



III КВАРТАЛ 2010 РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- 2010 г. обещает стать рекордным по объему введенных торговых площадей: прирост предложения по итогам года может составить 1,2-1,3 млн м², превысив показатель 2009 г. (1,02 млн м²).
- Наблюдается рост спроса со стороны арендаторов, в результате чего в III квартале 2010 г. позиция собственников успешных торговых центров в переговорах об аренде помещений заметно укрепилась.
- Доля вакантных площадей в торговых центрах Москвы в 2010 г. сохраняется в среднем на уровне 10-12%: ввод значительного объема нового предложения компенсируется ростом спроса со стороны арендаторов.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели. Торговые центры*

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендуемая), млн м ²	7,27 / 3,94
Введено в эксплуатацию в III квартале 2010 г. (площадь общая/арендуемая), млн м ²	0,25 / 0,13
Планируется к вводу в IV квартале 2010 г. (площадь общая/арендуемая), млн м ²	0,59 / 0,29
Доля вакантных площадей, %	11
Общая площадь ТЦ в стадии строительства, млн м ²	1,58
Базовые арендные ставки, \$/м ² /год (без учета операционных расходов и НДС)	
якорные арендаторы	80-350
арендаторы галереи	700-3600**
Операционные расходы, \$/м ² /год	80-250
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1000 жителей	373

* В таблице приведены показатели только по качественным, профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, общей площадью более 5000 м², объединенных общей концепцией и единым управлением.

** Ставки для магазинов площадью около 100 м² на 1-м этаже
Источник: Knight Frank Research, 2010



Юлия Дальнова

Директор отдела торговой недвижимости

«Все более интересные и качественные торговые центры, открывавшиеся в последние годы, постепенно «поднимают планку» ожиданий потребителей. Кроме того, в ходе кризиса обнажились назревшие проблемы многих торговых объектов – как московских, так и региональных. В результате собственники ряда торговых центров пришли к необходимости проведения реконструкции своих объектов, чтобы привести их в соответствие с изменившимися требованиями покупателей и арендаторов, повысить популярность торговых центров и, как следствие, арендный доход».

Ключевые события

- Компания ИКЕА объявила об изменении стратегии развития в России, в результате которого компания отказывается от открытия новых торговых центров в ближайшие 3-5 лет. Как уточняют в компании, это относится и к проекту крупнейшего (более 400 тыс. м²) торгового центра в Европе – «Мега-4» в Мытищах, о строительстве которого сообщалось в апреле 2010 г. Вместо открытия новых, девелопер сосредоточится на дальнейшем развитии уже действующих объектов.
- Стало известно о сносе первого в России торгового центра западного образца – ТЦ «Капитолий» (ранее «Рамстор») в Кунцево, построенного в 1997 г. Собственник объекта – дочерняя структура турецкой компании Епка – планирует построить на месте устаревшего ТЦ многофункциональный комплекс, включающий более 50 тыс. м² торговых площадей, а также офисы и апартаменты.
- В Москве строится сразу два специализированных торговых центра формата outlet center: на 2011 г. заявлено окончание строительства проекта Fashion House Moscow вблизи поселка Черная Грязь на Ленинградском ш. в 15 км. от МКАД (площадь специализированного ТЦ –

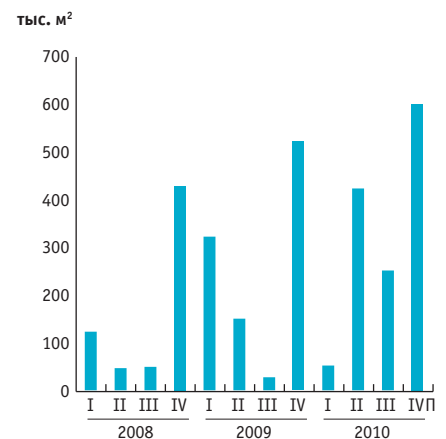
39 тыс. м², GLA – 28,8 тыс. м², девелопер – Fashion House Development – совместный проект Liebrecht & Wood и группы GVA). В городе Котельники Московской области строится Outlet Village Belaya Dacha (38 тыс. м², девелопер – компания Hines совместно с ГК «Белая Дача»). Третий в столице outlet center – Brandcity – появится в результате реконструкции ТЦ «Вэймарт», расположенного на 26-м километре МКАД. Открытие обновленного проекта запланировано на март 2011 г.

Предложение

В III квартале 2010 г. на московском рынке* было введено в эксплуатацию 4 торговых центра общей площадью 250 тыс. м² (арендуемая площадь, GLA – 125,7 тыс. м²). За первые три квартала 2010 г. прирост предложения торговых площадей составил 725 тыс. м² (GLA – 307,1 тыс. м²) – почти на 50% больше, чем за аналогичный период 2009 г. (500 тыс. м²).

Крупнейшим из введенных в III квартале торговых объектов стал ТРЦ «Рио» в г. Реутов общей площадью около 175 тыс. м² – второй введенный в 2010 г. крупный торговый комплекс, расположенный за МКАД. В июне был открыт проект Vegas на Каширском ш. общей площадью 390 тыс. м².

Наибольший квартальный прирост предложения торговых площадей ожидается в октябре-декабре 2010 г., как это было и в предыдущие 2 года



Источник: Knight Frank Research, 2010

* Мы относим к московскому рынку торговых центров и крупные объекты, расположенные за пределами Москвы вблизи МКАД, которые, в том числе, привлекают потоки покупателей из Москвы



Торговый центр «Радужный» открылся в III кв. 2010 г.

Общее предложение современных торговых площадей на конец III квартала достигло 7,27 млн м² (GLA – 3,94 млн м²), обеспеченность торговыми площадями жителей столицы составила 373 м² на тысячу человек.

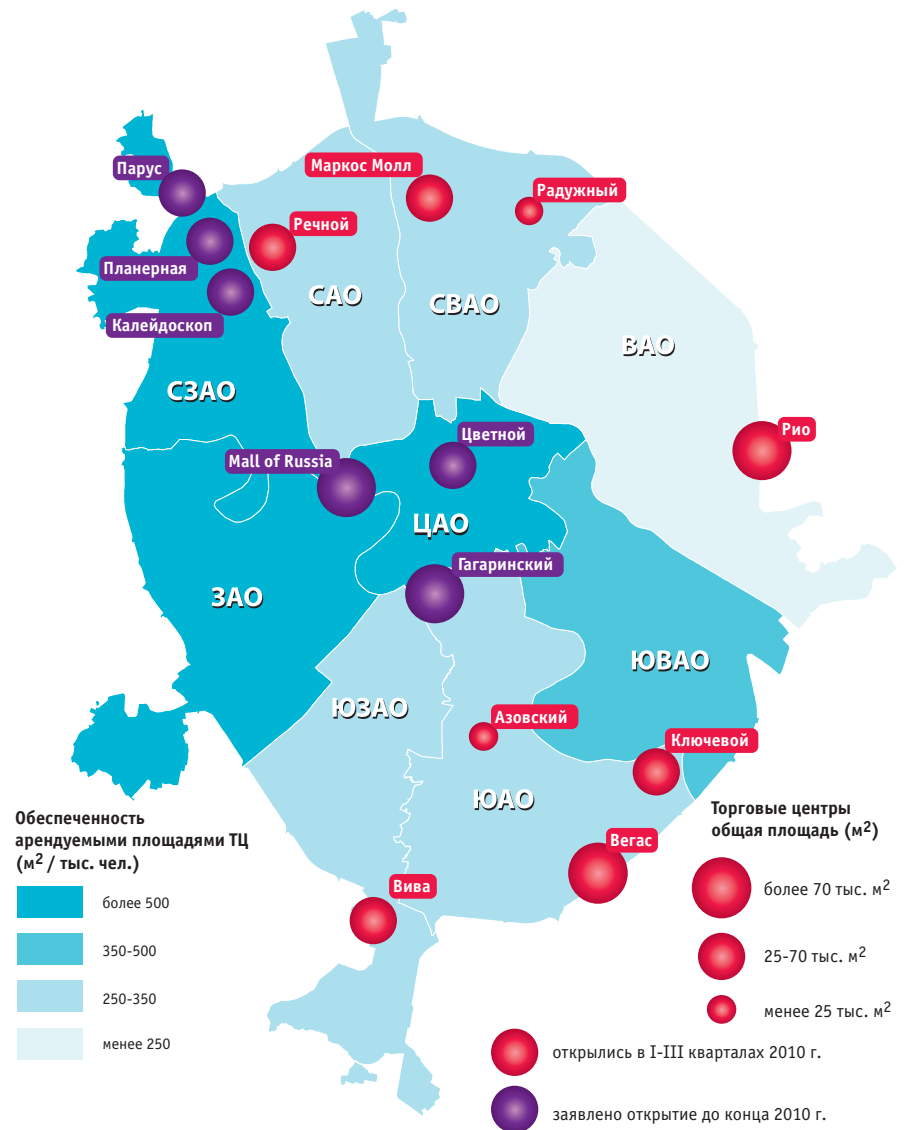
В IV квартале в Москве должны открыться сразу два знаковых проекта, расположенных недалеко от Третьего транспортного кольца. В декабре компания AFI Development планирует открыть ТРЦ Mall of Russia, являющийся частью Центрального ядра ММДЦ «Москва-Сити». Общая площадь Mall of Russia составит около 180 тыс. м², арендопригодная – 114 тыс. м². Второй крупный проект, готовящийся к выходу до конца года – ТРЦ «Гагаринский», реализуемый совместно группой Auchan и Московским станкостроительным заводом имени С. Орджоникидзе (общая площадь – 200 тыс. м², GLA – 70 тыс. м²). Кроме перечисленных проектов, до конца года заявлены к открытию еще по меньшей мере 5 торговых объектов. Ввод некоторых из них может быть перенесен, но в случае их открытия в срок прирост предложения в IV квартале составит почти 600 тыс. м².

Спрос

Оборот розничной торговли в России в III квартале 2010 г. вырос на 5,9% по сравнению с показателем аналогичного периода 2009 г. (Росстат). Если учесть, что год назад этот показатель снижался – падение по итогам III квартала прошлого года составило 8,6% – то можно говорить о выраженной позитивной динамике розничного товарооборота с начала 2010 г.

Торговые центры, открывшиеся с начала 2010 г. и запланированные к открытию в IV квартале 2010 г.

Обеспеченность торговыми площадями по округам на конец III квартала 2010 г.



Источник: Knight Frank Research, 2010

Торговые центры, открытые в III квартале 2010 г.				
Название	Адрес	Общая площадь, м ²	Арендуемая площадь, м ²	Девелопер
Маркос Молл	Алтуфьевское ш., вл. 70	41 800	22 000	ГК Маркос
Рио	МКАД, 2-й км (г. Реутов)	175 000	85 000	ГК Ташир
Ключевой*	Борисовские пруды, 26	26 600	13 700	Ферро-Строй
Радужный*	Енисейская ул., 23	7000	5000	ТД Школьник

* Консультант проекта – Knight Frank
Источник: Knight Frank Research, 2010

III КВАРТАЛ 2010 РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Реальные денежные доходы населения также увеличились в III квартале, прирост к аналогичному периоду 2009 г. составил 3,9%, в то время как год назад наблюдалось снижение на 4,4%.

Рост потребительской активности способствует возобновлению экспансии торговых операторов, которые с начала года интенсивно расширяют свою деятельность как в столице, так и на региональном уровне.

Несмотря на активизацию арендаторов, уровень вакантных площадей в течение 2010 г. практически не снижался, в настоящее время он составляет в среднем по рынку 11-12%. Это означает, что активность арендаторов компенсируется вводом новых, в том числе крупных, торговых объектов. Однако в качестве позитивной тенденции стоит отметить, что, если во время острой фазы кризиса новые объекты нередко открывались полупустыми, то теперь к моменту открытия во многих новых ТЦ договоры аренды подписаны на 70-80% площадей и даже более.

Коммерческие условия

В результате роста спроса позиция собственников московских ТЦ в переговорах об аренде помещений заметно укрепилась, многие из них больше не предоставляют скидок, отказываются от практики ремонта помещений для арендатора, снова готовы взимать страховые депозиты. Тем не менее, дифференциация на рынке торговых центров сохраняется – рост спроса практически не коснулся некачественных, устаревших, неудачно расположенных объектов.

В успешных торговых центрах наблюдается тенденция к росту арендных ставок, однако значительный объем нового предложения торговых площадей на московском рынке сдерживает рост стоимости аренды.

Разброс арендных ставок в торговых объектах весьма широк и зависит от множества

Примерные диапазоны ставок аренды в торговых центрах Москвы

Тип предлагаемых помещений	Профиль торговли	Ставка аренды, \$/м²/год*
Помещения якорных арендаторов	Продуктовые гипермаркеты, магазины других профилей площадью более 1500 м²	80-350
Помещения мини-якорных арендаторов	Супермаркеты, магазины других профилей площадью до 1500 м²	300-800
	Детские товары, книги, мультимедиа**	300-1000
Помещения торговой галереи	Одежда, обувь (1-2 этаж ТЦ)**	700-3600
	Кожгалантерея, бижутерия, подарки, ювелирные изделия, мобильные телефоны (1-й этаж ТЦ)***	1300-4000

*Без учета операционных расходов и НДС (18%), **Ставки для магазинов площадью около 100 м², ***Ставки для магазинов площадью около 50 м²
Источник: Knight Frank Research, 2010

факторов, таких, как местоположение объекта, его конкурентное окружение и т.д. В среднем можно говорить о росте базовых арендных ставок на 5-10% по сравнению с показателями II-III кв. 2009 г., когда ставки достигли минимальных значений.

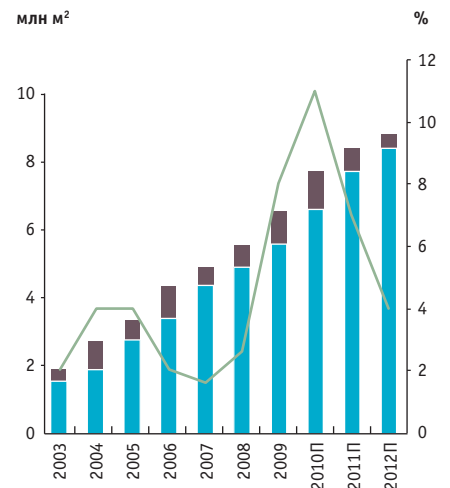
Прогноз

На IV квартал 2010 г. заявлен ввод в эксплуатацию около 590 тыс. м² (GLA – 290 тыс. м²) торговых площадей. По нашим прогнозам, реальный прирост предложения составит около 450 тыс. м², а по итогам 2010 г. – более 1,1 млн м², тем самым превысив показатель 2009 г., когда объем нового строительства достиг рекордных 1,02 млн м².

Сохранится тенденция постепенного роста арендных ставок в качественных проектах. Снижение уровня вакантных площадей начнется не ранее 2011 г., когда темпы нового строительства несколько снизятся.

В случае сохранения стабильной экономической ситуации восстановление потребительской активности будет способствовать дальнейшему расширению планов ритейлеров по развитию в Москве и региональных городах.

Со снижением темпов строительства доля свободных площадей в торговых центрах Москвы в 2011-2012 гг. будет сокращаться



■ Общая площадь качественных ТЦ на начало года
■ Прирост предложения в течение года
— Доля вакантных площадей на конец года

Источник: Knight Frank Research, 2010

ТЦ, заявленные к открытию в IV квартале 2010 г.

Название	Адрес	Общая площадь, м²	Арендопригодная площадь, м²	Девелопер / участники проекта
Гагаринский	Вавилова ул., 3	200 000	70 000	Immochan
Mall of Russia	Краснопресненская наб., уч. 6, 7	179 400	114 200	AFI Development
Калейдоскоп	Химкинский б-р, вл. 7-23	70 000	35 000	X5 Retail Group
ТПУ Планерная	Планерная ул., вл. 7.	50 380	11 000	Департамент транспорта и связи Москвы
Цветной	Цветной б-р, 15	36 527	22 000	RGI International
Парус	Новокуркинское ш., 1	35 500	25 800	Midland Development

Источник: Knight Frank Research, 2010



Америка
США
Карибский регион



Офисная недвижимость
Валентин Стобецкий
Директор
valentin.stobetsky@ru.knightfrank.com



Инвестиции и продажи
Евгений Семенов
Директор
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com

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



Складская недвижимость, регионы
Вячеслав Холопов
Директор
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Оценка недвижимости
Ольга Кочетова
Руководитель отдела оценки
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость
Юлия Дальнова
Директор
julia.dalnova@ru.knightfrank.com



Санкт-Петербург
Олег Барков
Генеральный директор
oleg.barkov@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью
Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



Киев
Михаил Ермоленко
Генеральный директор
mikhail.yermolenko@ua.knightfrank.com



Элитная жилая недвижимость
Елена Юргенева
Директор
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Маркетинг, PR и исследования рынка
Мария Котова
Исполнительный директор
maria.kotova@ru.knightfrank.com

Африка
Ботсвана
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Зимбабве
Замбия
ЮАР

Азия
Камбоджа
Китай
Гонконг
Индия
Индонезия
Япония
Малайзия
Сингапур
Южная Корея
Тайланд
Вьетнам

Австралия и Новая Океания
Австралия
Новая Зеландия

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 113 лет назад и является одним из самых крупных игроков на международном рынке недвижимости.

На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, насчитывает 209 офисов в 47 странах мира и объединяет свыше 6840 специалистов.

В России и Украине Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости. Наш ключевой ресурс – это сплоченная команда более чем из 330 специалистов, работающих в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

За время работы в России и Украине услугами Knight Frank воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

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

МОСКВА

119021,
ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2
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 2010

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.