



# III КВАРТАЛ 2011 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

**Knight Frank**

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В III квартале 2011 г. на рынке торговой недвижимости Москвы сохранялась высокая девелоперская активность.
- Прирост предложения за первые девять месяцев 2011 г. был рекордно низким с 2003 г. – в эксплуатацию было введено лишь 263 тыс. м<sup>2</sup> современных торговых площадей.
- Интерес как девелоперов, так и торговых операторов был главным образом сфокусирован на подмосковных городах и спальных районах столицы.
- В московских торговых центрах наблюдалось снижение доли вакантных площадей и повышение ставок аренды, в том числе, за счет ротации операторов.

# РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Сергей Гипш  
Региональный директор  
департамента торговой  
недвижимости, партнер

«Текущая ситуация на рынке торговой недвижимости Москвы характеризуется несколькими основными трендами: высокой инвестиционной и девелоперской активностью, смещением интереса как девелоперов, так и торговых операторов к подмосковным и региональным городам. С точки зрения инвестиционных сделок с торговыми объектами текущий год обещает стать рекордным. На настоящий момент совокупный объем транзакций в сегменте превышает \$1,5 млрд., что составляет около 40% всего объема сделок, заключенных на рынке коммерческой недвижимости Москвы с начала года».

## Основные показатели. Торговые центры\*

Общее предложение действующих объектов (площадь общая / арендуемая), млн м <sup>2</sup>	7,77/4,18	
Введено в эксплуатацию за первые девять месяцев 2011 г. (площадь общая / арендуемая), млн м <sup>2</sup>	0,26/0,15	
Планируется к вводу в IV квартале 2011 г. (площадь общая / арендуемая), млн м <sup>2</sup>	0,24/0,16	
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	700-4 000**	
Операционные расходы, \$/м <sup>2</sup> /год	80-260	
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей	363	

\* 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, 2011

## Ключевые события

- «ЮИТ Московия», дочерняя структура финского концерна YIT Construction анонсировала планы по строительству в московском регионе нескольких торговых центров. Первый комплекс планируется построить в рамках жилого микрорайона в г. Пушкино, еще два - в Раменском и Красногорском районах.
- ГК «Рекстал» готовится к открытию ТРЦ «Солнечный» площадью 19 тыс. м<sup>2</sup> в городе Солнечногорск. Первая очередь комплекса планируется к вводу в декабре 2011 г., вторая - в феврале 2012 г. Эксклюзивным консультантом по разработке концепции и сдаче торговых площадей в аренду является компания Knight Frank.
- В III квартале был заключен целый ряд сделок в сегменте торговой недвижимости, среди наиболее заметных можно назвать следующие:
  - В августе стало известно о покупке фондом Romanov Property Holdings ТЦ Dream House общей площадью 13 тыс. м<sup>2</sup>, расположенного на Рублево-Успенском шоссе в 6 км от МКАД.
  - Группа компаний «Ташир» объявила о приобретении строящегося ТРЦ им. А.И. Райкина, расположенного в районе Марьино Роща. В завершение строительства комплекса компания намерена инвестировать более \$200 млн.
- Инвестиционный фонд UFG Real Estate заключил сделку с Capital Group по приобретению активов компании: двух бизнес-центров «Конкорд» и «Пушкинский дом», а также торгового комплекса «Метромаркет» площадью 9 тыс. м<sup>2</sup>.
- Компания «Ростелеком» планирует развивать собственную розничную сеть, которая будет включать в себя 2,5 тыс. салонов. По результатам тендера 80% торговых точек будет передано в управление одному из торговых операторов сотовой связи.



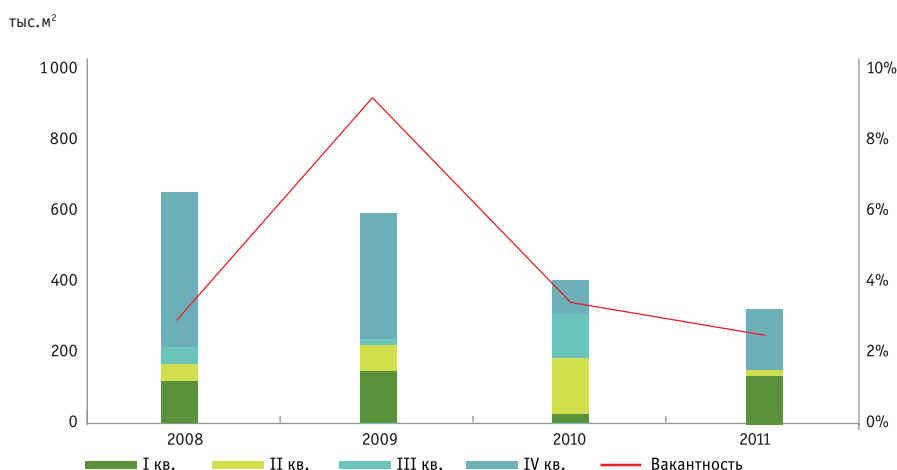
### Торговые центры, введенные в эксплуатацию за первые девять месяцев 2011 г.

Название	Адрес	Общая площадь (тыс. м <sup>2</sup> )	Арендопригодная площадь (GLA) (тыс. м <sup>2</sup> )
ТЦ в составе МФК «МонАрх»	Ленинградский пр-т, д.31 стр.1	16	10,7
ТПУ «Планерная»	м. «Планерная»	50,3	11
Афимолл Сити	Пресненская наб., д. 2	179,4	114,2
Северное Сияние	Дмитрия Донского б-р, д. 1	17	10

Источник: Knight Frank Research, 2011



### В 2011 г. темпы прироста предложения замедлились, в результате чего доля вакантных площадей продолжала снижаться



Источник: Knight Frank Research, 2011

## Предложение

Открытие торговых центров, ранее заявленных к выходу на московский рынок в III квартале, было перенесено. Всего по итогам первых девяти месяцев 2011 г. общее предложение площадей в современных торговых центрах Москвы увеличилось на 3,3% (263 тыс. м<sup>2</sup>, GLA - 146 тыс. м<sup>2</sup>) и составило 7,8 млн м<sup>2</sup> (GLA - 4,2 млн м<sup>2</sup>)\*.

В связи с ограничением строительства торговых объектов в пределах ТТК и пересмотром ряда инвестиционных контрактов правительством Москвы, интерес девелоперов в рассматриваемом периоде был главным

\* 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.

образом сосредоточен на спальных районах столицы и подмосковных городах.

Так, в августе 2011 г. в эксплуатацию был введен ТЦ «Гренада», расположенный в г. Люберцы МО в 3 км от МКАД по Новорязанскому шоссе, также до конца года ожидается открытие еще нескольких комплексов, в частности, первой очереди ТЦ «Солнечный» в г. Солнечногорске.

Стоит также отметить довольно скромную по столичным меркам площадь новых проектов. Начиная с 2006 г. в Москве ежегодно вводились в эксплуатацию четыре и более торговых центров регионального и суперрегионального масштаба. В текущем году на рынок вышел единственный подобный объект – «Афимолл Сити».

Сложности с привлечением значительных объемов финансирования и опасения

девелоперов в связи с общей неопределенной ситуацией стеснили их интерес в сторону проектов меньшего масштаба.

Если рассматривать сегмент торгово-розничных помещений (street-retail), то, как известно, прирост предложения незначителен по сравнению с торговыми центрами.

В основном увеличение происходит за счет выхода на рынок торговых помещений в составе многофункциональных комплексов. Например, в III квартале открылся магазин «Бахетле» в МФК Summit.

Кроме того, ряд московских девелоперов, работающих на рынке жилой недвижимости, объявили о своих намерениях по организации на первых этажах жилых комплексов торговых помещений, что может обеспечить значительный прирост площадей в формате street-retail в среднесрочной перспективе.

### Спрос

В III квартале текущего года на московский рынок вышли известные одежные бренды: испанский Desigual, американские Victoria's Secret и Banana Republic. Уже представленные на рынке торговые сети продолжили развитие в московском регионе. Вслед за девелоперами торговые операторы проводят активную экспансию в Подмоскowie. В частности, состоялось открытие четвертого магазина «Азбука вкуса» в Московской области, «Обувь России» летом открыла три магазина в регионе и планирует увеличить их количество до десяти к концу 2011 г.

Ограниченные возможности по расширению в столице и растущая конкуренция способствуют концентрации внимания основных торговых сетей на качественном развитии. Так, крупнейшие сети бытовой техники – Эльдorado и M. Video – летом провели ребрендинг, в результате которого был разработан новый дизайн торговых помещений. Пока он внедрен лишь в отдельных магазинах, но постепенно

планируется обновить все торговые точки сетей. «Азбука Вкуса» проводит реконструкцию своих первых магазинов.

Ряд операторов в ближайшей перспективе планирует открытие магазинов новых форматов. К примеру, «Старик Хоттабыч» намерен развивать сеть «мини-магазинов», вдвое уступающих по площади традиционным. «Связной» собирается развивать в Москве направление универмагов «Связной Маркет», где помимо классического ассортимента сети

будет представлен широкий выбор товаров повседневного спроса, а Metro C&S, напротив, изучает возможность работать в формате магазина у дома.

### Коммерческие условия

Масштабные планы торговых операторов по развитию на фоне крайне низкого прироста предложения продолжают определять ситуацию на рынке торговой недвижимости столицы. В результате, в московских торговых центрах в III квартале



Ставки аренды в торговых центрах Москвы, III квартал 2011 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
		Магазины других профилей	150-250
	1 500-5 000	Продуктовые супермаркеты, магазины других профилей	250-400
	500-1 500	Продуктовые супермаркеты, магазины других профилей	300-600
Помещения торговой галереи	300-500	Детские товары	400-1 000
		Одежда, обувь (1-2 этаж ТЦ)	600-1 200
	100-300	Одежда, обувь (1-2 этаж ТЦ)	800-2 500
	50	Кожгалантерея, бижутерия, подарки, ювелирные изделия, мобильные телефоны (1-й этаж ТЦ)	1 500-4 500

\*Без учета операционных расходов и НДС (18%)  
Источник: Knight Frank Research, 2011





### Средний диапазон ставок аренды в основных торговых коридорах Москвы в III квартале 2011 г.

Расположение	Ставка (\$/м <sup>2</sup> /год*)
Наиболее дорогие торговые улицы внутри Садового кольца (Столешников пер., Тверская ул., Петровка ул., Камергерский пер.)	2 500-7 000
Остальные улицы внутри Садового кольца (Кузнецкий мост ул., Пятницкая ул., Арбат ул. Б. Якиманка ул. и т.д.)	1 500-3 000
Садовое кольцо	1 000-3 000
Основные транспортные магистрали (Ленинградский пр-т, Ленинский пр-т, Комсомольский пр-т, Кутузовский пр-т)	1 000-2 500
Спальные районы	500-1 500

\*Без учета операционных расходов и НДС (18%)  
Источник: Knight Frank Research, 2011

наблюдалось дальнейшее снижение доли вакантных помещений. В среднем этот показатель снизился до 2,5%, почти вплотную приблизившись к минимальным своим значениям. В комплексах устаревших форматов, неудачно расположенных и/или с плохо продуманной концепцией уровень вакантных площадей существенно превышает средний по рынку, достигая 7-10%.

Высокая конкуренция среди торговых операторов позволяет собственникам комплексов проводить ротацию арендаторов, обеспечивая таким образом повышение арендных ставок.

В целом ставки аренды в московских торговых центрах демонстрируют умеренную положительную динамику. В среднем по рынку в III квартале они увеличились на

7%. Что касается операционных расходов, то они остались на прежнем уровне, хотя в отдельных торговых центрах было отмечено их повышение.

В сегменте торгово-розничных помещений ставки аренды в III квартале незначительно увеличились. Всего, начиная с начала года, стоимость аренды в сегменте выросла в среднем на 15%.



### Торговые центры, заявленные к вводу в IV квартале 2011 г.

Название	Адрес	Общая площадь (тыс. м <sup>2</sup> )	Арендопригодная площадь (GLA) (тыс. м <sup>2</sup> )
Калейдоскоп	Химкинский б-р, вл. 7-23	66,2	41
Парус	Новокуркинское ш., д. 1	35,5	25,8
Аventura	Северное Чертаново мкрн., вл. 1, корп. 2	35	20
Конфети	Веневская ул., вл. 7	30	23
ЭГО Молл	Дежнева пр-д, д. 23	11,2	5,5
Отрада	Пятницкое ш., вл. 2	100	77

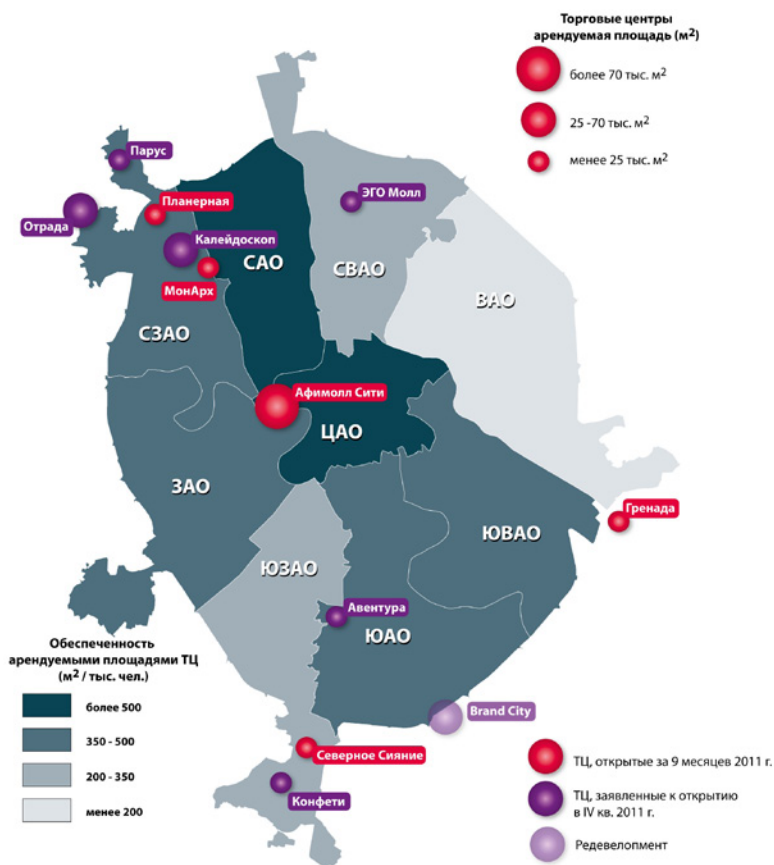
Источник: Knight Frank Research, 2011

### Прогноз

К открытию до конца года заявлено шесть ТЦ, общей площадью около 250 тыс. м<sup>2</sup> (GLA 165 тыс. м<sup>2</sup>). Кроме того в настоящее время проводится реконцепция торгового центра «Вэймарт», расположенного на 26 км МКАД. Согласно новой концепции комплекс будет работать в формате аутлет-центра.

Поскольку на протяжении последних 2-3 лет строительство новых объектов практически не началось, в ближайшей перспективе ожидается дефицит торговых площадей, что может способствовать дальнейшему росту ставок аренды.

Торговые центры, открывшиеся за первые девять месяцев 2011 г., и крупнейшие объекты, запланированные к открытию до конца 2011 г. Обеспеченность торговыми площадями по округам, III квартал 2011 г.





# ОБЗОР

## 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, Региональный директор  
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com



### Профессиональные услуги по консалтингу

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, Партнер  
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com



### Оценка недвижимости

Ольга Кочетова  
Руководитель  
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, HR

Мария Котова  
Партнер, 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](http://www.knightfrank.ru)  
© Knight Frank 2011

## 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

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.