



2010 ГОД РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В 2010 г. было введено в эксплуатацию 10 торговых центров совокупной площадью 961 тыс. м² – прирост предложения сравним с показателем 2009 г.
- Наблюдается рост спроса на торговые площади: ритейлеры возобновили планы развития, заявив о намерении открывать магазины в Москве и региональных городах. Кроме того, на российский рынок пришло значительное количество новых зарубежных игроков.
- В прошедшем году впервые с начала кризиса прозвучали заявления о новом строительстве торговых центров, что связано с повышением девелоперов уверенности в будущем спросе со стороны арендаторов и покупателей.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Юлия Дальнова
Директор Департамента торговой
недвижимости

В 2010 году мы увидели уверенное восстановление рынка недвижимости. В результате активности ритейлеров, снова готовых развиваться, увеличились темпы поглощения торговых площадей. Загрузка качественных торговых центров, в том числе новых, практически вернулась к докризисному уровню. Девелоперы пока не так активны, как того требует спрос, поэтому скоро можно ожидать дефицита торговых площадей. Впрочем, появились заявления о новом строительстве, что уже является хорошим знаком. Так же среди позитивных тенденций можно отметить оживление на региональных рынках – торговые операторы готовы выходить в малые города. Правда, их развитие там ограничивает отсутствие качественных торговых площадей, и мы ожидаем, что девелоперы очень скоро начнут движение навстречу спросу и за пределами Москвы.

Ключевые события

- В 2010 г. наблюдалось оживление банковской системы страны и повышение доступности заемного финансирования. Дефицит проектного финансирования по-прежнему сохраняется, однако крупные банки (Сбербанк России, ВТБ) в 2010 г. выдали несколько крупных кредитов девелоперам (среди примеров – AFI Development, «Система-Галс» и «ДС-Девелопмент»). Также известны единичные примеры возобновления выдачи кредитов западными банковскими структурами, которые в кризис остановили финансирование российских проектов (Nordea Bank в 2010 г. предоставил инвестгруппе Imtoplanz \$100 млн на рефинансирование торговых центров «Золотой Вавилон I» и «Золотой Вавилон II»).
- Смена столичного правительства, произошедшая осенью 2010 г., коснулась и рынка торговых центров. 15 ТЦ, расположенные на МКАД, обязались выполнить работы по устранению затруднений движения по МКАД вблизи своих объектов. Новый мэр С.Собянин продолжил борьбу московского правительства с рынками, пообещав закрыть несколько десятков рынков в Москве, на месте некоторых из них могут быть построены торговые центры. Кроме того, мэр заявил о необходимости прекратить

строительство торговых и офисных объектов в пределах ТТК, заменив их паркингами.

- Ряд девелоперов вернулись к строительству приостановленных в кризис объектов. Среди примеров – компания «Торговый квартал», возобновившая строительство ТЦ «Торговый квартал» в г. Домодедово Московской области, а также холдинг «Финстрой», заявивший о возобновлении строительства трех торговых центров: в Лыткарино Московской области, в Саратове и Смоленске.
- В 2010 г. состоялось несколько сделок купли-продажи строящихся и проектируемых торговых центров. Среди проектов, сменивших собственников – комплекс «Авиапарк» на Ходынском поле (продавец – гендиректор X5 Retail Group Лев Хасис, покупатель – владелец компании Amma Development Михаил Зайц), а также 50% офисно-торгового проекта на Калужском ш., которые перешли от Mirland Development к ее партнеру по реализации этого проекта – кипрской Winta Holdings.
- Из приобретений действующих объектов можно отметить следующие: в начале года ГК «Ташир» стала владельцем ТЦ «Европарк», выкупив за \$60 млн обязательства по кредиту, залогом по которому был торговый центр. В августе инвестиционный холдинг с российским капиталом купил ТЦ «Формат» в Мытищах у девелоперской компании Moopinvest, сумма сделки, по оценкам, составила около \$50 млн.

Основные показатели. Торговые центры*

Общее предложение действующих объектов (площадь общая / арендуемая), млн м ²	7,51 / 4,04
Введено в эксплуатацию в 2010 г. (площадь общая / арендуемая), млн м ²	0,96 / 0,4
Планируется к вводу в 2011 г. (площадь общая / арендуемая), млн м ²	0,8 / 0,42
Доля вакантных площадей, %	4
Общая площадь ТЦ в стадии строительства, млн м ²	3,1
Базовые арендные ставки, \$/м ² /год (без учета операционных расходов и НДС)	
якорные арендаторы	80-350
арендаторы галереи	700-3500**
Операционные расходы, \$/м ² /год	80-255
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1000 жителей	383

* 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, 2011





- Наблюдается возвращение интереса компаний к привлечению капитала посредством публичного размещения акций на открытых рынках. Осенью 2010 г. O'Key Group S. A., управляющая российской розничной сетью «О'кей», провела IPO на Лондонской фондовой бирже. Среди других ритейлеров о планах разместить акции на биржах в 2011 г. заявили компании «Модный континент» (развивает бренд InCity) и «Центробувь».

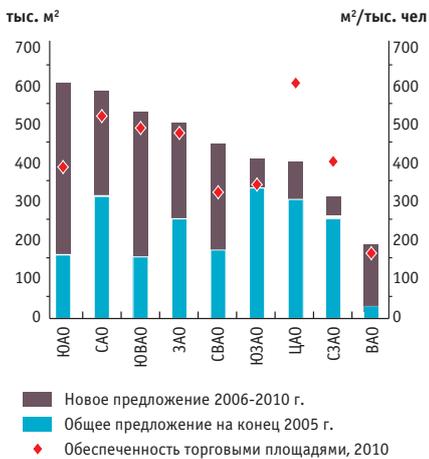
Предложение

В 2010 г. московский рынок* пополнился 10 новыми торговыми центрами совокупной площадью 961 тыс. м² (арендопригодная площадь – GLA – 397 тыс. м²). Крупнейшие введенные объекты – ТРЦ «Вегас», открывшийся на пересечении Каширского шоссе и МКАД, «Рио» в г. Реутов и «Гагаринский» на ул. Вавилова, 3. Перечисленные торгово-развлекательные центры обеспечили более 70% прироста арендуемых торговых площадей, на остальные 7 объектов пришлось менее 30%.

Общая площадь современных торговых центров в Москве на конец 2011 г. достигла 7,51 млн м², арендопригодная площадь – 4,04 м². Обеспеченность жителей столицы торговыми площадями составляет 383 м²/на тыс. жителей.

Самым насыщенным торговыми площадями округом является Центральный административный округ – здесь на тысячу жителей приходится более 580 тыс. м². Впрочем, данный округ является самым малонаселенным из всех округов Москвы, при этом маятниковая

Наименее обеспечен торговыми площадями Восточный административный округ Москвы



Источник: Knight Frank Research, 2011

Основные показатели. Street-retail

Совокупный объем площадей объектов street-retail, представленных на центральных торговых коридорах*, тыс. м ²	410
доля вакантных площадей, %	1,0-7,0
Совокупный объем площадей объектов street-retail, представленный на магистральных торговых улицах**, тыс. м ²	150
доля вакантных площадей, %	1-7,8
Базовые арендные ставки, \$/м ² /год***	
центральные торговые коридоры	1600-7000
магистральные торговые улицы	800-3600
помещения на первых этажах жилых домов в спальнях районах	300-2000

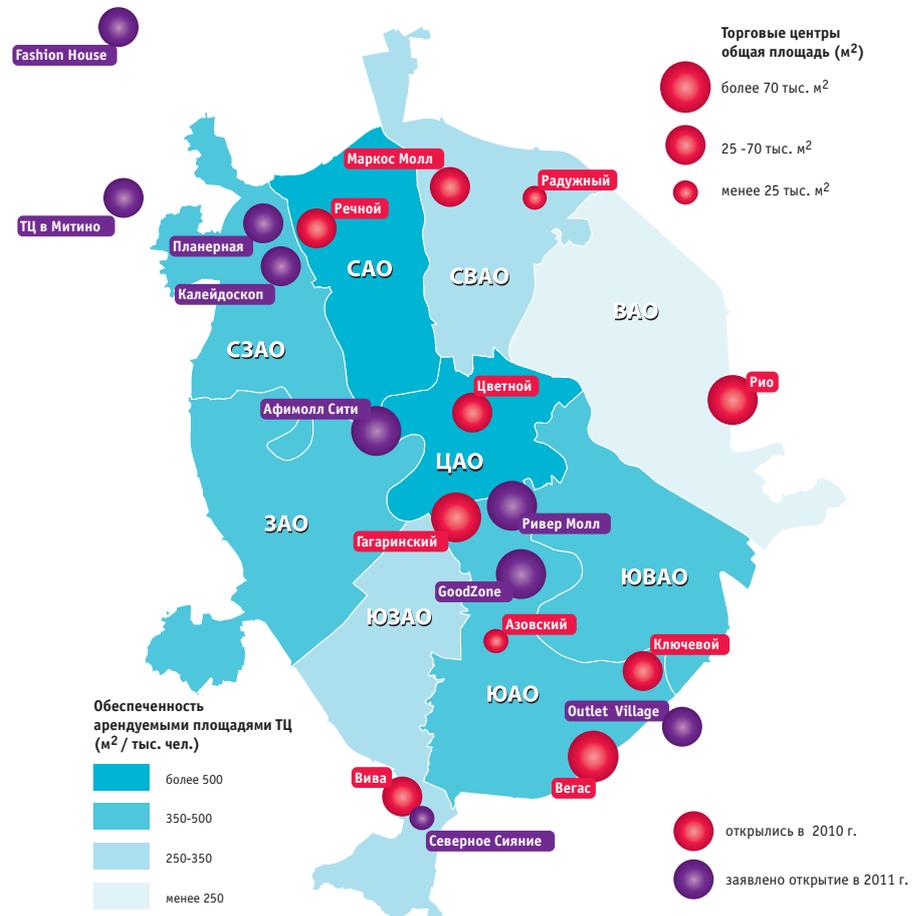
* Центральные торговые коридоры Москвы: ул. Тверская, 1-ая Тверская-Ямская ул., ул. Кузнецкий Мост, ул. Петровка, Столешников пер., ул. Новый Арбат, ул. Старый Арбат, ул. Валуевская, Садовое кольцо.

** Основные магистральные торговые улицы Москвы: Кутузовский проспект, Ленинский проспект, Проспект Мира, Ленинградский проспект, Комсомольский проспект.

*** Ставки для магазинов площадью около 200 м²

Источник: Knight Frank Research, 2011

Торговые центры, открывшиеся в 2010 г. и запланированные к открытию в 2011 г. Обеспеченность торговыми площадями по округам на конец 2010 г.



* 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.

2010 ГОД РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва



миграция в центре города наиболее выражена, так что в действительности покупателей здесь гораздо больше, чем фактически проживающих москвичей, и о перенасыщении округа торговыми площадями речи не идет – скорее, наблюдается их нехватка.

Напротив, наименее обеспеченной торговыми площадями частью столицы является самый большой по площади и один из самых

населенных округов – Восточный АО: здесь на тысячу жителей приходится чуть больше 150 тыс. м² современных торговых площадей.

Последние 5 лет наиболее активное строительство торговых центров велось в Южном и Юго-Восточном административных округах Москвы – объем предложения торговой недвижимости в них увеличился почти в 3 раза, на них пришлось 21% и 19% от всего объема торговых площадей, введенных

в 2006-2010 гг. Рост предложения в Восточном административном округе превысил 300% по сравнению с уровнем 2005 г., однако в абсолютных величинах прирост предложения в этом округе за пять лет составил около 160 тыс. м² – всего 8% от всего объема торговых площадей, введенных в 2006-2010 гг.

В 2009-2010 гг. темпы прироста предложения торговых площадей на московском рынке оставались

ТЦ, открывшиеся в 2010 г.

Название	Адрес	Общая площадь, м ²	Арендопригодная площадь, м ²	Девелопер / участники проекта	
Речной (I очередь)	Фестивальная ул., д. 2	30 000	20 000	Capital Group	I кв.
Азовский	Азовская ул., д. 24, корп. 3	21 700	11 400	Портал	I кв.
Вива	Северное Бутово, Поляны ул., д. 8	32 600	21 900	Perga Development and Management	II кв.
Вегас (Каширский Молл)	МКАД, 24-й км	390 000	130 000	Крокус Групп	II кв.
Маркос Молл	Алтуфьевское ш., д. 70, корп. 1	41 800	22 000	ГК Маркос	III кв.
Рио	МКАД, 2-й км	175 000	85 000	ГК Ташир	III кв.
Ключевой	Борисовские пруды ул., д. 26	26 600	13 700	Ферро-Строй	III кв.
Радужный	Енисейская ул., д. 19, корп. 1	7000	5000	ТД Школьник	III кв.
Гагаринский	Вавилова ул., д. 3	200 000	70 000	Immochan	IV кв.
Цветной	Цветной б-р, д. 15, стр. 1	36 500	22 000	RGI International	IV кв.

Источник: Knight Frank Research, 2011



достаточно высокими, предложение пополнилось за счет проектов, строительство которых было начато до кризиса. В 2009 и 2010 гг. объемы нового строительства были близки к 1 млн м² в год.

На 2011 г. заявлено более 1,3 млн м² (GLA – около 640 тыс. м²). Мы ожидаем, что ввод части проектов будет перенесен, и фактический прирост предложения, по оптимистичным прогнозам, составит не более 800 тыс. м² (GLA – 420 тыс. м²). Среди крупнейших ожидаемых проектов – «Афимолл Сити» (прежнее название - Mall of Russia, ММДЦ «Москва-Сити»), «Ривер Молл» (ул. Автозаводская, 16-18), «Гудзон» (Каширское ш., 12), и др.

Для значительной доли проектов, введенных в 2010 г. и ожидаемых к вводу в 2011 г., первоначальные планируемые даты открытия приходились на 2008-2009 гг., но в результате ухудшения экономической ситуации их строительство было замедлено или приостановлено.

В настоящее время строительство ТЦ в Москве возобновляется, но заявления о новом строительстве единичны. Один из примеров – торговый центр в Митино, реализуемый компанией «Эльт» (Пятницкое ш., вл. 7, общая площадь – 66,2 тыс. м², GLA – 49,7 тыс. м²). Также о планах строительства заявили Группа «Петро Эстейт» (МФК площадью 34 тыс. м² у метро Юго-Западная), и S.Holding (Многофункциональный ТРК на Рублево-Успенском ш. площадью 49,5 тыс. м²).

В 2010 г. стало известно о планах реконструкции или редевелопмента ряда торговых центров, что связано с их устареванием или обострением конкуренции со стороны новых ТЦ по соседству. Среди

примеров – планы сноса ТЦ «Капитолий» в Кунцево и реконструкции ТРЦ «Вэймарт» в аутлет-центр, заявления «Икеа Мос» об оптимизации работы московских и региональных ТРЦ «Мега» и др.

Спрос

Рост реальных располагаемых доходов населения в 2010 г. по отношению к уровню предыдущего года оказался несколько выше аналогичного показателя 2009 г. (4,3% и 2,1% соответственно). До 2008 г. реальные доходы россиян (скорректированные с учетом роста потребительских цен) росли в среднем на 8-9% в год, так что наблюдаемый с начала кризиса рост доходов является весьма умеренным. Это выражается в том, что потребители по-прежнему довольно сдержанны в тратах, ориентируясь на цену товара, и не склонны значительно переплачивать за бренд.

Тем не менее, потребительская активность в 2010 г. демонстрирует рост. Оборот розничной торговли в России в 2010 г. вырос впервые с начала кризиса: по итогам года он составил 16435,8 млрд руб. – на 4,4% больше, чем в 2009 г. Для сравнения, в 2009 г. этот показатель оказался на 4,9% ниже, чем в 2008 г. (Росстат). Начавшийся рост товарооборота говорит о позитивных изменениях в потребительском поведении.

Восстановление уверенности торговых операторов становится более выраженным: опасаясь упустить возможности начавшего расти рынка, российские и международные ритейлеры заявляют о планах открытия новых магазинов в Москве и региональных городах, среди примеров – X5 Retail Group, «Магнит»,

«О'Кей», «Дикси», «Лента», «М.Видео», Metro Group, Auchan и др.

Также 2010 г. стал годом выхода в Россию большого количества новых для нашей страны ритейлеров. На российский рынок пришли такие зарубежные сети общепита как американские Burger King, Dunkin' Donuts, Wendy's и Arby's, немецкая Nordsee, израильская Red Espresso Bar и др. Ряд зарубежных одежных и обувных марок пополнился Converse от Maratex и обувным ритейлером Camper (Испания), японской Uniqlo, французской Kiabi, британскими брендами Kurt Geiger (обувь), Quiz, All Saints Spitalfields, датской маркой Junk Deluxe и др.

О развитии в Москве сети магазинов DIY под брендом K-Rauta заявил финский ритейлер Kesko (ранее в России ритейлер развивал магазины только в Санкт-Петербурге и регионах). Немецкая Metro Group привела в Россию свою сеть бытовой техники и электроники Saturn, а также начала развивать новые форматы продуктовой розницы – гипермаркеты Eсо и магазины «Метро».

О развитии новых форматов в 2010 г. активно заявляли и российские ритейлеры, вот некоторые примеры:

- «Ригла» развивает новую аптечную торговую сеть-дискаунтер «Будь здоров!»;
- X5 Retail Group развивает новый формат оптово-розничной торговли – гипермаркеты «Пятерочка-макси»;
- «Евросеть» открыла в Москве гипермаркеты бытовой техники.

Со снижением темпов строительства торговых центров доля вакантных площадей на московском рынке торговых центров будет снижаться



Источник: Knight Frank Research, 2011



2010 ГОД РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Возросшая активность торговых операторов привела к заметному снижению доли вакантных площадей в торговых центрах столицы. Если в начале 2010 г. пустовало 9-10% площадей в современных торговых объектах, то к концу года доля свободных помещений снизилась до 3-4%.

Важно отметить, что для значительной доли новых объектов, вышедших на рынок в 2010 г., подбор арендаторов ведется уже несколько лет, и их заполняемость на момент открытия превышает 90%. Среди планируемых к открытию в 2011 г. так же значительную долю составляют торговые центры, давно известные арендаторам и уже сегодня заполненные более чем на 50%.

Коммерческие условия

2010 г. стал годом начала роста стоимости аренды в торговых центрах Москвы. Разброс арендных ставок в торговых центрах очень широк, за время кризиса усилилась дифференциация между объектами, стоимость аренды зависит от множества факторов – местоположения, года открытия, конкуренции в районе и пр. Верхние диапазоны запрашиваемых арендных ставок выросли на 10-15% по сравнению с уровнем конца 2009 г. В среднем по рынку рост арендных ставок не превысил 8-10%, в то же время в успешных торговых объектах рост запрашиваемых ставок мог достигнуть 15-20%, в то время как в менее востребованных ТЦ увеличения стоимости аренды не наблюдалось.

В результате возросшего спроса и снижения количества свободных площадей в качественных торговых центрах, собственники успешных объектов отказываются от практики предоставления специальных условий новым арендаторам (скидки, продление арендных каникул и пр.).

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	80-400
Помещения мини-якорных арендаторов	Супермаркеты, магазины других профилей площадью до 1500 м²	300-800
	Детские товары, книги, мультимедиа**	250-500
Помещения торговой галереи	Одежда, обувь (1-2 этаж ТЦ)**	700-2700
	Кожгалантерея, бижутерия, подарки, ювелирные изделия, мобильные телефоны (1-й этаж ТЦ)***	1300-3500

* 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, 2011

В большинство заключаемых договоров аренды помещений в торговых центрах включается выплата страхового депозита в размере арендной платы за 1-2 месяца (во время острой фазы кризиса депозит нередко не взимался), также предусматривается индексация арендной ставки на 5-10% в год.

Прогноз

В ближайшие 2 года новое предложение торговых площадей в Москве будет в основном формироваться достраиваемыми «докризисными» объектами. В 2011 г. прирост предложения не превысит 800 тыс. м² (арендопригодная площадь – 420 тыс. м²).

Как следствие возросшего в 2010 г. спроса на торговые площади со стороны ритейлеров, а также повышения доступности заемного капитала, ожидается дальнейшее возобновление строительства остановленных в результате кризиса объектов в Москве и региональных

городах. Также в 2011 г. возможны новые заявления о строительстве торговых центров. Большинство заявленных в 2010-2011 гг. будут реализованы не ранее 2012-2013 г.

Ожидаемые к вводу проекты, по нашим прогнозам, будут успешно поглощены, таким образом, уровень вакантных площадей в торговых центрах Москвы сохранится на низком уровне. Такая ситуация будет способствовать умеренному росту арендных ставок, который в среднем по рынку составит 8-10% в год (в долларах США).

Московский рынок торговой недвижимости постепенно возвращается к состоянию 2007-2008 гг, когда в успешных торговых объектах формировались длинные листы ожидания, а новые торговые центры заполнялись арендаторами за несколько месяцев до ввода в эксплуатацию. В случае сохранения стабильной экономической ситуации позитивные тенденции рынка получат развитие и послужат стимулом для девелоперов к возобновлению активного строительства торговой недвижимости.

ТЦ, заявленные к открытию в 2011 г.

Название	Адрес	Общая площадь, м²	Арендопригодная площадь, м²	Девелопер / участники проекта
«Ривер Молл»	Автозаводская ул., д. 16-18	258 200	88 500	«Кузнецкий Мост Девелопмент»
«Афимолл Сити» (Mall of Russia)	Пресненская наб., д. 2	179 400	114 200	AFI Development
«Гудзон»	Каширское ш., д. 12	120 000	70 000	Immoeast
«Калейдоскоп»	Химкинский б-р, вл. 7-23	119 100	41 000	«Корпорация А.Н.Д.»
ТЦ на Пятницком ш.*	Митино, 7 км Пятницкого шоссе, вл. 2	66 200	49 650	«Эльт»
ТПУ «Планерная»	Планерная ул., вл. 7	50 380	11 000	Департамент транспорта и связи Москвы
Fashion House Аутлет Центр	Ленинградское шоссе, пос. Черная грязь	39 000	28 800	Fashion House Development
Outlet Village Белая Дача	МО, г. Котельники	38 000	н/д	«Хайнс», «Белая Дача»
«Северное Сияние»*	Северное Бутово, Дмитрия Донского б-р, д. 2, корп. 1	17 500	10 000	«Мелисинда»

* Консультант проекта – Knight Frank
 Источник: Knight Frank Research, 2011



Америка
США
Карибский регион



Офисная недвижимость
Станислав Тихонов
Партнер
stas.tikhonov@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
Вячеслав Холопов
Директор
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



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



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



Санкт-Петербург
Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@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 115 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 2011

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.