

Сегодня нередко можно услышать мнение о том, что формат масштабных торговых центров изживает себя: потенциальные посетители не желают ехать на другой конец города ради шоппинга, они хотят совершать покупки рядом с домом. Эксперты «Метриум» и CBRE уверены, что крупнейшим качественным ТРЦ Москвы отток покупателей не грозит: рядом с подавляющим большинством из них сегодня ведется строительство новых жилых и апартаментных комплексов, будущие жители которых станут постоянными посетителями этих моллов. Аналитики подготовили обзор новостроек «старой» Москвы, реализуемых в шаговом доступе от самых крупных торговых комплексов. По оценке специалистов CBRE, в «старой» Москве сегодня представлено 22 торгово-развлекательных комплекса, относящихся к категории «суперрегиональный» (арендопригодная площадь – GLA – свыше 50 тыс. кв. м). Суммарная арендная площадь этих моллов составляет 1,9 млн кв. м. Крупнейшим из них является «Авиапарк» на Ходынском поле. GLA объекта – 230 тыс. кв. м, а общая площадь – 390 тыс. «квадратов». С такими показателями он является самым масштабным не только в Москве, но и во всей Европе. Больше всего суперрегиональных торговых центров расположено в Юго-Восточном административном округе – 6 объектов. На втором месте идут ЗАО (5 ТЦ) и ЮАО (4 ТЦ). Впрочем, по сумме арендопригодных площадей лидером является САО, где сосредоточено 398 тыс. кв. м. ЮВАО и ЮАО занимают вторую и третью строчки с показателями 380 тыс. и 373,2 тыс. кв. м соответственно. Как показало исследование специалистов «Метриум» (участник партнерской сети CBRE), первичные продажи в жилых и апартаментных комплексах ведутся сегодня рядом с 18 из 22 суперрегиональных торговых центров. Эксперты рассматривали проекты, расположенные в шаговом доступе от ТЦ – в радиусе 1,5 км. В общей сложности возможность посещать крупный торгово-развлекательный центр рядом с домом будет у жителей 72 новостроек «старой» Москвы. По итогам первого квартала 2018 года в этих проектах выставлены на продажу 10,6 тыс. квартир и 3,6 тыс. апартаментов. Данный объем составляет 29% предложения на первичном рынке «старой» Москвы. Больше всего проектов расположено рядом с комплексами «Афимолл Сити» и «Европейский» – по 11 объектов. По 8 жилых и апартаментных комплексов находятся у ТЦ «Гагаринский» и «Авиапарк». Еще 7 новостроек возводятся в шаговом доступе от ТЦ «Филион». ТЦ «Афимолл Сити» GLA – 107,2 тыс. кв. м. Торгово-развлекательный комплекс «Афимолл Сити» является центральным ядром ММДЦ «Москва-Сити». Подобное расположение позволяет резидентам сразу нескольких элитных небоскребов совершать шоппинг буквально в тапочках. На первичном рынке сегодня представлены апартаменты в комплексах «Башня Восток», «ОКО», «Меркурий Сити Тауэр», IQ-Квартал и Neva Towers. Также в шаговом доступе возводятся жилые высотки Headliner и Capital Towers. Тем же, кто предпочитает жить ближе к земле, можно обратить внимание на жилые комплексы Red Side, «Резиденция Монэ», City Park и «Лидер на Пресне». В общей сложности рядом с ТЦ «Афимолл Сити» предлагаются квартиры и апартаменты в 11 проектах. Цены в данной локации стартуют от 6,37 млн за квартиру в ЖК Headliner. Самые доступные по цене апартаменты продаются в комплексе City Park – от 15,05 млн рублей. ТЦ «Европейский» GLA – 63 тыс. кв. м. В радиусе 1,5 км от ТЦ «Европейский» также представлено 11 новостроек, подавляющее большинство которых относятся к элитному сегменту. Порог входа для

квартир находится на отметке 19,02 млн рублей (ЖК Capital House), в категории апартаментов – 20,57 млн рублей (Roza Rossa Boutique Hotel & Apartments). ТЦ «Авиапарк» GLA – 230 тыс. кв. м ТЦ «Авиапарк», хоть и уступает по количеству проектов в шаговом доступе, лидирует по объему предложения: в восьми новостройках в радиусе 1,5 км предлагается 2,3 тыс. квартир и апартаментов. Минимальные цены на квартиры представлены в ЖК «Династия» – от 6,73 млн рублей, апартаменты – в комплексе «Лайнер» (от 5,97 млн рублей). ТЦ «Гагаринский» GLA – 70 тыс. кв. м Окружение ТЦ «Гагаринский» представлено восемью новостройками, шесть из которых относятся к сегменту бизнес-класса, а два – к премиальной категории жилья. Ценовой минимум – 8,06 млн рублей за апартаменты в комплексе «Ленинский 38». А самую доступную квартиру можно приобрести в ЖК «Нескучный HOME & SPA» за 12,1 млн рублей. ТЦ «Филион» GLA – 57,4 тыс. кв. м Торговый центр «Филион» окружен семью новостройками, две из которых вышли на рынок совсем недавно: продажи в комплексах Filicity и «Береговой» стартовали в первом квартале 2018 года. Причем Filicity на сегодняшний день является самым доступным проектом в данной локации: цены на квартиры начинаются от 5,97 млн рублей. Минимум для апартаментов – 6,12 млн рублей (Match Point). Рядом с тремя суперрегиональными ТЦ аналитики «Метриум» и CBRE насчитали по четыре жилых и апартаментных комплекса: «Ривьера», «Кунцево Плаза» и «Хорошо!». В шаговом доступе от ТЦ «Ривьера» цены начинаются от 5,65 млн рублей (апартаменты в «Парке Легенд»). В 1,5-километровой зоне ТЦ «Кунцево Плаза» минимум составляет 4,17 млн рублей (квартиры в ЖК «Академика Павлова»). А по соседству от ТЦ «Хорошо!» ценовой минимум зафиксирован в комплексе «Лайнер» – от 5,97 млн рублей за апартаменты. Следующая группа суперрегиональных ТЦ собрала в ближайшем окружении по три новостройки. Самый крупный из них – это торговый комплекс «Метрополис». Рядом с ним квартиры можно приобрести по цене от 6,5 млн рублей. Минимум представлен в ЖК «Маяковский». В пешей доступности от ТЦ «Город Лефортово» порог входа находится на отметке 4,39 млн рублей (ЖК «Лефортово Парк»), а у ТЦ «Город на Рязанке» - от 3,82 млн рублей (ЖК «Грани»). В зону пешей доступности еще 7 суперрегиональных торговых центров попадают 11 жилых и апартаментных комплекса. По две новостройки реализуются рядом с ТЦ «Золотой Вавилон Ростокино» (квартиры от 3,43 млн рублей), «РИО Дмитровка» (апартаменты от 2,05 млн рублей), «Мозаика» (апартаменты от 5,89 млн рублей) и «Гудзон» (квартиры от 10 млн рублей). И по одному проекту представлено в радиусе 1,5 км от ТЦ «Капитолий Вернадского» (квартиры от 15,17 млн рублей), «Океания» (квартиры от 14,02 млн рублей) и «Принц Плаза» (апартаменты от 5,28 млн рублей). «Крупные торговые комплексы по своему функционалу выходят далеко за рамки просто торговли, – комментирует Мария Литинецкая, управляющий партнер компании «Метриум», участник партнерской сети CBRE. – Сегодня это важные инфраструктурные и общественные центры. Они собирают в одном месте многие объекты, без них сложно представить комфортную жизнь в современном городе. Поэтому для покупателей квартир в новостройках соседство с большим ТРЦ – это несомненное преимущество, которое дает возможность не тратить много времени на дорогу, а эффективно провести его непосредственно в молле». «Расположение в окружении современных жилых и апартаментных комплексов гарантирует торговым центрам постоянный поток платежеспособных клиентов, – говорит Владимир Пинаев, генеральный директор CBRE. – Как показало проведенное нами исследование, почти 80% всех новостроек,

реализуемых сегодня на первичном рынке в шаговом доступе от столичных суперрегиональных ТЦ, относятся к высокобюджетному сегменту. Таким образом, по мере заселения этих проектов будет расти количество состоятельных покупателей, что позволит торговым центрам привлекать премиальные бренды, повышая тем самым свой статус».