

ТРК в ожидании покупателей

Арендаторы не заходят в новые торгово-развлекательные комплексы Иркутска из-за кризиса.

Рынок торгово-развлекательной недвижимости в Иркутске сформировался за последние пять лет, и теперь даже можно говорить о перенасыщении городского пространства подобными объектами. В конце прошлого года в Иркутске открылось сразу два подобных комплекса — «Юбилейный» в одноименном микрорайоне и «КомсомоЛЛ» на Шишиловском острове. На 2015 год также запланировано открытие двух еще более крупных проектов — ТРЦ «Сильвер-Молл» на улице Сергеева и первая очередь торгово-развлекательного комплекса на месте бывшего торгового центра «Престиж». Однако эксперты сомневаются, что все заявленные проекты будут состоятельны и успешны: существующая экономическая ситуация не даст им возможности для полноценного развития и конкуренции.

Пять лет назад в Иркутске не было понятия «торгово-развлекательная недвижимость». Стрит-ритейл конкурировал с немногочисленными торговыми центрами, а развлекательная составляющая при этом стояла отдельным блоком: кинотеатры, боулинги и рестораны никаким образом не пересекались с магазинами. Ситуацию изменил первый в Иркутске торгово-развлекательный центр «Джем-молл», открывшийся в Свердловском районе в январе 2010 года.

В связи с увеличением торговых площадей в Иркутске, конкуренция за покупателей будет только возрастать.
Фото Екатерины Головиной



Объект, расположенный в спальном районе города, с первых месяцев работы стал пользоваться у иркутян огромной популярностью. И не только у иркутян — «Джем-молл» считается торгово-развлекательным центром окружного значения формата Family Mall с большой досугово-развлекательной зоной. Он находится в незначительном удалении от федеральной трассы М-55, и жители города Шелехова также охотно его посещают. Развлечения в ТРК представлены шестизальным мультиплексом, развлекательным центром JamPark и обширной зоной food court. Посетителей не смущало, что первый ТРК в городе разместился в здании бывшего радиозавода — реконцепция оказалась удачной. На площади 30 тыс. кв. м (торговая площадь — 21 тыс. «квадратов») разместилось порядка 100 арендаторов, в том числе такие «якори», как гипермаркет «Все будет ОК», гипермаркет электроники и бытовой техники «М.Видео», магазин «Л'Этуаль». Из других крупных брендов представлены Adidas, Reebok, Gloria Jeans. Автомобильная парковка готова вместить до 700 автомобилей.

Вслед за «Джем-моллом» по проторенной дороге пошел и другой ТРК — «Карамель», открывшийся через год после первопроходца. Так же, как и «Джем-молл», «Карамель» разместилась в бывшем промышленном объекте, здании закрывшейся иркутской кондитерской фабрики. Различаются объекты только этажностью — «Карамель» вытянулась в пять этажей, тогда как «Джем-молл» занимает всего два — и местоположением: второй ТРК занял очень выгодное место в Октябрьском районе Иркутска, в самом сердце городской торговли. Из 26 тыс. кв. м сама торговля ведется на 18 тыс. «квадратов». Единственный общепризнанный недостаток объекта — относительно небольшая парковка на 200 машиномест.

Третьей ласточкой на зарождающемся рынке торгово-развлекательной недвижимости Иркутска стал ТРК

«Модный квартал» (общая площадь 38,7 тыс. кв. м, торговая площадь — 21,6 тыс. кв. м), открытый в июле 2013 года. Этот объект по качественному содержанию резко рванул вперед на фоне уже действующих конкурентов. Во-первых, это был первый центр, построенный именно как ТРК. Во-вторых, его местоположение в 130-м квартале, давно ставшем местом притяжения иркутян и гостей города, обеспечило ему наиболее удачный пул арендаторов и наибольшую проходимость. В-третьих, «Модный квартал» стал первым публичным объектом в городе с крытым паркингом на 300 машиномест, что обеспечило ему повышенный интерес со стороны посетителей, особенно в холодное время года. Четвертым преимуществом для объекта стала маркетинговая политика: на протяжении 1,5 лет ТРК выступает местом проведения различных фестивалей, конкурсов и городских праздников.

Замыкая первую пятерку

Все это время стоял недострой на Шишиловском острове в центре Иркутска, который в свое время претендовал на звание первого торгово-развлекательного объекта в городе. Здание, возведение которого ГК «Континенталь» начала в 2007 году, было заморожено в 2008 году из-за кризиса, в 2011 году его выкупил холдинг DVI Group. В это же время у ТРК появилось новое название: «КомсоМОЛЛ» — это сетевой бренд, центры с таким именем уже работают в Екатеринбурге, Волгограде и Красноярске. Предполагалось, что торгово-развлекательный комплекс площадью 75 тыс. кв. м откроется в конце 2012 года, но срок его ввода в эксплуатацию несколько раз переносился: новому собственнику пришлось существенно изменить проект, в частности перенести помещение, отведенное под якорного арендатора — крупный гипермаркет — из цоколя здания в боковое помещение. В итоге техническое открытие ТРК состоялось в конце декабря 2014 года, а официальное открытие — всего месяц назад, в конце февраля. Он стал четвертым по счету торгово-развлекательным объектом в Иркутске.

В настоящее время ТРК «КомсоМОЛЛ» является самым крупным действующим торгово-развлекательным объектом Иркутска. Его площадь составляет 75 тыс. кв. м, арендопригодная площадь — 45 тыс. «квадратов», открытая парковка готова вместить до 1200 автомобилей. Первые два месяца работы прошли в режиме технического открытия — как пояснили «Ъ» в DVI Group, его целью являлась проверка качества и работоспособности всех систем ТРК и работа в тестовом режиме для выявления возможных недочетов и неисправностей. Визуально объект был заполнен не более чем на 10-15%, и посещаемость в нем была крайне низкая. Однако сейчас ситуация изменилась: 18 марта на территории этого ТРЦ открылся первый в Иркутске федеральный гипермаркет «О'кей», до этого были открыты парфюмерный магазин «Л'Этуаль» и крупный спортивный сетевой магазин «Спортмастер». Дмитрий Патрацкий, советник президента DVI Group по маркетингу и стратегии, сообщил «Ъ», что, по данным на 18 марта, наполняемость ТРК «КомсоМОЛЛ» составляет порядка 60%, к концу мая ее планируется «догнать» до 80%. Однако действующая наполняемость заставляет усомниться в реальности этих планов: на момент подготовки материала большая часть объекта представляла собой пустые помещения.

ТРК «Модный квартал» по качественному содержанию резко рванул вперед на фоне уже действующих конкурентов. Во-первых, это был первый центр, построенный именно как ТРК. Во-вторых, его местоположение в 130-м квартале, давно ставшем местом притяжения иркутян и гостей города, обеспечило ему наиболее удачный пул арендаторов и наибольшую проходимость.

Господин Патрацкий признает, что кризис значительно сказался на ритейле и торгово-развлекательных объектах в целом, и на ТРК «КомсоМОЛЛ» в частности. В первую очередь он отразился на пуле арендаторов: ряд федеральных сетей из-за кризиса приостановили свои планы по развитию. В связи с этим в DVI Group предприняли свои меры: «С общероссийским кризисом мы не можем бороться, однако мы проработали и предлагаем целый ряд очень интересных решений для наших арендаторов — как минимум это фиксация курса ставки (в рублях), различные льготы, арендная плата в виде процента от выручки и другие интересные решения, которые являются нашим ноу-хау», — перечислил Дмитрий Патрацкий. Однако все эти предложения не смогли удержать оператора Mori Cinema, который планировал разместить в «КомсоМОЛЛе» многозальный кинотеатр. «Арендатор, который собирался открыть многозальный киноцентр в ТРК «КомсоМОЛЛ», в связи с общим экономическим положением в России не может продолжить участие в проекте, поэтому сейчас мы ведем переговоры с другими участниками. В наших планах открыть современный, лучший в Иркутске многозальный киноцентр летом 2015 года», — сообщил Дмитрий Патрацкий.

Первый районный

Практически в одно время с «КомсоМОЛЛом» в Иркутске открылся еще один новый объект — ТРЦ

«Юбилейный». Это центр районного значения, расположенный в одноименном микрорайон, площадью 23,3 тыс. квадратов (18 тыс. квадратных метров для аренды). Его позиционируют как социально-значимое место для спального микрорайона. Как сообщил „Ъ” Сергей Кутафин, заместитель генерального директора ТРЦ «Юбилейный», наполняемость объекта составляет более 65%, к лету объект планирует наполнить на 90%. Господин Кутафин также подтверждает падение покупательской активности, спад объемов продаж в розничных сетях и приостановку развития многих федеральных компаний. Все эти факторы имеют место быть, и все они отразились на открытии «Юбилейного». Чтобы сгладить ситуацию, руководству проекта пришлось переориентироваться и опустить планку в выборе арендаторов: компания отказалась от федеральных игроков рынка ритейла и стала активнее работать с региональными. При этом в «Юбилейном» очень тщательно подходили к ассортименту, который предлагают арендаторы. «Все это позволило нам достичь увеличения заполняемости и привело к приросту продаж арендаторов в среднем на 10-15% в месяц», — рассказал эксперт о мерах, предпринимаемых для развития объекта. Чтобы привлечь арендаторов, по отношению к ним ТРЦ предъявляет лояльные условия: предоставляет льготный период аренды, увеличивает арендные каникулы. В настоящее время «якорными» арендаторами в торгово-развлекательном центре являются продуктовый супермаркет региональной сети «Слата», супермаркет детских товаров федерального уровня «Бубль Гум», а также магазин обуви и аксессуаров международной сети Kari. В ближайшие месяцы, возможно, откроется несколько магазинов формата «дисконт-центр» — как сообщили „Ъ”, с ними сейчас ведутся переговоры.

По словам Сергея Катуфина, средняя посещаемость ТРЦ в будни составляет от трех до пяти тысяч человек, в выходные и праздничные дни от восьми до десяти тысяч. При этом ТРЦ есть куда расти: на сайте проекта указано, что ожидаемая посещаемость может достичь от шести до 12 тыс. человек в сутки.

Районный проект имеет неплохие перспективы для роста, уверены эксперты, несмотря на то, что он расположен на окраине города. В микрорайоне Юбилейный проживает порядка 30 тыс. жителей, а через него пролегает дорога к коттеджным и дачным участкам в сторону Мельничной пади — организаторы проекта посчитали, что ТРЦ может посещать до 760 тыс. транзитных пассажиров в год.

Поэтому при высокой заполненности площадей центр имеет все шансы выйти на заявленную посещаемость. Возможно, это случится уже после открытия кинотеатра в «Юбилейном» — Сергей Кутафин не смог сообщить, когда состоится открытие объекта, однако добавил, что проектирование семизального кинокомплекса уже ведется.

В стадии жесткой конкуренции

В Иркутске к пяти действующим ТРК вскоре должны добавиться еще два игрока: ТРЦ «Сильвер-Молл» на улице Сергеева (сосед «Джем-молла») и объект на пересечении улиц Советская и Байкальская с рабочим названием «Ново-Иркутский».

Общая площадь «Сильвер-Молла» составляет 106 тыс. кв. м, арендная площадь — 56 тыс. кв. м, вместимость подземного паркинга — более 600 автомобилей. Ранее заявлялось, что он будет открыт во втором квартале 2015 года, однако эти планы могут измениться. Виталий Аникин, директор ООО УК «Перспектива», курирующий проект, отказал „Ъ” в комментариях по состоянию строительства ТРК и сроку его ввода, сославшись на то, что негативные тенденции докатились и до них.

До тех пор пока ситуация в России не стабилизируется и не начнется экономический рост, успешная деятельность ТРК, еще не открытых и планирующих свое открытие в 2015 году, остается под большим вопросом.

Что касается «Ново-Иркутского», то этот ТРК возводится на месте бывшего торгового центра «Престиж», в настоящее время строительство объекта находится на стадии каркаса. Площадь первой очереди, согласно паспорту объекта, составит 63,4 тыс. кв. м, окончание строительства намечено на август 2015 года. Никаких сведений о проекте не разглашается, однако эксперт, знакомый с ситуацией, сообщил „Ъ”, что, помимо торговой и развлекательной составляющей, в «Ново-Иркутском» планируется открыть фитнес-центр с бассейном, который станет самым большим за Уралом, также в ТРК будет крытый паркинг.

Дмитрий Патрацкий полагает, что в настоящее время рынок торгово-развлекательной недвижимости Иркутска выглядит сбалансировано: «В настоящий момент нет серьезных проблем с посещаемостью, так

же как и явной конкуренции между объектами коммерческой недвижимости. В Иркутске, даже с введением в эксплуатацию ТРК «КомсоМОЛЛ», объем торговых площадей на душу населения достаточно далек от

показателей других городов. Например, Екатеринбург — один из самых насыщенных региональных городов по количеству квадратных метров коммерческой площади на душу населения», — полагает эксперт. По его оценке, действующий кризис создал две наиболее серьезные проблемы для ритейлеров. Первая — приостановка развития крупных торговых сетей и франчайзеров, отказ многих продолжать экспансию в регионы. Вторая — значительный рост закупочной стоимости товаров на фоне разницы курсов валют. «Подавляющее большинство товаров в России — это импорт, если не брать продуктовый ритейл. Проблема заключается не только в том, что розничная цена товаров выросла, а в том, что денежные ресурсы предпринимателей остались неизменными, и их возможности по закупке товаров резко снизились (особенно это касается средних и мелких предпринимателей), — объясняет господин Патрацкий. — Все это в итоге приводит к тому, что ассортиментное насыщение у магазинов снижается, снижается покупательская способность населения, растут отпускные цены, многие предприниматели вынуждены закрывать свои магазины, и на этом фоне под большим вопросом находится качественное заполнение ТРК. До тех пор пока ситуация в России не стабилизируется и не начнется экономический рост, успешная деятельность ТРК, еще не открытых и планирующих свое открытие в 2015 году, остается под большим вопросом».

Татьяна Галущенко, эксперт в области коммерческой недвижимости, видит и другие проблемы на рынке торгово-развлекательных объектов города: он близок к точке перенасыщения. По ее словам, объем торговых площадей нужно считать от арендопригодной площади, исключая развлекательную составляющую. При этом нормальным показателем считается объем в пределах 700 кв. м арендопригодных торговых площадей на 1000 человек. «С учетом построенных и введенных в 2014-2015 годах торговых площадей, как в крупных ТРЦ типа «КомсомоЛЛ», так и в более мелких типа «Оранж» или «Цветной парк», общий объем арендопригодных площадей в ТРЦ и ТЦ Иркутска составил чуть больше 700 кв. м на 1000 человек населения», — сообщила аналитик „Ъ“. По ее оценке, действующая ситуация является оптимальной для иркутского рынка. После того, как будут запущены два новых крупных ТРК, анонсированные к открытию, объем торговых площадей будет избыточным, и конкуренция между объектами ужесточится. «Большой объем торговых площадей будет возможен только в условиях растущего рынка с учетом роста количества населения и/или его доходов», — прогнозирует Татьяна Галущенко.

Вопрос остается в том, какие именно ТРК могут стать лишними на рынке Иркутска. Сергей Кутафин отмечает, что оба строящихся в настоящее время проекта имеют целый ряд преимуществ: «Сильвер-Молл» — классический региональный ТРЦ, уже сейчас имеет хороший пул арендаторов и имеет все шансы стать лидером не только в городе, но и в регионе. «Ново-Иркутский» — самый амбициозный проект в городе: удачная локация, подземные парковки, уникальные архитектурные решения. Для работы над проектом привлечены профессионалы из Москвы, Новосибирска и даже из-за рубежа», — перечисляет он достоинства объектов. Исходя из этого эксперты полагают, что после того, как кризис в стране пойдет на спад, новые ТРК будут востребованы рынком. Арендаторы, скорее всего, уйдут из тех торгово-развлекательных комплексов, которые изначально не являлись специализированными объектами. Это предположение уже подтверждается на примере ТРК «Джем-молл»: в 2015 году его покинул крупный арендатор — магазин сети «Снежная королева», также съехали около пяти магазинов региональных брендов. «Мои данные говорят о том, что арендные ставки снижаются, торговые помещения пустеют. Пока так. Изменения в лучшую сторону возможны только при улучшении общей экономической ситуации в России», — добавила Татьяна Галущенко.

Новости Прибайкалья - в Вайбере. Только эксклюзив! Подписывайтесь!

Читайте нас в Одноклассниках!

Читайте нас в Телеграме!

Автор: Екатерина Головина © Издательский дом "Восточная Сибирь" НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 9117
02.04.2015, 15:34 1180

URL: <https://babr24.com/?ADE=134413> Bytes: 16799 / 16285 Версия для печати

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

*Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:
- Телеграм*

- [ВКонтакте](#)
- [Вайбер](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

Автор текста: **Екатерина
Головина.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: [@bur24_link_bot](#)
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: [@irk24_link_bot](#)
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: [@kras24_link_bot](#)
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: [@tomsk24_link_bot](#)
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: [@babrobot_bot](#)
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)