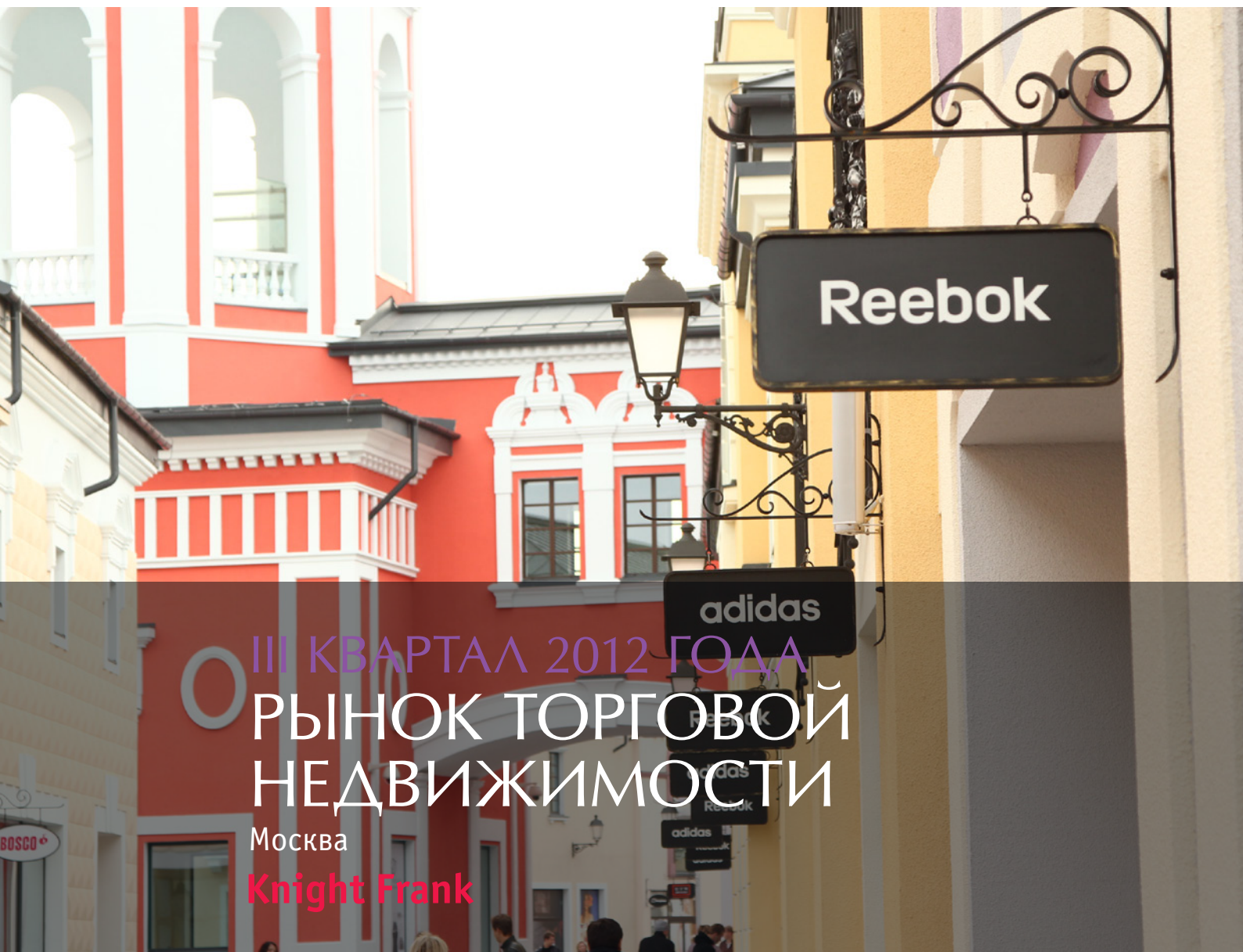




III КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва **Knight Frank**

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В текущем году на рынке торговой недвижимости московского региона сохранилась высокая активность девелоперов.
- За первые 9 месяцев 2012 г. в Москве было введено в эксплуатацию 5 торговых объектов общей площадью 100 тыс. м².
- В III квартале продолжилось активное развитие торговых операторов: заметным событием для московского рынка стало возвращение в столицу сети Debenhams.
- С начала года арендные ставки, как и доля вакантных площадей в торговых центрах, не претерпели значительных изменений. Последняя осталась на минимальном историческом уровне – 2,5%.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Сергей Гипш,
Директор Департамента
торговой недвижимости,
Knight Frank, Россия и СНГ,
Партнер

«Пожалуй, текущий год можно считать рекордным по числу новых и возобновленных проектов крупных торговых центров. Вновь открывающиеся торговые объекты создают дополнительную нагрузку на транспортную инфраструктуру того или иного района города, усложняя и без того непростую ситуацию, что может вызывать недовольство местных жителей. Я бы отметил возросшую степень ответственности девелоперов, которые стали уделять больше внимание решению логистических и других проблем, возникающих в процессе реализации торговых объектов».

Основные показатели. Динамика*

Общее предложение действующих объектов** (площадь общая / арендуемая), млн м ²	6,33/3,39	▲
Введено в эксплуатацию за 9 месяцев 2012 г. (площадь общая / арендуемая), тыс. м ²	100/61	
Планируется к вводу в IV квартале 2012 г. (площадь общая / арендуемая), тыс. м ²	297/152	
Доля вакантных площадей, %	2,5	=
Базовые арендные ставки, \$/м ² /год (без учета операционных расходов и НДС)		
якорные арендаторы	100–500	=
арендаторы галереи	700–4 500***	=
Операционные расходы, \$/м ² /год	80–260	=
Обеспеченность жителей Москвы профессиональными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	289	=

* Относительно II квартала 2012 г.

** В таблице приведены показатели только по профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий арендопригодной площадью более 5 000 м², объединенных общей концепцией и единым управлением

*** Ставки для магазинов площадью около 100 м² на 1-м этаже

Источник: Knight Frank Research, 2012

Ключевые события

- Компания Imagine Estate анонсировала планы по строительству на Старопетровском проезде МФК Petrovsky Park, в состав которого войдет мультибрендовый аутлет центр площадью 18,2 тыс. м².
- Сетевой девелопер торговой недвижимости «Торговый квартал» планирует построить ТРЦ общей площадью 100 тыс. м² на северо-востоке Подмосквья вблизи города Пушкино.
- Холдинг Media-Saturn принял решение о закрытии гипермаркетов электроники и бытовой техники Saturn на территории РФ, все свои усилия компании сосредоточит на втором бренде – Media Markt.



Outlet Village Belaya Dacha,
г. Котельники, Яничкин пр-д, д. 5



Предложение

На конец III квартала 2012 г. совокупная площадь торговых центров Москвы составила 6,33 млн м² (GLA – 3,39 млн м²). Крайне низкие темпы прироста предложения на фоне стабильного увеличения населения Москвы обусловили сокращение уровня обеспеченности качественными торговыми площадями до 289 м² на 1000 жителей.

В III квартале в черте города был открыт только один торговый центр – «Свиблово». А всего за первые 9 месяцев 2012 г. в Москве было введено в эксплуатацию 5 торговых объектов общей площадью около 100 тыс. м² (GLA – 61 тыс. м²).

- торговая галерея гостиницы «Москва» (GBA – 30 тыс. м², GLA – 20 тыс. м²),
- ТЦ «ЭГО Молл» (GBA – 11,2 тыс. м², GLA – 5,5 тыс. м²),
- ТЦ «Сомбреро» (GBA – 17,3 тыс. м², GLA – 6,1 тыс. м²),
- ТЦ «Свиблово» (GBA – 18,2 тыс. м², GLA – 5,9 тыс. м²).

Отдельно стоит отметить открытие 18 августа 2012 г. первого в России объекта формата аутлет-центр – Outlet Village Belaya Dacha, расположенного в 3-х км от МКАД по Новорязанскому шоссе. Именно столь ожидаемый новый формат проекта обусловил высокий интерес со стороны жителей московского региона. Интерес игроков рынка в свою очередь определялся возможностью установить, насколько проект будет соответствовать международным аналогам. На момент открытия в комплексе функционировало 24 магазина (из 66, запланированных в первой очереди), однако уже к концу III квартала их число достигло 40.

Согласно определению Международного совета торговых центров (ICSC), аутлет – это формат торгового центра, в котором не менее 50% арендаторов являются производителями товаров или компаниями, предлагающими товары от производителя со скидками 30–70%. Аутлет обычно располагается в пригороде на расстоянии 40–120 км от города и имеет площадь 4 500–40 000 м². Как правило, в аутлет-центрах отсутствуют якорные арендаторы.

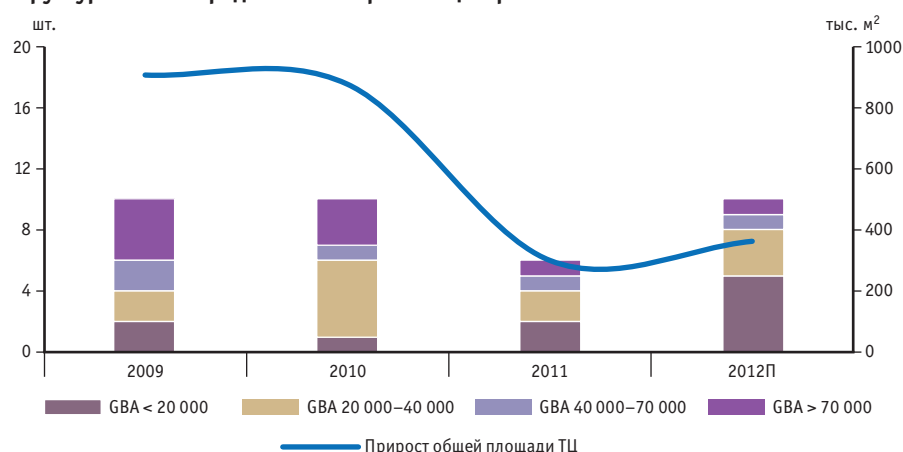
Значительные скидки на товары достигаются благодаря сочетанию нескольких факторов. Во-первых, за счет низких арендных ставок, которые определяются расположением объекта за чертой города. Во-вторых, – за счет формата строительства: традиционно это одноэтажные здания, не предусматривающие зоны совместного пользования. В-третьих, что тоже является немаловажным, арендаторами аутлетов в основном являются непосредственно производители брендов, которые реализуют остатки прошлых коллекций со своих складов.

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I–III кварталах 2012 г.

Название	Адрес	Девелопер	Площадь (тыс. м ²)	
			общая	арендопригодная (GLA)
Галерея «Москва»	Охотный Ряд ул., вл. 2	ЗАО «ДекМос»	30	20
Сомбреро	Варшавское ш., д. 152А	ООО «Рексанти»	17,3	6,1
Свиблово	Москва, Снежная ул., д. 27	ООО «КРИСТИНА П»	18,2	5,9
ЭГО Молл	Дежнева пр-д, д. 23	ООО «Рамис»	11,2	5,5
Outlet Village Belaya Dacha	МО, г. Котельники, Янишкин пр-д, д. 5	Hines, ОАО «Белая Дача»	23	23

Источник: Knight Frank Research, 2012

Структура нового предложения торговых центров в 2009–2012 гг.



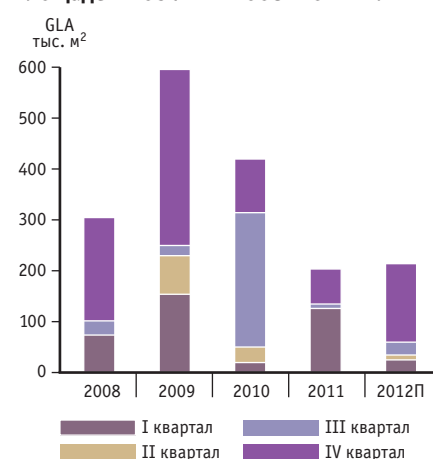
Источник: Knight Frank Research, 2012

В продолжение тенденции предыдущего года в 2012 г. предложение качественных торговых площадей формировалось преимущественно торговыми центрами районного формата, расположенными в спальных районах города. Однако говорить о смещении интереса девелоперов в сторону проектов данного формата преждевременно, учитывая масштаб строящихся в настоящее время объектов. Сейчас в Москве на разных стадиях девелопмента находится рекордное количество крупных (арендопригодной площадью более 40 тыс. м²) торговых центров. Ведется строительство ТРЦ «Мозаика» на пересечении ТТК и проспекта Андропова, ТРЦ на Ярцевской улице; в ближайшее время состоится заливка первых кубов бетона на площадках ТРЦ «Реутов парк» и крупнейшего в России ТРЦ «Авиапарк». Компания TPS приступает к реализации торговых центров на Хорошевском шоссе и Кутузовском проспекте.

Интерес девелоперов к Подмосквовью по-прежнему остается на высоком уровне. Особо стоит отметить присутствие в регионе федеральных компаний, реализующих сетевые проекты. Осенью состоялось открытие сразу

двух подобных объектов: ТЦ «Июнь» в Красногорске (ГК «Регионы») и ТЦ «Весна!» в Лыткарино (холдинг «Финстрой»).

Прирост предложения торговых площадей Москвы в 2008–2012 гг.



Источник: Knight Frank Research, 2012

III КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ТОГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Спрос

Заметным событием для московского рынка стало возвращение в столицу сети Debenhams – в сентябре одноименный универмаг был открыт в ТРЦ «Мега Белая Дача». В ближайших планах компании – открытие в России семи универмагов. Напомним, что впервые этот оператор вышел на столичный рынок в конце 2006 г., но, проработав немногим более года, закрылся в 2008 г.

Другие зарубежные операторы анонсируют все более масштабные планы экспансии отечественного рынка. После открытия первого продуктового гипермаркета в Санкт-Петербурге финская компания «К-раута» планирует расширить географию своего присутствия в России, открыв магазины в Москве. Немецкая компания Tengelmann, хорошо известная в столице по сети DIY гипермаркетов OBI, в ближайшей перспективе намерена развивать в России продуктовую розницу.

Тенденцией последнего времени является формирование сетей магазинов шаговой доступности. Пока крупные сетевые операторы в данном формате представлены весьма ограниченно – основная доля рынка приходится на индивидуальных предпринимателей и малый бизнес. Однако владельцы сетевой продуктовой розницы стремятся усилить свои позиции. В 2012 г. компания «Х5 Ритейл Групп» начала развивать магазины шаговой доступности под брендом «Копейка»: за девять месяцев с начала 2012 г. было открыто 49 магазинов. В том же формате в ближайшее время будут открыты первые магазины новой российской сети «Верный».

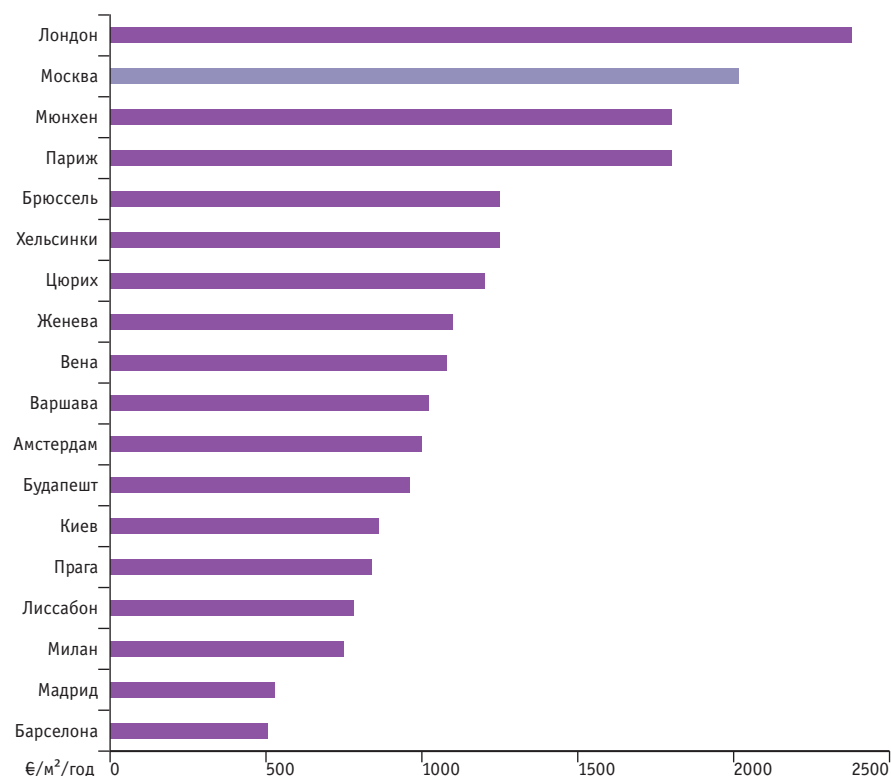
Динамично расширяются продуктовые сети премиального сегмента, при этом сфера их интересов выходит за границы Москвы. Первый «Зеленый перекресток» открылся в Санкт-Петербурге, а «Азбука вкуса» анонсировала планы развития в регионах по схеме франчайзинга.

Данный инструмент планируют применять и операторы других профилей. Например, крупнейший в Москве ресторанный холдинг Ginzа project собирается продавать франшизу на свои сетевые проекты: «Оки-Доки», «Песто», «Джон-Джон» и др.

С целью увеличения потенциальной аудитории (а зачастую и ее сохранения) и расширения линейки доступного ассортимента торговые операторы интегрируют off-line и on-line каналы продаж, внедряя инновационные технологии. Электронные каталоги, по которым можно выбрать товары, не представленные в торговой точке, пользуются все большей популярностью у покупателей. Так, 34% всех покупок универсальной сети Enter совершаются через терминалы, расположенные в торговых залах.

Другим способом снижения издержек торговых операторов является установка в мага-

Ставки аренды в европейских городах*



* В качественных торговых центрах
Источник: Knight Frank Research, 2012

зинах касс самообслуживания. Такие системы широко применяются во всем мире, при этом сокращение очередей и возможность самостоятельного контроля всего процесса

в конечном итоге повышают степень удовлетворенности покупателей и их лояльности к бренду. В России пионерами в данной области стали сети Auchan, Globus и «Магнолия».

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I–III кварталах 2012 г.

Тип помещения	Площадь, м²	Профиль торговли	Ставка*, \$/м²/год
Помещения якорных арендаторов	> 5000	Продуктовые гипермаркеты	100–250
		Магазины других профилей	150–300
	1500–5000	Продуктовые супермаркеты, магазины других профилей	250–500
		Продуктовые супермаркеты, магазины других профилей	300–700
Помещения торговой галереи	300–500	Детские товары	400–1 200
		Одежда, обувь (1-2 этаж ТЦ)	600–1 500
	100–300	Одежда, обувь (1-2 этаж ТЦ)	800–3 000
		Кожгалантерея, бижутерия, подарки, ювелирные изделия, мобильные телефоны (1-й этаж ТЦ)	1 500–5 000

* Без учета операционных расходов и НДС (18%)
Источник: Knight Frank Research, 2012



Доля вакантных площадей в функционирующих торговых центрах Москвы на протяжении уже четырех кварталов находится на рекордно низком уровне – 2,5%, что обусловлено высокой активностью арендаторов на фоне крайне низкого прироста предложения.

Собственники московских торговых центров используют столь удачную возможность для оптимизации состава арендаторов и увеличения арендного потока.

Ставки аренды в столичных торговых центрах незначительно выросли относительно аналогичного периода предыдущего года, тогда как во многих других европейских городах, напротив, наблюдалось их снижение. В результате по уровню арендных ставок Москва опередила Париж и заняла второе место, уступив лишь Лондону.

Торговые центры популярного сегодня районного формата строятся не только в спальных районах города, где ощущается их дефицит, но и на оживленных магистралях в районах с высоким уровнем обеспеченности торговыми площадями. К примеру, в IV квартале 2012 г. в Юго-Западном округе столицы будут открыты ТЦ «Тропа» и «МЦ».

[illegible]

Также до конца года в московском регионе будет введено в эксплуатацию несколько крупных объектов: ТРЦ «Июнь» в г. Мытищи, ТРЦ «Калейдоскоп», ТЦ в составе МФК «Парус». Таким образом, совокупный прирост предложения (GLA) по итогам года может составить 212,5 тыс. м².

Кроме того, уже функционирующие торговые центры расширяют свои площади. Например, в декабре откроются новые очереди ТЦ «Город» на Рязанском проспекте и торгового парка «Отрада» в Митино.

Название	Адрес	Площадь (тыс. м²)	
		общая	арендопригодная (GLA)
Июнь Мытищи	г. Мытищи, пересечение Волковского ш. и Мира ул.	178	75
Калейдоскоп*	Химкинский б-р, вл. 7-23	н/д	41
Парус	Новокуркинское ш., д. 1, мкр-н 17	35	17
МЦ	Миклухо-Маклая ул., вл. 36	15,7	13
Тропа	Профсоюзная ул., вл. 118	7,8	5,5
* В октябре состоялось открытие ТРЦ «Калейдоскоп»			
Источник: Knight Frank Research, 2012			

**Европа**

Австрия
Бельгия
Великобритания
Германия
Ирландия
Испания
Италия
Монако
Нидерланды
Польша
Португалия
Россия
Румыния
Украина
Франция
Чешская республика
Швейцария

Африка

Ботсвана
Замбия
Зимбабве
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Южная Африка

Ближний Восток

Бахрейн
ОАЭ

Азия и Тихоокеанский регион

Австралия
Вьетнам
Индия
Индонезия
Камбоджа
Китай
Малайзия
Новая Зеландия
Сингапур
Тайланд
Южная Корея

Америка и Канада

Бермудские острова
Канада
Карибские острова
США

Офисная недвижимость

Никола Обайдин
Директор
nikola.obajdin@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость

Вячеслав Холопов
Директор, Россия и СНГ
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com

Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Директор, Россия и СНГ, Партнер
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com

Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева
Директор, Россия и СНГ
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com

Иностранные инвестиции

Хайко Давидс
Партнер
heiko.davids@ru.knightfrank.com

Инвестиции и продажи

Евгений Семенов
Директор, Партнер
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com

Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов
Директор, Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Директор, Россия и СНГ
olga.kochetova@ru.knightfrank.com

Маркетинг и PR, исследования рынка, HR

Мария Котова
Исполнительный директор, Партнер
maria.kotova@ru.knightfrank.com

Развитие бизнеса

Андрей Петров
Партнер
andrey.petrov@ru.knightfrank.com

Санкт-Петербург

Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com

Киев

Ярослава Чапко
Директор по развитию бизнеса
yaroslava.chapko@ua.knightfrank.com

Основанная в Лондоне более века назад, компания Knight Frank является признанным лидером на международном рынке недвижимости. Вместе со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, Knight Frank располагает сетью из более чем 243 офисов в 43 странах мира и насчитывает 7067 специалистов.

Вот уже 116 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 16 лет работы в России Knight Frank стала одной из ведущих компаний на рынках офисной, складской, торговой и жилой недвижимости. Только в России нашими услугами воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.ru

МОСКВА

115054,
ул. Валовая, д. 26
Телефон: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
Телефон: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

КИЕВ

04071,
ул. Хорива, д. 39-41, офис 80
Телефон: +380 (44) 545 6122
Факс: +380 (44) 545 6122

© Knight Frank 2012

Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.



Knight Frank
Newmark
Global