



I КВАРТАЛ 2011 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- С начала года было введено в эксплуатацию два торговых центра, предложение торговых площадей в Москве увеличилось на 125 тыс. м² (GLA).
- Уровень свободных площадей на Московском рынке практически достиг докризисных показателей: на конец I квартала 2011 г. доля вакантных площадей в среднем по рынку торговых центров не превышала 3%.
- Арендные ставки в течение I квартала не претерпели значительных изменений, но тенденция к их росту, сформировавшаяся во II полугодии 2010 г., сохраняется.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Юлия Дальнова
Директор департамента
торговой недвижимости

«Рынок торговой недвижимости в Москве практически оправился после кризиса. Легко увидеть, что качественные торговые центры полностью заполнены арендаторами, которые не жалуются на отсутствие покупателей. Тем серьезнее становится проблема нехватки новых площадей: проекты, которые открываются и готовятся к открытию в текущем году, экспонируются давно, хорошо известны торговым операторам и выходят на рынок практически заполненными. Нехватка действительно новых проектов приведет к тому, что ритейлерам уже в этом году будет сложно осуществлять планы развития, среди которых есть весьма амбициозные.

Увеличение предложения торговых площадей в Москве теперь будет сдерживаться и новой политикой московских властей. В связи с этим еще более актуальным будет смещение акцентов развития сетевого ритейла в региональные города, в том числе с населением менее полумиллиона человек».

Ключевые события

- В марте мэр Москвы С. Собянин объявил о том, что «принято решение ограничить, а фактически запретить строительство в центре Москвы». С осени 2010 г. город проводит ревизию действующих инвестконтрактов, ряд из них расторгнут, несколько значимых проектов с торговой функцией будут пересмотрены или отменены. Инициативы московского правительства будут способствовать росту спроса и увеличению арендных ставок на коммерческие, в т.ч. и торговые, площади в центре столицы.
- Возрождается интерес компаний к привлечению средств путем размещения акций на биржах. В 2010 г. провела IPO сеть «О'кей», в текущем году о планах

Основные показатели. Торговые центры*

Общее предложение действующих объектов (площадь общая / арендуемая), млн м ²	7,74 / 4,16	
Введено в эксплуатацию в I кв. 2011 г. (площадь общая / арендуемая), млн м ²	0,23 / 0,125	
Планируется к вводу во II-IV кв. 2011 г. (площадь общая / арендуемая), млн м ²	0,65 / 0,28	
Доля вакантных площадей, %	3	
Базовые арендные ставки, \$/м ² /год (без учета операционных расходов и НДС)		
якорные арендаторы	100-400	
арендаторы галереи	600-4000**	
Операционные расходы, \$/м ² /год	80-255	
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1000 жителей	360	

* 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

выхода на биржу заявили «Центробувь», «Евросеть» и «Связной». Сеть «Магнит» планирует дополнительное размещение акций осенью 2011 г.

- С начала года стало известно о двух заметных сделках поглощения торговых операторов: «ДИКСИ Групп» объявила о намерении приобрести 100% акционерного капитала Группы компаний «Виктория», владелец «Седьмого

континента» Александр Занадворов приобрел последние гипермаркеты продуктовой сети «Мосмарт».

- Продолжается выход торговых операторов на Московский рынок. Среди новых для России марок, чьи первые магазины открылись недавно или готовятся к открытию - Kurt Geiger (обувь, Великобритания) и Banana Republic (одежда, США).



Освоить российский рынок планирует Victoria's Secret (развивать знаменитую марку белья в России будет держатель франшизы компания «Монэкс Трейдинг»). В скором времени откроются первые рестораны третьей в мире по числу заведений американской сети закусовых Wendy's.

- Крупные ритейлеры заявили о планах активного развития в 2011 г., среди примеров – немецкий концерн Metro AG, испанская Mango, а также X5 Retail Group N.V., «Магнит», «Эльдорадо» и др. Из ритейлеров, не представленных ранее в Москве, о выходе в столицу заявили федеральная «Максидом» (DIY), а также финская группа Kesko, планирующая построить продуктовые гипермаркеты в Москве и Санкт-Петербурге.
- Развивается сегмент товаров для детей. В этом году в Россию пришел португальский бренд детской одежды Petit Patapon, заявил о себе новый российский бренд «Детмарт». Сети магазинов детских товаров Gulliver и «Вундеркинд» планируют до конца года удвоить количество магазинов. Сеть «Кенгуру» открывает салоны детских интерьеров, «Ригла» продолжает развитие торговой сети «Мал мала меньше» и т.д.
- Увеличиваются обороты интернет-торговли, что связано с ростом количества пользователей интернета в России. «Традиционные» торговые операторы стремятся соответствовать тенденции: о разработке проектов российских интернет-магазинов заявили X5, Metro Cash & Carry, Mango и др. В 2011 г. «М.видео» открывает интернет-магазин на Facebook, это будет первый российский магазин в этой сети.
- Растет внимание к развитию развлекательных комплексов – в составе ТРЦ, а также в виде самостоятельного формата. В 2011 г. Lotte Group заявила о возобновлении проекта парка развлечений Lotte World, аналога Диснейленда в России. Роман Абрамович и Арас Агаларов выразили готовность вкладывать средства в развитие парка им. Горького и парка «Сокольники» соответственно. Корпорация развития территорий (КРТ) заявила о планах развития сети развлекательных комплексов «НЪ-Терра» в 33 городах России и других стран (площадки для размещения комплексов готова предоставить Ikea, а также ряд региональных девелоперов).

Предложение

На конец I квартала 2011 г. совокупная общая площадь современных торговых центров на московском рынке* составила 7,74 млн м², аредопригодная – 4,16 млн м².

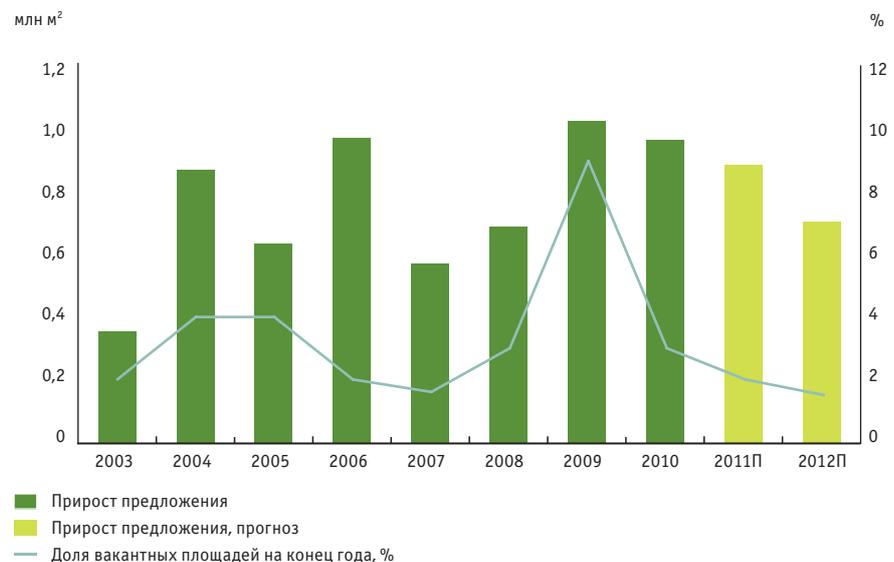


«Афимолл Сити»,
Пресненская наб., д. 2

В I квартале предложение торговых центров пополнилось двумя торговыми центрами. В феврале открылся транспортно-пересадочный узел у метро «Планерная», в состав которого включен торговый центр (GLA – 11 тыс. м²). В марте состоялось техническое открытие ТРЦ «Афимолл Сити» (общая площадь – 179,4 тыс. м², GLA – 114,2 тыс. м²).

Стоит отметить, что новое предложение по-прежнему формируется, в основном, «докризисными» проектами. Не смотря на то, что заявления о новом строительстве единичны, в результате возобновления работ по ряду торговых центров прирост предложения в 2011-2012 гг. может быть лишь незначительно меньше, чем показатели 2009-2010 гг.

Объем нового строительства торговых центров будет постепенно снижаться, формируясь, в основном, проектами, начатыми до кризиса



Источник: Knight Frank Research, 2011

* 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.

Спрос

Реальные располагаемые денежные доходы населения в I квартале 2011 г. снизились на 2,9% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (Росстат). Однако снижение этого показателя может быть связано с изменениями в системе налогообложения.

На то, что фактические доходы и, соответственно, готовность к совершению покупок россиян, не сокращаются, указывает продолжающийся рост розничного товарооборота: по данным Росстата, за I квартал рост составил 4,7% по сравнению с показателем I квартала 2010 г. (год назад товарооборот вырос за квартал всего на 1,8%).

С ростом инфляции россияне предпочитают вкладывать средства в товары и услуги: за первые два месяца 2011 г. доля сбережений в структуре доходов снизилась в полтора раза: с 15,7% по итогам аналогичного периода 2010 г. до 10,9%. Снижение этого показателя также является позитивным фактором с точки зрения активности потребления.

В ответ на активность конечных покупателей продолжают развитие и торговые операторы. В результате роста спроса доля вакантных площадей практически достигла докризисного уровня, на конец I квартала составив около 3%.

I КВАРТАЛ 2011 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Коммерческие условия

В I квартале средний уровень арендных ставок не претерпел значительных изменений. Тем не менее, наблюдается рост минимальной и максимальной запрашиваемых арендных ставок, что по итогам 2011 г. выразится в росте стоимости аренды площадей в торговых центрах в среднем на 8-10%.

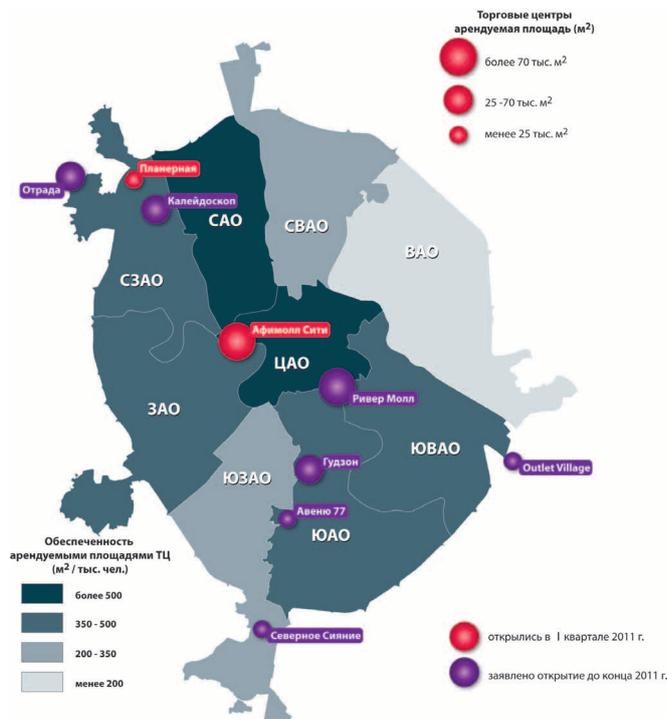
Прогноз

До конца года заявлен ввод более 1 млн площадей (GLA – 580 тыс. м²). Однако открытие ряда проектов может быть перенесено, поэтому фактический прирост предложения во II-IV кварталах 2011 г., по нашим прогнозам, составит около 650 тыс. м², GLA – 280 тыс. м², по итогам 2011 г. новое предложение торговых центров составит 880 тыс. м², GLA – около 400 тыс. м².

Вводимые новые площади будут успешно поглощаться рынком, средний уровень свободных площадей на московском рынке до конца года сохранится на уровне 2-3%.

Продолжится постепенный рост ставок аренды на качественные торговые площади. По итогам года стоимость аренды увеличится в среднем на 8-10%.

Торговые центры, открывшиеся в I кв. 2011 г. и крупнейшие объекты, запланированные к открытию до конца 2011 г. Обеспеченность торговыми площадями по округам, I кв. 2011 г.



Источник: Knight Frank Research, 2011

Ставки аренды в торговых центрах Москвы, I кв. 2011 г.

Тип помещения	Площадь, м ²	Профиль торговли	Ставка, \$/м ² /год*
Помещения якорных арендаторов	>5000	Продуктовые гипермаркеты	100-200
		Магазины других профилей	100-250
	1500-5000	Продуктовые супермаркеты, магазины других профилей	200-400
Помещения торговой галереи	500-1500	Продуктовые супермаркеты, магазины других профилей	200-500
	100	Детские товары	300-1000
		Одежда, обувь (1-2 этаж ТЦ)	700-2000
50	Кожгалантерея, бижутерия, подарки, ювелирные изделия, мобильные телефоны (1-й этаж ТЦ)	1300-4000	

* Без учета операционных расходов и НДС (18%)

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.