



I ПОЛУГОДИЕ 2011 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Текущее и ожидаемое снижение темпов роста предложения торговых площадей вследствие замедления темпов строительства и «замораживания» торговых объектов в кризис
- Активизация планов по развитию торговых операторов, как следствие, усиление конкуренции за торговые площади, возвращение к практике «листов ожидания» для ряда наиболее востребованных объектов
- Рост ставок аренды на торговые площади

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МОСКВА



Юлия Дальнова
Директор департамента торговой
недвижимости

С учетом того, что спрос на помещения со стороны торговых операторов уверенно растет, а темпы прироста предложения снизились, в течение ближайших двух лет мы ожидаем активной конкуренции за помещения и, как следствие, роста ставок аренды.

Кроме того, озвученный мэром Москвы запрет на строительство коммерческих объектов в пределах ТТК, мы полагаем, в долгосрочной перспективе приведет к росту стоимости функционирующих торговых объектов.

Основные показатели. Торговые центры *

Общее предложение действующих объектов
(площадь общая / арендопригодная), млн м² 7,77 / 4,18

Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2011 г.
(площадь общая / арендопригодная), млн м² 0,26 / 0,15

Планируется к вводу во втором полугодии 2011 г.
(площадь общая / арендопригодная), млн м² 0,31 / 0,17

Доля вакантных площадей, % 3



Базовые арендные ставки, \$/м²/год (без учета
операционных расходов и НДС)

якорные арендаторы 100-400



арендаторы торговой галереи 600-4000**



Операционные расходы, \$/м²/год 70-255



Обеспеченность жителей Москвы качественными
торговыми площадями, м² арендопригодной
площади/1000 жителей 363

* в таблице приведены показатели только по профессиональным торговым объектам
(Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно связанных зданий, арендопригодной площадью более 5000 м², объединенных общей концепцией и единым управлением)

** ставки для магазинов площадью около 100 м² на 1-ом этаже

Источник: Knight Frank Research, 2011

Ключевые события

- С осени 2010 г. московское правительство проводит ревизию существующих инвестконтрактов, часть из них уже расторгнута, несколько значимых проектов с торговой функцией пересмотрены. В частности, отменено строительство крупных подземных комплексов на Пушкинской площади и площади Тверской заставы. Реализацией последнего проекта занималась компания AFI Development, девелоперу удалось договориться с московским правительством о компенсации затрат

на строительство подземного комплекса. Ожидаемые в качестве компенсации средства могут быть учтены при выкупе девелопером доли города (25%) в торговом центре «Афимолл Сити» в ММДЦ «Москва-Сити».

- В первом полугодии 2011 г. был зафиксирован рост инвестиционной активности на рынке торговой недвижимости: сегмент стал лидером на рынке коммерческой недвижимости по количеству заключенных сделок. Совокупный объем инвестиций в торговые объекты в России увеличился в 10 раз

по сравнению с показателем 2010 г. Среди крупнейших сделок московского рынка стоит отметить следующие: структуры Михаила Гучериева и Михаила Шишханова купили ТЦ «Калужский» у МСГ Павла Фукса (площадь – 57 тыс. м², сумма сделки, по оценкам, \$150-230 млн), структуры Юрия и Алексея Хотиных приобрели «Горбушкин двор» и «Филион» у МТЗ «Рубин» (60 и 128 тыс. м² соответственно, общая сумма сделки, по оценкам, \$400-500 млн). Ранее стало известно о том, что группа IMMOFINANZ выкупила оставшиеся 25% в ТЦ Goodzone, который строится на юге Москвы.



- В первом полугодии 2011 г. состоялись две крупные сделки поглощения торговых операторов: «ДИКСИ Групп» приобрела ГК «Виктория», а владелец «Седьмого континента» Александр Занадворов выкупил четыре торговых центра розничной сети «Мосмарт» в Москве, которые планируется перевести под бренд «Наш гипермаркет».

Предложение

К концу первого полугодия 2011 г. общая площадь современных торговых центров на московском рынке* составила 7,77 млн м², арендопригодная – 4,18 млн м². На тысячу москвичей приходится около 363 м² качественной арендопригодной торговой площади – по этому показателю российская столица все еще уступает большинству крупных европейских городов.

В первом полугодии 2011 г. в Москве были введены следующие торговые центры:

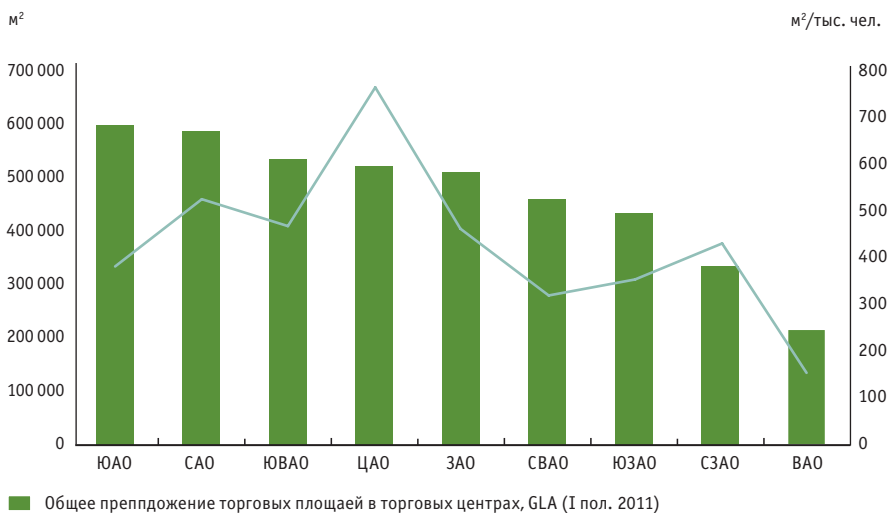
- торговый центр в составе МФК «МонАрх» на Ленинградском пр-те, д.31, стр.1 (общая площадь – 16 тыс. м², GLA – 10,7 тыс. м²);
- «ТПУ Планерная» (транспортно-пересадочный узел у ст. м. «Планерная», общая площадь – 50,3 тыс. м², GLA – 11 тыс. м²).
- ТРЦ «Афимолл Сити» в ММДЦ «Москва-Сити» (общая площадь – 179,4 тыс. м², GLA – 114,2 тыс. м²).
- ТРЦ «Северное Сияние» в Северном Бутово (состоялось частичное открытие, общая площадь – 17 тыс. м², GLA – 10 тыс. м²).

Прирост предложения площадей в торговых центрах в первом полугодии составил 263 тыс. м², GLA – 146 тыс. м².

В 2011 г. на рынке торговой недвижимости Москвы будут в наибольшей степени заметны результаты приостановки строительства торговых центров во время кризиса. До конца года может быть введено около 300 тыс. м² (GLA – 167 тыс. м²). Таким образом, общий прирост предложения по итогам года не превысит 560 тыс. м² (GLA – 313 тыс. м²) – рекордно низкий показатель с 2003 г. (тогда совокупная торговая площадь введенных объектов (GLA) составила около 230 тыс. м²).

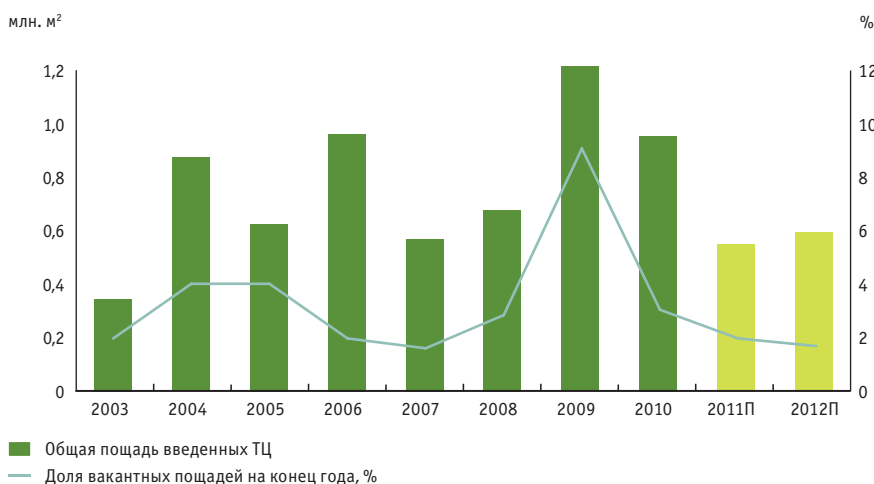
В 2012 г. также не ожидается значительного увеличения темпов прироста торговых площадей. В следующем году может быть введено около 800 тыс. м² (GLA – 350 тыс. м²). Значительная доля ожидаемого нового предложения

Центральный административный округ Москвы лидирует по обеспеченности жителей торговыми площадями, наименьшее количество площадей в Восточном АО



Источник: Knight Frank Research, 2011

По нашим оценкам, в 2011 г. будет введено наименьшее количество торговых площадей с 2003 г.



Источник: Knight Frank Research, 2011

придется на два крупных объекта в Южном административном округе: «Ривер Молл» (258 тыс. м², GLA – 88,5 тыс. м²) и «Гудзон» (123 тыс. м², GLA – 70 тыс. м²). Оба проекта были заявлены к вводу еще до кризиса, их открытие укрепит лидерство Южного административного округа по объему предложения торговых центров (на конец первого полугодия этот показатель в ЮАО приблизился к 600 тыс. м² – около 14% общего предложения торговых площадей

на московском рынке). Тем не менее, по обеспеченности жителей торговыми площадями ЮАО – самый населенный округ Москвы – находится на 6-м месте из 9, при этом первое место занимает ЦАО, где из-за низкого показателя постоянного населения на тысячу жителей приходится почти 760 м² торговой площади в качественных ТЦ (без учета площадей формата street retail).

* Мы относим к московскому рынку торговых центров также крупные объекты, расположенные за пределами Москвы вблизи МКАД, которые ориентированы прежде всего на жителей столицы.

I ПОЛУГОДИЕ 2011 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва



Спрос

Динамику активности посетителей торговых центров отражает изменение оборота розничной торговли. По данным Росстата, за первое полугодие 2011 г. рост товарооборота в России составил 5,3% по сравнению с показателем аналогичного периода 2010 г. (год назад товарооборот вырос за первые 6 месяцев на 4,6%). Ряд торговых операторов заявили о росте выручки в 2011 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а также об увеличении «среднего чека».

Спрос на торговые площади восстановился, однако дальнейшему развитию торговых операторов мешает дефицит новых торговых площадок в Москве. Рекордные для московского рынка объемы нового предложения, вышедшие на рынок во время острой фазы кризиса – в 2009-2010 гг. – к 2011 г. были практически полностью поглощены. Для успешных торговых центров формируются «листы ожидания» из потенциальных арендаторов, в большинстве новых объектов к моменту открытия подписываются договора аренды более чем на 80% площадей. Тем не менее, на рынке остаются торговые центры с высоким (более 15-20%) уровнем вакантных площадей. Это – неудачно расположенные, устаревшие и находящиеся в зоне высокой конкуренции торговые центры, значительная часть которых требует реконцепции, а нередко и глобальной реконструкции.

В среднем по рынку уровень вакантных площадей составляет около 3%, в успешных торговых центрах свободных площадей нет. Торговые операторы, в конце 2010 г. объявившие о масштабных планах развития в московском регионе, в результате дефицита площадок вынуждены пересматривать стратегии в пользу региональной экспансии.

Коммерческие условия

Рост арендных ставок в торговых центрах Москвы начался в середине 2010 г. Несмотря на дефицит торговых площадей, повышение стоимости аренды носит умеренный характер: с начала 2011 г. рост ставок незначительно превышал уровень инфляции (в пересчете на российский рубль – около 5-7%). В долларах США арендная плата в среднем по рынку выросла за полгода на 8-10%.

При заключении договоров аренды, как правило, предусматривается индексация – ежегодное увеличение арендной ставки на 10-12%. Также становится все более распространенной практика расчета арендной ставки по схеме step rent: на время запуска и заполнения открывшегося ТЦ устанавливается сниженная ставка аренды, которая впоследствии (через оговоренный срок или по достижению торговым центром определенного уровня посещаемости) должна быть увеличена.

Диапазон величины операционных расходов не претерпел значительных изменений с начала 2011 г. и колеблется в пределах \$70-255/м²/год.

Ставки аренды в торговых центрах Москвы, 1 полугодие 2011 г.

Тип помещения	Площадь, тыс. 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
		500-1500	Продуктовые супермаркеты, магазины других профилей
Помещения торговой галереи	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)	1300-4500

*без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2011



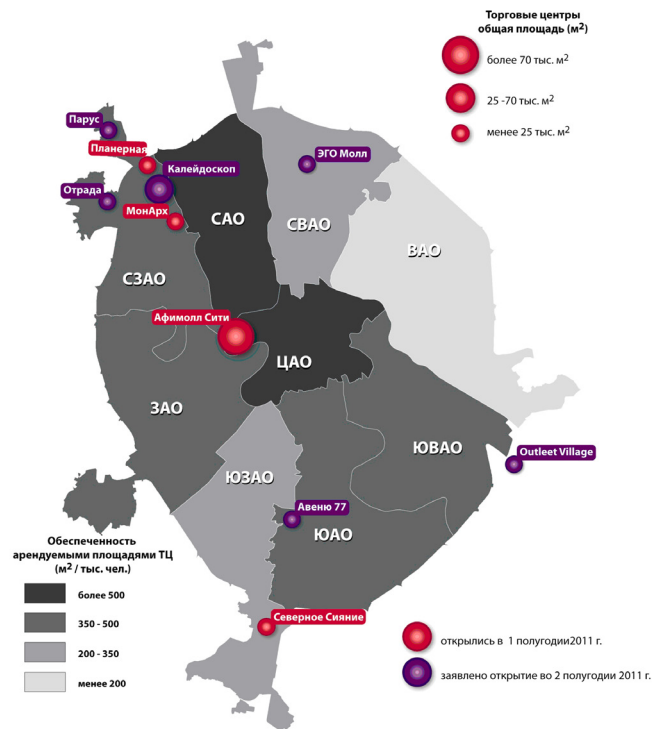
Прогноз

В результате надвигающегося дефицита торговых площадей на московском рынке во втором полугодии 2011 г. можно ожидать выраженного увеличения арендных ставок. По итогам 2011 г. рост запрашиваемых ставок аренды в американской валюте по нашим прогнозам превысит 20%.

Мы полагаем, что девелоперская активность на московском рынке торговой недвижимости, замершая в результате кризиса, а впоследствии и в результате инициатив нового московского правительства, ближайшем будущем возобновится. При этом новые проекты будут появляться за пределами ТТК – как в формате отдельно стоящих торговых центров, так и объектов в составе строящихся крупных жилых массивов и многофункциональных комплексов. Кроме того, можно ожидать активного строительства торговых центров в подмосковных городах, где наблюдается острая нехватка торговых площадей современного формата.

При сохранении позитивных тенденций в экономике наибольшие возможности для развития торговых сетей в ближайшие годы будут сосредоточены в региональных городах с населением более 300-500 тыс. жителей. Региональная экспансия торговых операторов будет способствовать смещению девелоперской активности за пределы Москвы.

Торговые центры, открывшиеся в первом полугодии 2011 г. и крупнейшие объекты, запланированные к открытию до конца 2011 г. Обеспеченность торговыми площадями по округам, первое полугодие 2011 г.



Источник: Knight Frank Research, 2011



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

Станислав Тихонов
Партнер
stas.tikhonov@ru.knightfrank.com



Складская недвижимость, регионы

Вячеслав Холопов
Директор
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Партнер
Sergey.Gipsh@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

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



Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева
Директор
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Инвестиции и продажи

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



Оценка недвижимости

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



Санкт-Петербург

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



Киев

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



Маркетинг, PR и исследования рынка

Мария Котова
Исполнительный директор
maria.kotova@ru.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
© Knight Frank 2011

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

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.