

Московским владельцам торговых центров в наступившем году понадобятся дополнительные 200 млн рублей и более на эксплуатацию

Тематика: **Недвижимость**
Корпоративные новости

Дата публикации: 10.01.2023

Дата мероприятия / события: 10.01.2023

г. Москва

Ввод торговых центров последнее время не бьет рекордов. По опубликованным данным NF Group, по итогам 2022 года он должен составить всего около 150 тыс. кв. м. При этом, если не будут проработаны варианты замены приостановивших деятельность операторов, уровень вакантности в столичных торговых центрах может вырасти до 16–17%.

«Пустующие площади – головная боль владельцев ТЦ не только потому, что они не приносят прибыли, но еще и потому, что их все равно приходится обслуживать. Даже если исключить необходимость уборки, техническая эксплуатация и охрана им нужны постоянно», – отмечает операционный директор MD Facility Management Борис Мезенцев.

Соответственно, и объем FM-услуг по факту выхода новых площадей соразмерно вырастет на 150 тыс. кв. м.

В MD Facility Management подсчитали стоимость содержания среднего ТЦ, площадью 50 тыс. кв. м. При отсутствии арендаторов годовая стоимость FM-услуг составит порядка 39-46 млн рублей (техническая эксплуатация 21-24 млн рублей за год, профессиональная уборка – 15-18 млн, охрана – 3-4 млн). Однако, если речь идет о районном формате средней площадью 15-20 тыс. кв. м (а новый ввод, согласно отчету NF Group, сформирован, в основном, именно «районниками»), базовая ставка обслуживания в пересчете на 1 м кв. увеличивается примерно на 15%. «Увеличение цены в расчете на квадратный метр объясняется тем, что не все затраты сокращаются строго пропорционально площади. В первую очередь это касается управленческих затрат руководителей направлений по технической эксплуатации и основных средств», – объясняет Борис Мезенцев.

С учетом наценки за «мелкий формат» рост рынка FM-услуг в торговом сегменте Москвы составит 135-159 млн руб. в год. Такова суммарная стоимость обслуживания новых торговых площадей без арендаторов.

Но это еще не все, платить придется и по счетчикам. Потребление тепла, электроэнергии, воды суммарно обойдется примерно в 75 млн.

Таким образом, на содержание всех столичных торговых и торгово-развлекательных центров в 2023 году игрокам рынка придется заплатить, как минимум, на 210 миллионов больше, чем в прошедшем. И при прогнозируемом аналитиками уровне вакантности значительная часть этих расходов ляжет на плечи собственников объектов.