



Дмитрий Груданов директор Волго-Вятского филиала X5 Retail Group



Полина Костюнина управляющий проектами ООО «Нижегородский центр научной экспертизы»

Для нижегородского рынка коммерческой недвижимости прошедший 2009 год выдался тяжелым. Сейчас эксперты наблюдают тенденцию к восстановлению. Но все равно рынок еще далек от того, чтобы объявить его «послекризисным».

Актуальные события и тенденции за 2009 год

По словам директора Волго-Вятского филиала X5 Retail Group («Карусель», «Перекресток», «Пятерочка») Дмитрия Груданова, «в 2009 году рынок торговой недвижимости Нижнего Новгорода и области находился в «замороженном» состоянии. Сроки открытия практически всех строительных объектов, за исключением тех, которые прошли свою «точку невозвращения», были сорваны и перенесены на 2010 год. Крупные торговые площади, даже предлагаемые в аренду, обросли обременениями или не смогли от них избавиться, их ликвидность сильно пострадала. Резко снизилась стоимость земли, например, в нашем регионе – практически вдвое. Несмотря на то, что качество предлагаемых торговых площадей повысилось, все равно мы отмечали нехватку предложений торговых площадей, особенно 200 кв. м. - 800 кв. м. Кстати, данная тенденция актуальна и сейчас».

Несмотря на это, как отмечает управляющий проектами Нижегородского центра научной экспертизы Полина Костюнина, успешные торговые центры с грамотной концепцией и выгодным местоположением не пустовали, проводили частичную ротацию арендаторов. Проектам менее успешным пришлось снижать ставки аренды (от 20 до 50%). Что касается проектов по развитию сетей у федеральных ритейлеров, в основном, они были приостановлены, либо корректировались в сторону уменьшения и более востребованных площадей. Например, компания «Планета Строй» (бренд «Уютterra», товары для дома) планировала выход в регион открытием 10 магазинов, но, в конечном итоге, ограничилась двумя. Стоит отметить, что активными оставалась часть мелких предпринимателей, среди которых появились даже новички: люди стали приходить в торговлю, сферу услуг и из других отраслей, находившихся в 2009 в фазе застоя, пытаясь хоть как-то заработать.



Ситуация на сегодняшний день

«Сейчас рынок еще далек от того, чтобы объявить его «послекризисным». Не так давно мы только еще начали наблюдать тенденцию к восстановлению. - Отметил Дмитрий Груданов. - Те собственники, которые пережили кризис и справились с основными обязательствами, стараются торговую недвижимость не продавать, ожидая роста арендных ставок. В итоге мы до сих пор наблюдаем дефицит торговых площадей, особенно в городах с небольшой численностью населения и особенно в формате «магазин у дома», который очень востребован среди населения. И хотя еще остались люди, которые никак не могут признать, что цены, которые они закладывали в свои проекты до кризиса, вернутся еще нескоро, - в общей массе неадекватное предложение с рынка ушло, собственники стали лучше понимать реальность».

Однако даже на фоне этих изменений часть компаний не вышла из черной полосы до сих пор. По словам Полины Костюниной, многие компании пользуются снижением ставок и наличием вакантных площадей для развития бизнеса. И, хотя случается слышать отзывы представителей торговли, что движение на рынке пошло, а покупателей не прибавилось, компании смотрят на развитие с оптимизмом. Оживление федеральных ритейлеров началось с Москвы и Московской области где-то в начале зимы и медленно начало распространяться на регионы. Но не на все, Нижний Новгород – не самый желанный город, хоть и не в конце списка. Развиваются продуктовые операторы, появляются новые бренды одежды, множатся точки общепита (в основном, фаст-фуд), по-прежнему интересны участки, площади под гипермаркеты. Часть сетей меняет форматы в сторону увеличения, так как рентабельность одного гипермаркета зачастую выше, чем суммарная от нескольких супермаркетов.

Что же касается девелоперов, то и в этой области можно говорить о возобновлении приостановленных проектов, строительства новых торговых площадей. Стоит отметить, что на сегодняшний день девелоперы уже сознательно идут на увеличение сроков окупаемости (6-7 лет для крупных ТЦ).

Прогноз по рынку (до конца 2010 года)

В свою очередь, Дмитрий Груданов подчеркивает, что рынок достиг своего дна и далее (если не будет очередных макроэкономических сюрпризов) будет уже расти. На это указывают и увеличение стоимости предложения, и признаки оживления девелоперов, и поведение собственников торговой недвижимости. Чтобы выйти на прежний уровень, многим участникам понадобится не менее полугодя для восстановления. Затем насыщение рынка торговыми центрами и магазинами продолжится – сетевая розница будет активно развиваться. Следовательно для развития нужны будут торговые площади, спрос на которые будет возрастать с каждым днем. По этой причине в 2010 году возможен ввод объектов, строительство которых завершено, но ввода в эксплуатацию не происходит по каким-либо причинам. Так, по информации от Полины Костюниной, к запуску готовятся: ТРЦ «Сормовский» (на Варе) и «Огни Столицы», готовые на 80-90%, но имеющие проблемы с якорным арендатором. Достроен ТЦ в

Автозаводском районе, по ул. Янки Купала, ввод будет производиться по мере продажи помещений. Предполагается введение в эксплуатацию верхних этажей ТЦ «Москва-Сити». Кроме того, проходит информация о возобновлении строительства ТЦ на ул. Лядова.