

# Стройка для комфорта: какие торговые центры нужно строить сегодня

30 декабря 2022, Retailer.ru

Торговая недвижимость остаётся одним из самых стабильных инструментов для инвестиций. Даже в период эскалации и экономических кризисов успешные объекты с качественным наполнением продолжают генерировать стабильный доход, у них высокий трафик посетителей и хорошие показатели заполняемости. Однако есть мнение, что в Москве уже переизбыток торговых центров. Почему это не так и какие объекты будут востребованы несмотря на высокую насыщенность города торговыми площадями — разбираемся вместе с ФПК «Гарант-Инвест».

## Стройка ТЦ следом за жильём

Сейчас в Москве идёт масштабное и даже рекордное строительство жилых массивов. Следом за жильём в городе развивается транспортная инфраструктура, появляются новые станции и новые линии метро, запущено МЦК, развивается проект МЦД, строятся новые автомобильные дороги и развязки.

Следующий логичный шаг — строительство торгово-сервисной инфраструктуры. Если раньше можно было говорить о том, что достигнут некоторый баланс по количеству торговых площадей на число жителей, то теперь за счёт масштабного строительства жилья и новых станций метро появляется потребность в новых торговых и многофункциональных центрах. Причём речь не о больших объектах на МКАД или за ней, куда нужно ехать специально, а о торговых центрах на путях привычного следования людей — у жилых кварталов, у места работы или учёбы, у транспортных узлов. Инфраструктура, подстраивающаяся под маршруты человека и его привычные паттерны, — это один из важнейших элементов комфортного города, которым стремится стать Москва.

Отметим, что спрос на новые торговые центры не везде одинаков. Новые объекты должны возникать там, где это нужно городу, выгодно инвесторам и комфортно жителям. Таким образом, на первом месте традиционно локация, и в данном случае это расположение у жилых комплексов или общественного транспорта. А размер, концепция и функционал каждого конкретного объекта вытекает из особенностей жилой застройки: какие там кварталы, насколько они плотно застроены, дорогие ли там квартиры, высокая ли доля ипотеки — всё это пища для размышлений.

В Новой Москве шопинг не так развит в отличие от новых районов «старой» Москвы, спальных районов. Но и там у людей есть запрос и на стрит-ритейл, и на районные торговые центры небольшого формата, где можно получить услуги повседневного спроса. Людям нужна химчистка, парикмахерская, зоомагазины, аптеки и так далее. Сфера услуг не только не теряет своего посетителя, но даже становится основной трафикогенерирующей силой. Например, в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» на товары и услуги повседневного спроса приходится около трети выручки.

## **Районные центры как самые устойчивые примеры**

Самым выносливым и востребованным форматом даже в период кризисных явлений и тренда на экономию оказались районные торговые центры – комьюнити центры. Они небольшие, обычно это максимум 50–70 арендаторов, и в отличие от крупных моллов здесь нет зависимости от «якорей», в т.ч. в виде кинотеатров и зарубежных брендов. Также такие проекты часто отказываются от магазинов одежды, делая ставку на товары и услуги повседневного спроса, функцию общественного питания и супермаркеты. Кризисы последних трёх лет показали, что это выигрешная стратегия.

Сегодня сокращаются доходы людей: уже сейчас видно, что шопинг становится более осознанным и рациональным. Уходит привычка закупаться на выходных на неделю-две вперёд и покупать лишнее, про запас. У людей уже нет денег на такие покупки, поэтому нет смысла ехать далеко — в большой помпезный торговый центр или гипермаркет. Купить продукты по дороге домой или решить свои повседневные задачи можно в районном торговом центре у дома. И в то время, как посещаемость больших торговых центров снижается, объекты районного значения уже вернулись к допандемийным показателям и ожидают рост трафика и выручки в 2023 году.

Арендаторы тоже тяготеют к объектам районного значения у метро и ТПУ. В новом строящемся флагманском проекте ФПК «Гарант-Инвест» — многофункциональном комплексе WESTMALL — на 70 запланированных лотов уже более 120 заявок от ритейлеров. А в действующих торговых центрах компании за 2022 год открылось более 50 новых арендаторов.

## **Фокус на функцию общественного питания**

Современные торговые центры, если они хотят быть востребованными и иметь стабильный трафик, должны изначально закладывать в свою концепцию много разнообразных точек общественного питания. В Москве уже сформировалась культура есть вне дома. Это может быть завтрак, деловой ужин или семейный обед в выходной, когда собирается несколько поколений за одним столом, но не на кухне, как раньше, а в ресторане торгового центра. В МФК WESTMALL из 70 арендаторов 20 будут представлены кафе и ресторанами. Здесь будет три вида концепций питания: фуд-холл, фуд-корт и рестораны с летними верандами. Конечно, можно добавлять кафе и позже, в ходе реновации, но для общественного питания нужны особенные сложные инженерные системы и коммуникации, например, фильтры и жируловители, и проектировать их изначально значительно проще.

При этом в WESTMALL не будет ни одного магазина одежды. «Гарант-Инвест» планомерно сокращал долю таких арендаторов в своих районных торговых центрах, и это было оправданной стратегией, потому что этот тип арендаторов показал свою уязвимость в 2022 году. Меняя арендаторов сегмента fashion на операторов общественного питания и сферы услуг, компании удаётся увеличивать посещаемость и доходность объектов.

## **Торговые центры как точки притяжения для жителей**

Районные торговые центры сейчас выполняют не только торгово-сервисные функции, но и становятся эпицентрами жизни района. Это центры семейного досуга, шопинга и социального общения, поэтому их и называют комьюнити-центры. Набор этих функций гарантирует стабильный поток посетителей.

А если в торговом центре отводится повышенное внимание озеленению и дизайну, то может получиться уникальная точка притяжения для жителей. Скажем, в уже упомянутом многофункциональном комплексе WESTMALL появится собственный парк на крыше — зелёная зона с природным ландшафтом. Здесь будет дорожка для пробежек длиной 500 метров, скамейки для отдыха среди кустарников и клумб с цветами, экогрядки, рестораны и кафе. Такие проекты повышают комфорт для жителей, создают приятную визуальную картинку и снижают воздействие на окружающую среду.

[Ссылка на статью](#)