обеспечило бы и арендаторам, и нам быстрый и безболезненный старт. Если говорить о событиях рынка коммерческой недвижимости, для нас как московских девелоперов безусловно важное значение имеют градостроительные инициативы нового мэра города, а также практические шаги по улучшению ситуации в столице. Несмотря на неоднозначность ситуации на рынке, мы открыли ТРЦ «Речной». Сегодня он уже выходит на плановые показатели по посещаемости, и в перспективе у нас есть все основания рассчитывать на дальнейший прогресс. Это, безусловно, событие года в нашей компании, с которого *Capital Group* по сути начала освоение нового сегмента — среднеформатных отдельно стоящих ТРК.

В I квартале 2011 г. мы откроем новый ТРЦ в Северном Чертанове, который обещает стать отличным проектом благодаря удачной концепции и составу известных международных брендов. Мы завершаем процесс подписания контрактов и брендинга. Также в перспективе следующего года — строительство трех новых объектов (в сегменте ТРЦ и МФК), проекты которых мы рассчитываем представить рынку в ближайшей перспективе.

Профессиональные пожелания самые простые: осознанно принимать решения, опираться на потребности рынка, реализовывать востребованные конкурентоспособные проекты, и, конечно, удачного года!



**ТАТЬЯНА МАЛЬЯНОВА,**  
директор  
по торговой  
недвижимости  
«Система-Галс»

2010-Й — ГОД ВЫХОДА ИЗ КРИЗИСА и восстановления рынка торговой недвижимости. Значительно возросла активность ретейлеров, что не в последнюю очередь связано с готовностью банков кредитовать торговый сектор. Происходит снижение объема свободных площадей, в проектах с хорошим местоположением и профессиональной концепцией формируется лист ожидания. Кроме того, в 2010 г. наблюдался активный выход иностранных ретейлеров на российский рынок,

что повлияло на качественный состав арендаторов в ТЦ. В успешных центрах заметен рост арендных ставок как среди «якорей», так и среди операторов торговой галереи, утвердилось схема *step rent* и сочетание базовой арендной ставки и процента с оборота, восстановился размер оплачиваемого депозита и авансовых платежей.

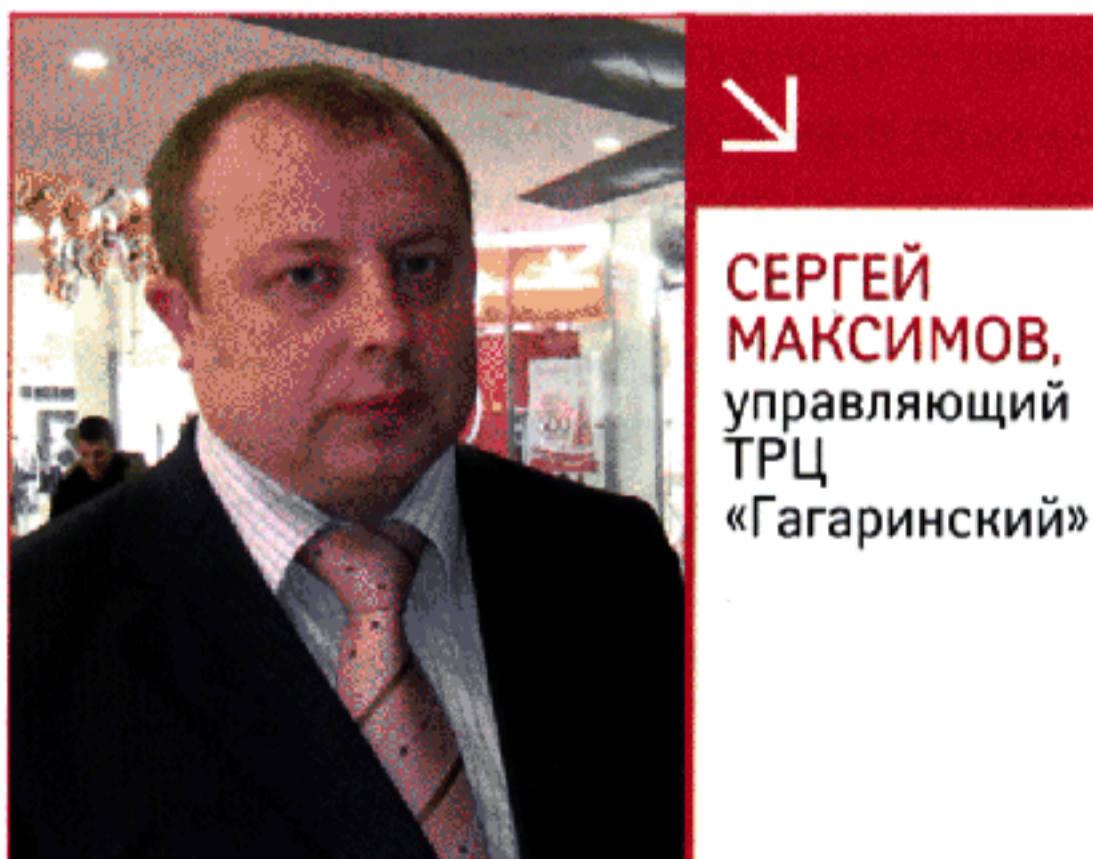
Появляются новые форматы торговых объектов — аутлеты, узкоспециализированные объекты, происходит реконцепция существующих комплексов.

Многие девелоперы в полной мере осознают необходимость привлечения профессиональных подрядчиков на всех стадиях реализации проекта — начиная с выбора архитектора и консультанта и заканчивая выбором грамотной управляющей компании.

В качестве одного из основных достижений компании «Система-Галс» хотелось бы отметить введение в эксплуатацию ТРК «Лето» в Санкт-Петербурге, в котором в конце 2010 г. успешно открылись два «якоря» — «Ашан» и *Media Markt*.

Сегодня мы видим, что шаги, которые мы предпринимали, и наши решения были правильными и привели к позитивному развитию проектов. Как результат, несмотря на медленное восстановление регионально-го рынка, сегодня мы имеем практически 90%-ную заполняемость ТРК «Лето» с успешным пулом арендаторов.

Одним из значимых событий компании в будущем году станет открытие весной ТРК «Лето». Кроме того, в начале 2011 г. планируется проведение ребрендинга ТЦ «Детский мир» в Казани и активной кампании по его продвижению. Не буду оригинальной и прежде всего пожелаю всем счастья и здоровья, а также профессиональных и творческих успехов в новом году.



**СЕРГЕЙ МАКСИМОВ,**  
управляющий  
ТРЦ  
«Гагаринский»

УШЕДШИЙ 2010 Г. СТАЛ НАЧАЛОМ РОСТА АКТИВНОСТИ на рынке недвижимости, а также годом открытия ТРЦ «Гагаринский». В 2010-м удалось полностью сформировать команду для организации профессионального управления новым центром, успешно провести тендеры и выбрать ведущие на рынке компании для организации охраны, клининга, управления паркингом и технической эксплуатации.

Спустя три месяца после открытия в «Гагаринском» уже работало более 90% магазинов. Такой хороший результат совместной работы брокеров, УК и арендаторов был достигнут за счет профессиональной работы девелоперов проекта. С первых дней открытия число посетителей было на достаточно высоком уровне не только за счет хорошей рекламной кампании, а прежде всего благодаря присутствию мощного «якоря» — «Ашана» и удачному месторасположению центра.

Опыт прошлого года, и прежде всего опыт приема управляющей компанией объекта в эксплуатацию от застройщика, показывает, что можно было бы приступить к испытаниям и приемке инженерных систем и строительных конструкций на более раннем этапе.

Безусловно, для УК ТРЦ «Гагаринский» в 2010 г. знаковым было его открытие, а для москвичей и гостей столицы оно стало просто подарком под Новый год.

В 2010 г. сдано в аренду более 98% площади ТРЦ «Гагаринский», около 8% торговой площади еще не открыто для покупателей, но в начале 2011 г. все бутики, которые сейчас заканчивают свое обустройство, должны принять первых покупателей. В следующем году планируется довести уровень организации управления центра до современных стандартов, чтобы наши посетители были максимально удовлетворены не только покупками, но и пребыванием в одном из самых красивых и больших ТРЦ Москвы. Надеемся, что после открытия въезда с Третьего транспортного кольца и строительства наземного пешеходного перехода со стороны ул. Вавилова нашими постоянными посетителями станут еще больше москвичей и гостей столицы.

В этом году планируется завершить проект размещения «островков» (небольших бутиков) в местах общего пользования центра, что безусловно будет способствовать продлению времени нахождения в нем покупателей и лучшему удовлетворению их запросов.

Управляющим и девелоперам торговой недвижимости хочется пожелать максимальной стабильности на рынке. Это одно из главных условий для успешного его развития.

В 2010 Г. УВЕРЕННОСТЬ УЧАСТНИКОВ РЫНКА торговой недвижимости в своих силах значительно выросла. Тем не менее и девелоперы, и ретейлеры продолжали осторожно подходить к планам по развитию. Если в 2009 г. мы почти не наблюдали активности девелоперов в регионах, то в 2010-м увеличилось количество заявленных там проектов. В прошлом году были открыты торговые центры мирового уровня, такие как *Vegas* в Москве (признан *Cushman & Wakefield* самым крупным открытым центром в Европе в 2010 г.) и *Galeria* в Санкт-Петербурге.