



# I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

**Knight Frank**

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В первом полугодии 2012 г. на рынке торговой недвижимости Московского региона наблюдалась высокая активность девелоперов.
- Три торговых центра, введенные в эксплуатацию с начала года, обеспечили прирост общего предложения качественных торговых площадей на 58,5 тыс. м<sup>2</sup>.
- Развитие торговых операторов, в частности международных сетей, происходило высокими темпами.
- С начала года арендные ставки, как и доля вакантных площадей в торговых центрах, не претерпели значительных изменений.

# РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



**Сергей Гипш,**  
Директор, Россия и СНГ,  
Партнер  
Департамент торговой недвижимости

«В настоящее время в Москве строится беспрецедентное количество крупных торговых центров, открытие которых планируется в ближайшие годы. Сроки ввода ряда объектов, запланированные на 2012 г., очевидно, будут перенесены. В результате в 2013-2014 гг. мы ожидаем бум открытий «торговых центров-гигантов», что повлечет за собой существенные изменения на рынке. В ходе перераспределения покупательских потоков могут пострадать старые, особенно небольшие, объекты. Последним придется всерьез задуматься о реновации. На фоне неизбежного ухудшения транспортной ситуации в зонах строительства многие москвичи могут пересмотреть свои предпочтения в пользу более доступных с этой точки зрения объектов. В связи с этим девелоперам стоит уделить особое внимание формированию инфраструктуры торгового центра. В первую очередь это касается организации удобного подъезда к объекту как для посетителей, так и для крупного грузового транспорта, обеспечивающего доставку товаров. Также немаловажным является создание комфортной парковки».

## Ключевые события

- В первом полугодии 2012 г. московские власти продолжили ревизию инвестиционных контрактов. Среди крупных проектов с торговой составляющей был отменен МФК в районе Ясенево (190 тыс. м<sup>2</sup>). Знаковым решением, принятым ГЗК Москвы, стало согласование одного из самых одиозных проектов города – МФК «Авиапарк» (300 тыс. м<sup>2</sup>).
- В первом полугодии к реализации было заявлено несколько проектов:  
Во II квартале 2012 г. началось строительство ТРЦ в Южном Бутово (ГВА – 142 тыс. м<sup>2</sup>).  
Власти Москвы приняли решение о возведении торгового комплекса (ГВА – 200 тыс. м<sup>2</sup>) на месте Пражского рынка.  
Структуры ГК «БИН» анонсировали свои планы по реализации МФК «Галактика Парк» (ГВА – 700 тыс. м<sup>2</sup>) на Варшавском шоссе,

Основные показатели. Торговые центры*		Динамика
Общее предложение действующих объектов (площадь общая / арендуемая), млн м <sup>2</sup>	6,28 / 3,36	↑
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2012 г. (площадь общая / арендуемая), тыс. м <sup>2</sup>	58,5 / 31,6	
Планируется к вводу во II полугодии 2012 г. (площадь общая / арендуемая), млн. м <sup>2</sup>	1,025 / 0,506	
Доля вакантных площадей, %	2,5	=
Базовые арендные ставки, \$/м <sup>2</sup> /год (без учета операционных расходов и НДС)		
якорные арендаторы	100-500	=
арендаторы галереи	700-4 500**	=
Операционные расходы, \$/м <sup>2</sup> /год	80-260	=
Обеспеченность жителей Москвы профессиональными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей	289	↓

\* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м<sup>2</sup>, объединенных общей концепцией и единым управлением.

\*\*Ставки для магазинов площадью около 100 м<sup>2</sup> на 1-м этаже.

Источник: Knight Frank Research, 2012

в состав которого войдет торгово-развлекательный центр общей площадью 100 тыс. м<sup>2</sup>.

ГК «ОПИН» представила проекты ритейл-парка на Дмитровском шоссе (ГВА – 30 тыс. м<sup>2</sup>) и торгового центра в Апрелевке (ГВА – 8 тыс. м<sup>2</sup>).

- В первой половине 2012 г. было заключено несколько сделок по приобретению объектов торговой недвижимости московского региона:

В марте структуры Петра Шуры (RGI International, Rusresorts) приобрели долю (50%) TriGranit Development Corporation в проекте ТРЦ «Мозаика» (ГВА – 134 тыс. м<sup>2</sup>).

В конце полугодия была закрыта сделка по приобретению Группой Immofinanz оставшихся 50% в ТЦ «Золотой Вавилон Ростокино».

Romanov Property Holdings Fund, владеющий ТЦ Dream House, выкупил 40% ТЦ «Времена года».



## Предложение

В первом полугодии 2012 г. предложение на рынке торговой недвижимости Москвы пополнилось тремя объектами общей площадью 58,5 тыс. м<sup>2</sup> (GLA – 31,6 тыс. м<sup>2</sup>). В эксплуатацию были введены:

- торговая галерея гостиницы «Москва» (GBA – 30 тыс. м<sup>2</sup>, GLA – 20 тыс. м<sup>2</sup>),
- ТЦ «ЭГО Молл» (GBA – 11,2 тыс. м<sup>2</sup>, GLA – 5,5 тыс. м<sup>2</sup>),
- ТЦ «Сомбреро» (GBA – 17,3 тыс. м<sup>2</sup>, GLA – 6,1 тыс. м<sup>2</sup>).

Таким образом, общее предложение качественных торговых центров Москвы увеличилось всего на 1%, что является самым низким показателем за последние 5 лет. В результате совокупное предложение площадей в современных торговых центрах Москвы по итогам первого полугодия 2012 г. составило 6,3 млн м<sup>2</sup> (GLA – 3,4 млн м<sup>2</sup>).

Стоит отметить, что, несмотря на ранее озвученные заявления девелоперов, за рассматриваемый период не было открыто ни одного крупного объекта. Новое предложение сформировано небольшими торговыми центрами, один из которых относится к премиальному сегменту.

Девелоперы, проявляющие высокую активность с конца прошлого года, продолжают анонсировать новые проекты, а также приступают к реализации давно ожидаемых на рынке объектов. В частности, в настоящее время заявлено строительство одновременно нескольких крупных торговых центров. Так, московские власти согласовали Amma Development проект МФК «Авиапарк». Девелопер планирует приступить к строительству уже в III квартале 2012 г. На Варшавском шоссе на участке в 22 га появится еще один крупный МФК – «Галактика Парк» (GBA – 700 тыс. м<sup>2</sup>), в составе которого, помимо торгового центра общей площадью 100 тыс. м<sup>2</sup>, появится первый в России парк аттракционов под управлением Universal Park & Resorts. Возобновилась реализация еще одного объекта – ТРЦ «Мозаика» (GBA – 134 тыс. м<sup>2</sup>).

На рынке торговой недвижимости появились новые игроки. В частности, бывшие владельцы продуктовой сети «Патэрсон», ныне собственники ООО «ТЦ-Девелопмент», в качестве приоритетного направления развития выбрали сферу девелопмента торговых центров. Компания Millhouse Capital планирует в ближайшей перспективе приступить к реализации своего первого проекта в сегменте торговой недвижимости (ТРЦ в Сколково).

Активно развивается рынок торговой недвижимости Подмосквья: в регионе открываются новые профессиональные торговые центры, а также проводится редевелопмент старых объектов. Так, в июне в Подольске начал функционировать ТЦ «Галерея» (бывший ТЦ «Дриа-да») общей площадью 15 тыс. м<sup>2</sup> (GLA – 11 тыс. м<sup>2</sup>). Также в настоящее время анонсирован проект редевелопмента ТЦ «Твин Маркет» (GBA – 10 тыс. м<sup>2</sup>) в Одинцовском районе. Новая концепция объекта будет принципиально отличаться от существующей наличием развлекательной составляющей и просторной парковки.

Среди крупных строящихся торговых объектов Подмосквья стоит отметить ТРЦ «Июнь» (GBA – 178 тыс. м<sup>2</sup>, GLA – 75 тыс. м<sup>2</sup>), вторую фазу ТРЦ «Красный Кит» (GBA – 68,1 тыс. м<sup>2</sup>, GLA – 47,2 тыс. м<sup>2</sup>) в Мытищах, ТЦ «Жук» (GBA – 45,8 тыс. м<sup>2</sup>, GLA – 32,7 тыс. м<sup>2</sup>) в Жуковском.

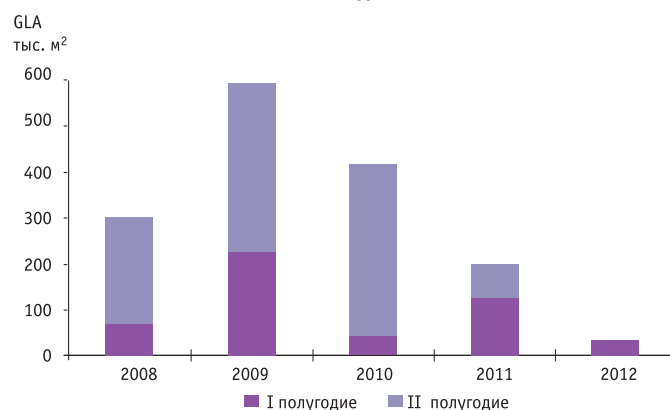
Опасения девелоперов, связанные с изменением стратегии развития Московской области после смены главы региона (в марте 2012 г.

## Торговые центры, введенные в эксплуатацию в первом полугодии 2012 г.

Название	Адрес	Общая площадь, тыс. м <sup>2</sup>	Арендпригодная площадь (GLA), тыс. м <sup>2</sup>
Галерея «Москва»	Охотный Ряд ул., д. 2	30	20
«ЭГО Молл»	Дежнева пр-д, д. 23	11,2	5,5
«Сомбреро»	Варшавское ш., д. 152А	17,3	6,1

Источник: Knight Frank Research, 2012

## Прирост нового предложения в первом полугодии 2012 г. является самым низким за последние 5 лет



Источник: Knight Frank Research, 2012

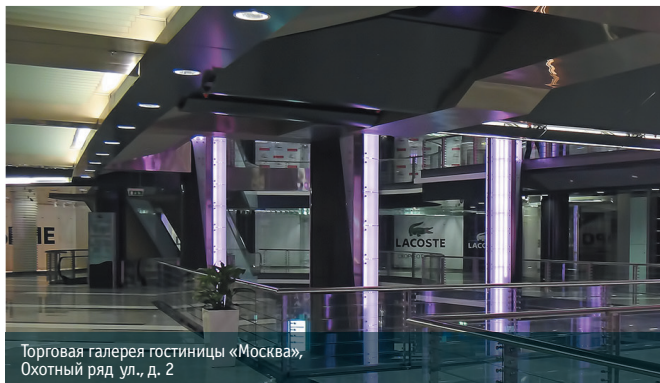
Сергей Шойгу занял пост губернатора Московской области), могут оправдаться. В настоящее время областными властями уже создана межведомственная комиссия по земельным вопросам, которая будет заниматься пересмотром существующих проектов строительства. Поскольку новые инициативы властей Московской области ориентированы на создание инфраструктуры региона, в ближайший период можно ожидать увеличения проектов строительства объектов социального назначения, в частности с торговой и развлекательной составляющими.

## Спрос

Согласно последним данным компании «Ватком», удельная посещаемость торговых центров Москвы по отношению к первому полугодью 2011 г. в целом не изменилась. При этом объем потребительского кредитования с начала года вырос на 24%, а розничный товароборот, несмотря на замедление темпов роста (что обусловлено эффектом низкой базы), – на 2,6%. Подобная картина может свидетельствовать, в частности, о росте среднего чека покупки, что подтверждается резко возросшей выручкой отдельных торговых операторов (Inditex и H&M). Кроме того, на создавшуюся ситуацию могло оказать влияние усиление позиций многих компаний в сегменте online-торговли. На более активно эту нишу осваивают продуктовые сети – «Седьмой Континент», «Перекресток», «Ашан». В настоящее время первый online-магазин создает Metro Cash & Carry. Гипермаркеты бытовой техники и электроники оптимизируют свой бизнес, синхронизируя операции интернет-магазинов и розничной сети. Так, «М.Видео» устанавливает в гипермаркетах стойки с системой электронных

# I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва



Торговая галерея гостиницы «Москва», Охотный ряд, ул., д. 2

каталогов, через которые покупатели получают возможность заказывать отсутствующий в наличии товар. Подобным образом развивается сеть компьютерной и бытовой техники «РиК», открывшая в Санкт-Петербурге магазин, совмещенный с пунктом оформления и выдачи заказов в сети Интернет.

Актуальным трендом на рынке является создание новых форматов торговли. Наиболее активными с этой точки зрения являются продуктовые сети. Для расширения целевой аудитории они открывают магазины разных типов: гипермаркет, супермаркет и «магазин у дома». К примеру, Real открыл первый супермаркет городского типа. Сразу несколько новых форматов торговли для городов с населением менее 500 тыс. человек представила Metro Group, запустившая «Metro пункт» (1 500-2 000 м<sup>2</sup>) и франчайзинговую сеть «магазинов у дома» «Фасоль» (50-150 м<sup>2</sup>). Операторы общественного питания открывают заведения, отличающиеся от традиционных интерьером, меню и общей концепцией: «Кофе Хаус» представил кофейню «полного цикла» Aroma safe, «Росинтер» – ресторан Il Patio Vita Fresco.

Торговые операторы продолжают активную экспансию, расширяя географию своего присутствия, а также укрепляя свои позиции в уже освоенных регионах: за отчетный период «Детский мир» открыл свои первые магазины в Орске, Ярославле, Саранске, Чебоксарах, Серпухове. Осваивают новые регионы Zolla (Северодвинск), «Пятерочка» (Киров), Obuv.com (Новосибирск), KFC (Нижний Новгород). Бренды группы Inditex впервые появились в Уфе, в ближайшее время также заявлено открытие первых магазинов в Мытищах. Укрепляют свои позиции в городах присутствия в частности такие сети, как «Эльдорадо», «Магнит», Subway, Gloria Jeans.

Высокие темпы развития демонстрируют международные операторы: одни открывают свои первые магазины в России, другие – расширяют портфолио представленных брендов. На Тверской улице появилась первая булочная знаменитой французской сети Paul, бутики итальянской одежды Voggi и Ballantyne открылись в галерее гостиницы «Москва» и ТЦ «ГУМ» соответственно. Сразу несколько операторов, ранее не представленных в России, открыли свои магазины в лучших торговых центрах Москвы. Легендарный магазин игрушек Hamley's и магазин детских товаров Matas & Paras начали работу в ТРЦ «Европейский», американский бутик косметики по уходу за телом Bath & Body Work – в ТРЦ «Атриум», первый магазин голландской марки одежды Scotch&Soda (ранее марка была представлена в магазинах Gloria Jeans) появился в ТРЦ «Метрополис». Первый магазин детской обуви Ecco Kids начал работу в ТРЦ «МЕГА «Белая дача».

Высокая конкуренция на рынке способствует развитию новых направлений в торговле. К примеру, все большую популярность в России

приобретают магазины формата spectacular shop, которые, помимо концептуальных товаров, предлагают покупателям еще и возможность комфортного проведения досуга. Среди отечественных брендов к подобному формату можно отнести открывшийся магазин товаров для дома Cook House, на территории которого разместился «гастрономический театр».

## Коммерческие условия

В связи с низким приростом предложения и высокой активностью торговых операторов доля вакантных помещений в качественных торговых объектах в среднем по рынку остается неизменной и составляет около 2-2,5%. Собственники не спешат продлевать подходящие к концу договоры аренды, проводя оптимизацию портфеля брендов, представленных в торговом центре. В основном это связано с высокой конкуренцией среди торговых операторов, сложившейся на рынке, а также масштабными планами международных сетей по выходу на российский рынок.

В особенно успешных проектах продолжается формирование «листов ожидания». При этом новые проекты зачастую выходят на рынок с очень высокой долей вакантных помещений. Это обусловлено политикой торговых операторов, которые не спешат подписывать договоры аренды в строящихся объектах, предпочитая дождаться открытия торгового центра, изучить его позиционирование на рынке, оценить пул арендаторов и т.д.

Девелоперы, не будучи уверенными в стабильности экономической ситуации, занимают выжидательную позицию. В связи с этим их политика относительно ставок аренды в целом не изменилась по сравнению с концом прошлого года.

## Ставки аренды в торговых центрах Москвы, первое полугодие 2012 г.

Тип помещения	Площадь, м <sup>2</sup>	Профиль торговли	Ставка, \$/м <sup>2</sup> /год*
Помещения якорных арендаторов	>5 000	Продуктовые гипермаркеты	100-250
	>5 000	Магазины других профилей	150-300
	1 500-5 000	Продуктовые супермаркеты, магазины других профилей	250-500
Помещения торговой галереи	500-1 500	Продуктовые супермаркеты, магазины других профилей	300-700
	300-500	Детские товары	400-1 200
	300-500	Одежда, обувь (1-2 этаж ТЦ)	600-1 500
	100-300	Одежда, обувь (1-2 этаж ТЦ)	800-3 000
	50	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



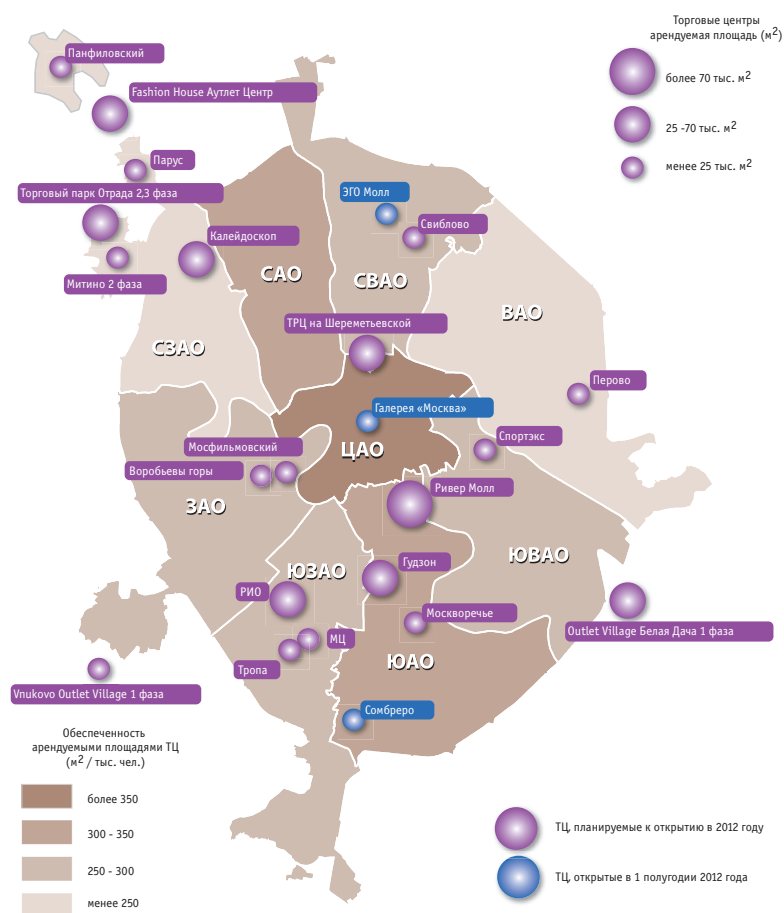
## Прогноз

Во втором полугодии 2012 г. к открытию заявлено 20 торговых центров общей площадью около 1 млн м<sup>2</sup> (GLA – около 500 тыс. м<sup>2</sup>). Будущее предложение на 70% (по количеству объектов) представлено торговыми центрами районного формата арендопригодной площадью не более 30 тыс. м<sup>2</sup>. Среди региональных объектов заявлены такие давно знакомые рынку проекты, как ТРЦ «Ривер Молл» (GLA – 88,5 тыс. м<sup>2</sup>), ТРЦ «Гудзон» (GLA – 65,5 тыс. м<sup>2</sup>). По нашим оценкам, сроки ввода некоторых торговых центров, в том числе крупных, будут перенесены на следующий год. Таким образом, прирост предложения во втором полугодии вероятно не превысит 330 тыс. м<sup>2</sup>.

Из наиболее ожидаемых в сегменте торговой недвижимости событий второго полугодия 2012 г. стоит выделить открытие в августе первого в России аутлет-центра – Outlet Village Belaya Dacha (GLA – 38 тыс. м<sup>2</sup>). Кроме того, до конца года заявлены к вводу еще два подобных объекта (Vnukovo Outlet Village, Fashion House), однако, по нашему мнению, стоит ожидать их выхода на рынок уже в следующем, 2013 г.

Международные операторы продолжат выходить на российский рынок. В августе в ТРЦ «Метрополис» откроется первый бутик Michael Kors. В очередной раз планирует выход на российский рынок известная сеть немецкой одежды Peek & Cloppenburg, а осенью в Москве запланирован к открытию универсам Debenhams (в конце 2006 г. сеть открыла свой первый магазин, который проработал немногим более года, закрывшись в 2008 г.). Стоит отметить высокую активность ресторанных операторов. О планах по открытию своих первых заведений в России заявили сеть пабов Bennigans (Ирландия), рестораны Quiznos (Япония) и Monument (Сербия), из продуктовых сетей на рынок могут выйти Kesko Foods, 7-Eleven и Marks & Spencer Simply Food.

## Торговые центры, открывшиеся в первом полугодии 2012 г. Торговые центры, планируемые к открытию в 2012 г. Обеспеченность торговыми площадями по округам.



Источник: Knight Frank Research, 2012

### Значимые торговые центры, планируемые к вводу во втором полугодии 2012 г.

Название	Адрес	Общая площадь, тыс. м <sup>2</sup>	Арендопригодная площадь (GLA), тыс. м <sup>2</sup>
«Ривер Молл»	Автозаводская ул., д. 16-18	258	88,5
«Гудзон»	Каширское ш., д.12	122	65,5
«Калейдоскоп»	Химкинский б-р, вл. 7-23	119*	41
Outlet Village «Белая Дача» (1 фаза)	МО, г. Котельники, Яничкин пр-д, д. 5	38	38
«РИО» (GLOSS)	Ленинский пр-т, вл. 109	76	35
ТРЦ на Шереметьевской	Шереметьевская ул., д. 8.	75	35
Торговый парк «Отрада» (2, 3 фаза)	7 км от МКАД, Пятницкое ш., вл. 2	44	29,9
Fashion House Аутлет-Центр	Ленинградское ш., пос. Черная грязь	38,5	28,7

\*В таблице указана общая площадь МФК «Калейдоскоп»

Источник: Knight Frank Research, 2012

# I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

## 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  
Партнер  
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

## Оценка недвижимости

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

## Маркетинг, PR и исследования рынка, HR

Мария Котова  
Партнер, Исполнительный директор  
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](http://www.knightfrank.ru)

## МОСКВА

119021,  
ул. Тимура Фрунзе, д. 11,  
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.

