

Торговые центры и street-retail как часть массовой жилой застройки

Зайцева Александра Олеговна,
ведущий специалист в компании-
девелопере Atrium European Real
Estate (Москва)

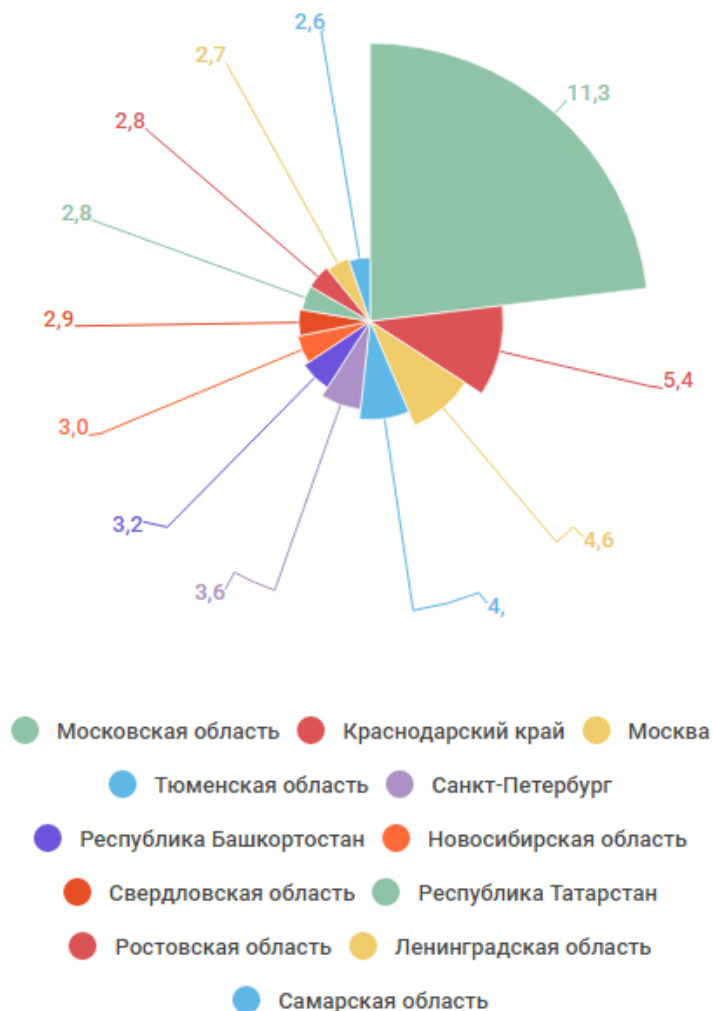


Темпы строительства жилья

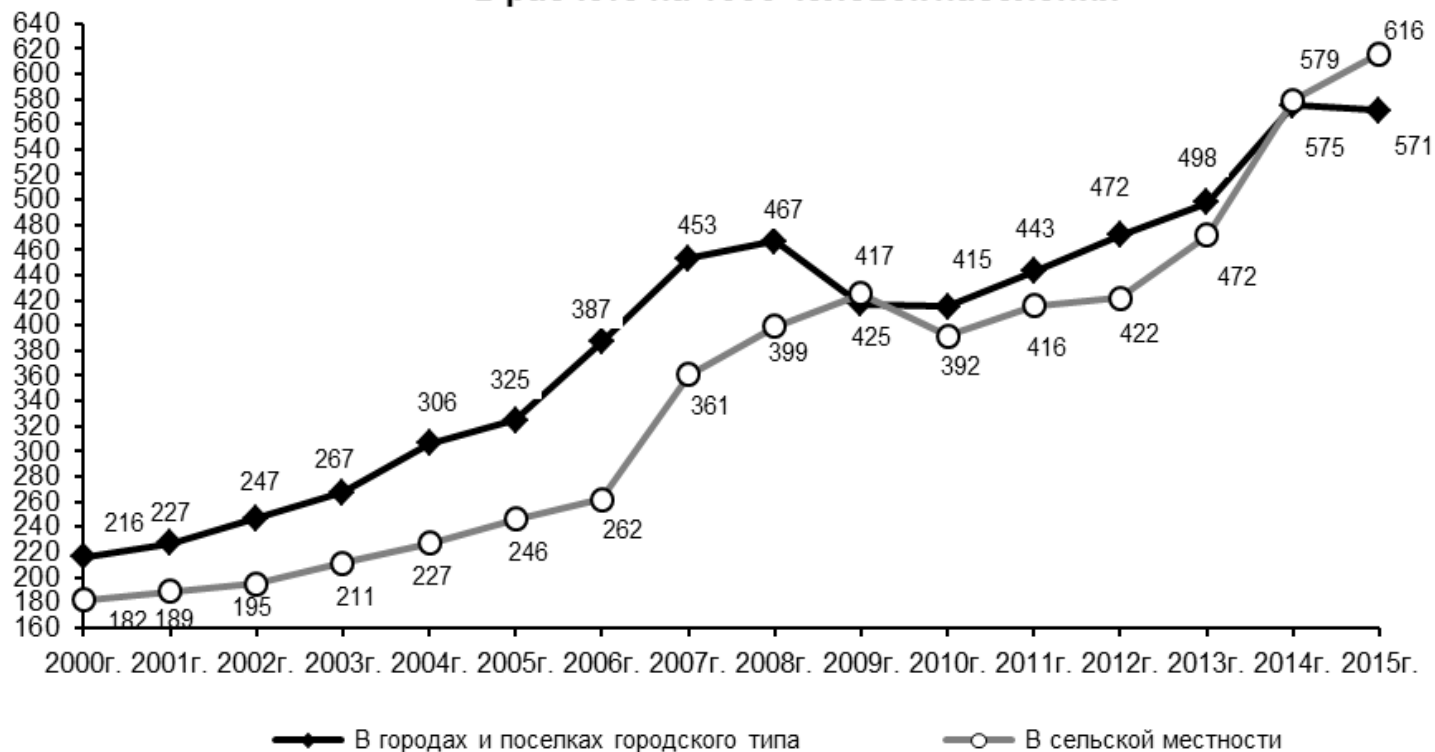
- В 2015г. на территории Российской Федерации за счет всех источников финансирования построено 1195,0 тыс. новых благоустроенных квартир общей площадью 85,3 млн.кв.метров.
- За последние пять лет прирост темпов введенного жилья ежегодно наращивался. По сравнению с уровнем предыдущего года в 2015 году ввод общей площади жилых домов увеличился всего на 1,4%, в 2014г. – на 18,2%, в 2013г. – на 7,2%.
- Ввод общей площади жилья в расчете на 1000 человек населения вырос с 207 кв.метров в 2000г. до 583 кв.метров в 2015г., по сравнению с 2014г. он увеличился на 7 кв.метров. В жилищном фонде в 2015г. в среднем на одного жителя приходилось 24,4 кв.метра общей площади жилых помещений против 19,3 кв.метров в 2000 году.
- В январе-мае 2016г. введено 344,6 тыс. новых квартир общей площадью 24,7 млн.кв.метров, что составило 87,2% к январю-маю 2015г.

Регионы – лидеры по темпам строительства жилья

Наибольшие объемы жилищного строительства осуществлялись в Московской области, где было введено 11,3% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, Краснодарском крае – 5,4%, Москве - 4,6%, Тюменской области – 4,0%, Санкт-Петербурге - 3,6%, Республике Башкортостан - 3,2%, Новосибирской области – 3,0%, Свердловской области - 2,9%, Республике Татарстан и Ростовской области – по 2,8%, Ленинградской области - 2,7%, Самарской области - 2,6%. По совокупности в этих субъектах Российской Федерации построено чуть меньше половины введенной общей площади жилья в России.

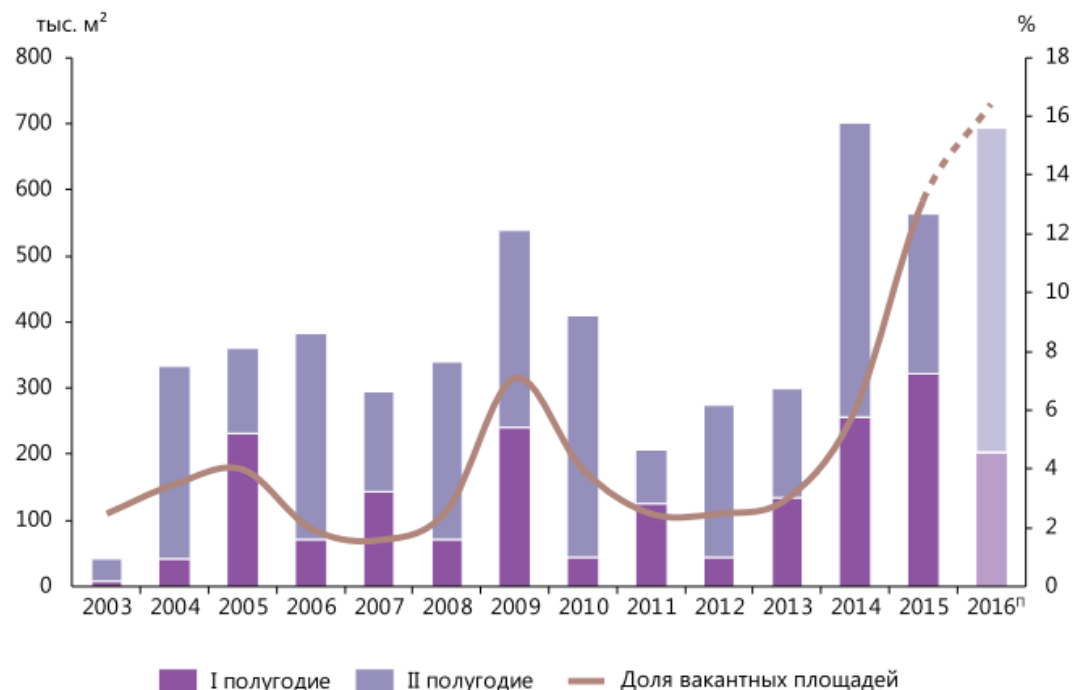


Ввод в действие жилых домов в расчете на 1000 человек населения



Темпы строительства ТЦ. Москва

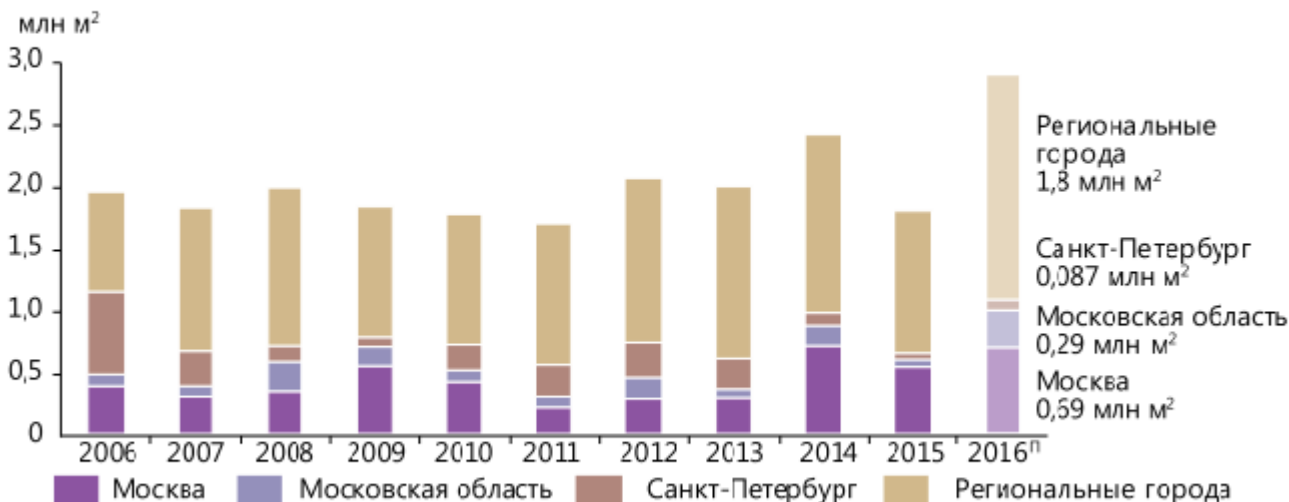
Динамика прироста предложения и доли вакантных площадей



- В апреле-июне в Москве было введено около 116 тыс. кв. м GLA или почти 324 тыс. кв. м GBA качественных торговых площадей, благодаря чему объем предложения на московском рынке превысил 6 млн кв. м. Ввод II квартала почти в 2,4 раза превысил аналогичный показатель первых трех месяцев года и в 1,8 раза – II квартала 2015 г. В целом за I полугодие 2016 г. рынок пополнился 165 тыс. кв. м арендопригодных площадей, что составляет порядка 46% от прогнозируемого годового показателя. В сравнении с I полугодием 2015 г. эти показатели оказались ниже на 51%.

Темпы строительства ТЦ. Регионы

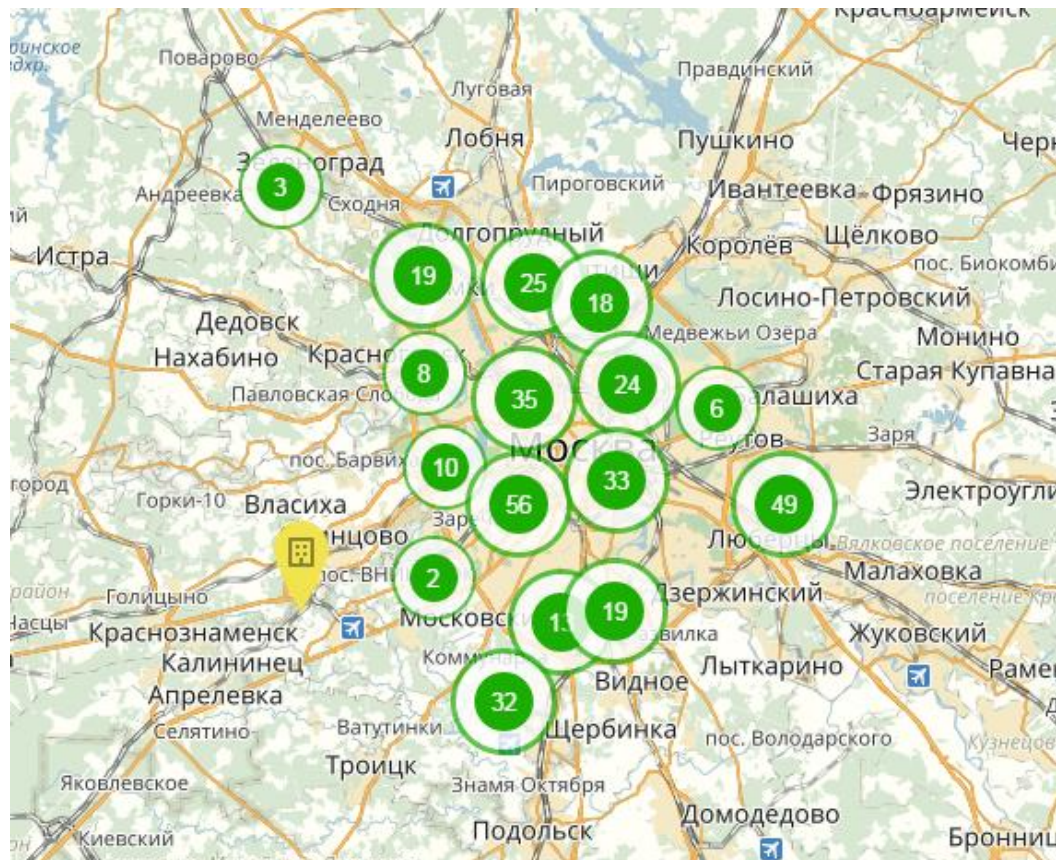
Динамика прироста качественных торговых площадей в 2006–2016 гг.



Источник: Knight Frank Research. 2016

- За 1 полугодие 2016 года в региональных городах (за исключением Санкт-Петербурга) были введены 8 торговых центров общей арендопригодной площадью 266 тыс. кв. м. Суммарный объем предложения в регионах России за исключением Москвы и Петербурга на сегодняшний день составляет 13 млн кв. м.

Взглянем на количество строек в Москве..



...и в Новой Москве

	ЖИЛЫЕ ОБЪЕКТЫ	НЕЖИЛЫЕ ОБЪЕКТЫ	ВСЕГО
За 4 года введено (млн кв. м)	7,14	2,34	9,48
В 2016 г. планируется к вводу (млн кв. м.)	2	1,04	3,04

К 2035 году в Новой Москве будет построено:

- **100** млн кв. м. недвижимости
- **125** объектов здравоохранения
- **105** спортивных объектов
- **290** детских садов
- **170** школ
- **86** парковых зон
- **700** км новых дорог
- **45** км линий метро
- **175** км трамвайных путей



Микрорайоны строятся замкнутыми, большая часть жильцов каждый день ездит на «большую землю».



Временные затраты на путь «дом-работа» составляют не менее полтора часов в день.

Объекты инфраструктуры вписывают в проекты

Жители обеспечены школами, детскими садами, поликлиниками, но этого недостаточно для повседневной жизни – и неизбежно возникают магазины каждодневного спроса. Однако места для них не предусмотрено.



И необходимый ритейл вынужден работать в «стихийных» местах.



Сколько магазинов должно быть в пешей доступности?

- Количество квадратных метров торговых площадей на человека определено в постановлении Правительства «Об утверждении правил установления нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов». Согласно документу базовый показатель минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов по Российской Федерации составляет 521 кв. м на 1 тыс. человек (без учета коэффициента региональной корреляции).
- Для продовольственных магазинов это 202 квадратных метра торговой площади на 1000 человек.
- Для непродовольственных - 378 квадратных метров на такое же число жителей.
- Показатели могут быть скорректированы в соответствии с региональными особенностями.



Сколько торговых площадей должно быть на территории микрорайона?

- Расчет торговой площади для жилого комплекса/района производится по специальной формуле:

$$N_r = R_o \times k_{rt}$$

где суммарный норматив минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов (N_r) равен произведению базового показателя минимальной обеспеченности (R_o) и коэффициента региональной коррекции (K_{rt}).

Суммарный норматив измеряется в квадратных метрах на тысячу человек.



Какие арендаторы будут востребованы в районных ТЦ?

- Супер- или гипермаркет (в зависимости от плотности застройки)
- Аптека, оптика
- Зоомагазины
- Магазин товаров для дома, товаров для детей
- Небольшие кафе
- Предприятия услуг – химчистка, ателье, ремонтная мастерская, салоны красоты, кулинарии, магазины фермерской продукции, продуктов для здорового питания и алкомаркеты.



Спасибо за внимание!

