

# I КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

**Knight Frank**

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В I квартале 2012 г. на рынке торговой недвижимости московского региона сохранялась высокая девелоперская активность.
- Введенные с начала года два торговых центра обеспечили прирост общего предложения качественных торговых площадей на 41 тыс. м<sup>2</sup>.
- Торговые операторы, в частности продуктовые сети, продолжают проводить экспансию как на столичном, так и на региональных рынках.
- Арендные ставки и доля вакантных площадей в торговых центрах не претерпели значительных изменений в первые месяцы 2012 г.

## РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



**Сергей Гипш**  
Региональный Директор,  
Партнер  
Департамент  
торговой недвижимости

*«Сегодня мы наблюдаем интересный этап развития московского рынка торговой недвижимости. Город обеспечен торговыми площадями в той степени, когда москвичи, выбирая торговый центр, руководствуются своими личными предпочтениями, а не ограниченным предложением.*

*Повышается ценность архитектурных концепций, оригинальных интерьерных решений, нестандартного наполнения объекта. Приятно видеть, что даже небольшие торговые центры уделяют внимание этим вопросам. Удачными примерами тому служат торговые объекты, открывшиеся в I квартале 2012 г.».*

### Ключевые события

- В 2012 г. московские власти продолжили ревизию инвестиционных контрактов. В частности, был отменен проект МФК площадью 190 тыс. м<sup>2</sup> в районе Ясенево.
- В марте стало известно, что Борис Громов покидает пост губернатора Московской области\*. В связи с этим вероятны ревизия инвестиционных контрактов и временная приостановка выдачи разрешительной документации в регионе.
- В I квартале к реализации было заявлено несколько проектов:

ГК «ОПИН» представила проекты ритейл парка на Дмитровском шоссе (ГВА – 30 тыс. м<sup>2</sup>) и торгового центра в Апрелевке (ГВА – 8 тыс. м<sup>2</sup>).

MD Group объявила о начале строительства во II квартале 2012 г. ТРЦ в Южном Бутово (ГВА – 142 тыс. м<sup>2</sup>).

Millhouse планирует приступить к возведению ТЦ на пересечении МКАД

\* 5 апреля 2012 г. на данный пост был избран Сергей Шойгу

### Основные показатели. Торговые центры\*

|  |             |  |
|--|-------------|--|
| Общее предложение действующих объектов (площадь общая / арендуемая), млн м <sup>2</sup>            | 6,26 / 3,35 |  |
| Введено в эксплуатацию в I квартале 2012 г. (площадь общая / арендуемая), тыс. м <sup>2</sup>      | 41 / 26     |  |
| Планируется к вводу во II квартале 2012 г. (площадь общая / арендуемая), тыс. м <sup>2</sup>       | 59 / 31     |  |
| 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   | 700-4 500** |  |
| Операционные расходы, \$/м <sup>2</sup> /год   | 80-260      |  |
| Обеспеченность жителей Москвы профессиональными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей | 291         |  |

\* 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, 2012

и Сколковского ш. (ГВА – 100 тыс. м<sup>2</sup>).

На месте Пражского рынка власти Москвы планируют возвести торговый комплекс (ГВА – 200 тыс. м<sup>2</sup>).

- В первые месяцы 2012 г. было заключено несколько сделок по приобретению объектов торговой недвижимости московского региона:

В марте структуры Петра Шуры (RGI International, Rusresorts) приобрели долю (50%) TriGranit Development Corporation в проекте ТРЦ «Мозаика» (ГВА – 134 тыс. м<sup>2</sup>).

Компания REWE Group выкупила у ООО «Энка ТЦ» 12 магазинов «Ситистор», которые будут переоборудованы под супермаркеты Villa.



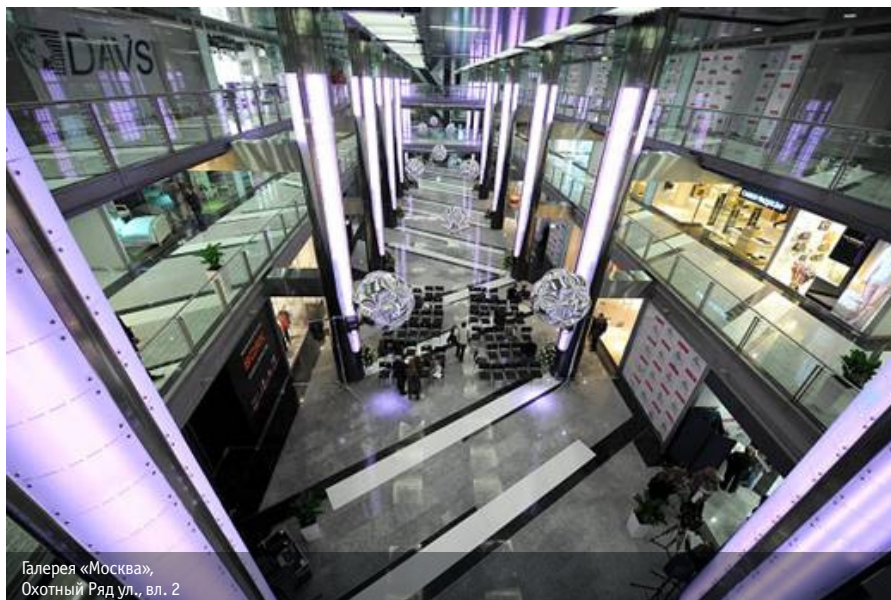


## Предложение

В I квартале 2012 г. в эксплуатацию были введены два торговых центра общей площадью 41 тыс. м<sup>2</sup> (GLA – 25,5 тыс. м<sup>2</sup>): торговая галерея гостиницы «Москва» (GBA – 30 тыс. м<sup>2</sup>, GLA – 20 тыс. м<sup>2</sup>) и «ЭГО Молл» (GBA – 11,2 тыс. м<sup>2</sup>, GLA – 5,5 тыс. м<sup>2</sup>). Стоит отметить, что открытие данных объектов было запланировано еще на 2011 г.

Таким образом, совокупное предложение площадей в современных торговых центрах Москвы по состоянию на март 2012 г. составило 6,3 млн м<sup>2</sup> (GLA – 3,4 млн м<sup>2</sup>).

В начале 2012 г. (в продолжение тренда предыдущего года) девелоперы демонстрировали высокую активность. В частности, бывшие владельцы продуктовой сети «Патэрсон», ныне собственники ООО «ТЦ-Девелопмент», в качестве приоритетного направления развития выбрали сферу девелопмента торговых центров. В настоящее время их интерес сконцентрирован на рынке торговой недвижимости московского региона. Компания Millhouse Capital планирует в ближайшей перспективе приступить к реализации первого проекта (ТРЦ в Сколково) в сегменте торговой недвижимости. ГК «ТЭН» представила проект застройки промышленной зоны «Грайвороново», частью которого является торговый центр (GBA – 63 тыс. м<sup>2</sup>, GLA – 33 тыс. м<sup>2</sup>).



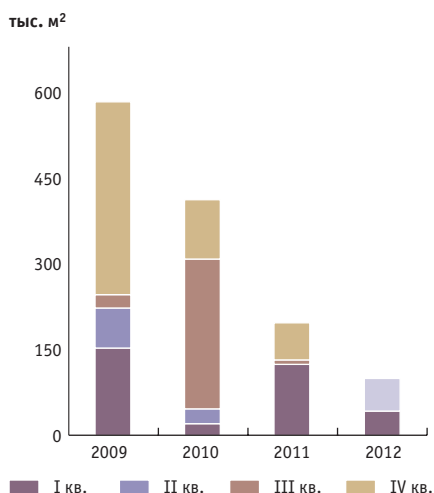
Галерея «Москва»,  
Охотный Ряд ул., вл. 2

### Торговые центры, введенные в эксплуатацию в Москве в I квартале 2012 г.

| Название         | Адрес                  | Общая площадь (тыс. м <sup>2</sup> ) | Арендопригодная площадь (GLA) (тыс. м <sup>2</sup> ) |
|------------------|------------------------|--------------------------------------|--|
| Галерея «Москва» | Охотный Ряд ул., вл. 2 | 30                                   | 20   |
| ЭГО Молл         | Дежнева пр-д, д. 23    | 11,2                                 | 5,5  |

Источник: Knight Frank Research, 2012

## Объем нового предложения в I квартале 2012 г. втрое ниже уровня того же периода 2011 г.



Источник: Knight Frank Research, 2012

Сохранился интерес девелоперов к подмосковным городам. Среди крупных торговых объектов, строящихся на территории Московской области, можно выделить такие как ТРЦ «Июнь» (GBA – 178 тыс. м<sup>2</sup>, GLA – 75 тыс. м<sup>2</sup>), 2 фаза ТРЦ «Красный Кит» (GBA – 68,1 тыс. м<sup>2</sup>, GLA – 47,2 тыс. м<sup>2</sup>) в Мытищах, ТЦ «Жук» (GBA – 45,8 тыс. м<sup>2</sup>, GLA – 32,7 тыс. м<sup>2</sup>) в Жуковском.

Смена областных властей (в марте 2012 г. стало известно об уходе Бориса Громова с поста губернатора Московской области) делает вероятным пересмотр стратегии развития региона, в том числе в сфере строительства. Участники рынка опасаются возможной ревизии инвестиционных контрактов и временной приостановки выдачи разрешительной документации. Учитывая недостаточную обеспеченность региона качественными торговыми площадями и высокие темпы жилищного строительства, можно ожидать заинтересованности новых областных властей в реализации проектов с торговой и развлекательной составляющими как формирующих инфраструктуру районов.

## Спрос

В I квартале 2012 г. продолжился рост потребительского спроса, о чем свидетельствует увеличение оборота розничной торговли в Москве на 2,5% за рассматриваемый период. При этом наблюдалось замедление темпа роста показателя относительно аналогичного периода прошлого года.

Посещаемость торговых центров Москвы в целом не изменилась по сравнению с I кварталом 2011 г. Однако, согласно данным компании «Ватком», удельная посещаемость снизилась, что объясняется увеличением совокупного предложения столичного рынка торговой недвижимости за период с апреля 2011 г. по март 2012 г.

На фоне растущего потребительского спроса торговые сети продолжают проводить активную экспансию как на московском, так и на региональных рынках. Помимо крупных российских городов, в фокусе торговых операторов находятся города с населением

# I КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

менее 300 тыс. человек. Так, свои первые магазины открыли Zolla – в Северодвинске, «Пятерочка» – в Кирове. О планах по открытию магазинов в Ульяновске заявили «АШАН» и X5 Retail Group.

На российский рынок выходят новые международные бренды: на Тверской улице появилась первая булочная знаменитой французской сети Paul, в галерее гостиницы «Москва» открылся бутик итальянской мужской одежды Boggi. Международные операторы, уже присутствующие на рынке, усиливают свои позиции в России, открывая новые магазины и расширяя портфолио брендов. Так, в ТРЦ «МЕГА «Белая дача» начал работу первый магазин детской обуви Ecco Kids.

Компании продолжают развивать новые форматы торговли. Операторы общественного питания открывают заведения, отличающиеся от традиционных интерьером, меню и общей концепцией: «Кофе Хаус» представил кофейню «полного цикла» Aroma cafe, «Росинтер» – ресторан Il Patio Vita Fresco.

В торговой галерее гостиницы «Москва» компания Podium открыла первый универмар Podium Market; от традиционных магазинов сети он отличается увеличенной площадью (7 тыс. м<sup>2</sup>) и более широким ассортиментом. В начале года компания «36,6» представила свою новую аптечную сеть «ЛЕКО».

реализующую лекарственные препараты по сниженным ценам.

Наиболее активными с точки зрения развития новых форматов были продуктовые сети. В целях расширения целевой аудитории они открывают магазины разных типов: гипермаркет, супермаркет и «магазин у дома». К примеру, Real открыл первый супермаркет городского типа, X5 Retail Group и Metro Group намерены развивать сети формата «магазин у дома». O'KEY анонсировал создание собственной сети дискаунтеров под брендом «ДА!»

## Коммерческие условия

Доля вакантных помещений в качественных торговых объектах в среднем по рынку остается на уровне прошлого года и составляет около 2,5%. При этом, как и раньше, новые объекты выходят на рынок не полностью заполненными. Зачастую торговые операторы не спешат подписывать договоры аренды в строящихся объектах, предпочитая дождаться открытия торгового центра, изучить его позиционирование на рынке, оценить пул арендаторов и т.д.

Что касается ставок аренды в торговых центрах, то в целом по рынку они не изменились по сравнению с уровнем конца 2011 г. Однако в отдельных объектах наблюдается заметное увеличение запрашиваемых арендных ставок.

В Российской Федерации общие требования к предприятиям торговли, а также их классификация устанавливается ГОСТом Р 51773-2009. Согласно данному документу, предприятия торговли подразделяются на несколько типов в зависимости от площади торгового объекта и ассортимента представленной продукции.

Гипермаркет – универсальное предприятие торговли площадью не менее 4 000 м<sup>2</sup> с широким ассортиментным рядом как продовольственных, так и непродовольственных товаров, в том числе произведенных под собственными торговыми марками. Отличительной особенностью является наличие цехов по производству пищевой продукции.

Супермаркет – универсальное предприятие торговли площадью не менее 600 м<sup>2</sup> предлагающее широкий ассортимент продовольственных товаров и ограниченный выбор непродовольственных товаров повседневного спроса.

Магазин товаров повседневного спроса («магазин у дома») – неспециализированное предприятие торговли со смешанным ассортиментом, площадью не менее 60 м<sup>2</sup>.



Торговый центр «ЭГО Молл»  
Дежнева пр-д, д. 23

## Ставки аренды в торговых центрах Москвы, I квартал 2012 г.

| Тип помещения                       | Площадь, м <sup>2</sup> | Профиль торговли   | Ставка*, \$/м <sup>2</sup> /год |
|-------------------------------------|-------------------------|--|---------------------------------|
| Помещения<br>якорных<br>арендаторов | >5 000                  | Продуктовые гипермаркеты   | 100-250                         |
|                                     | 1 500-5 000             | Магазины других профилей   | 150-300                         |
|                                     |                         | Продуктовые супермаркеты,<br>магазины других профилей  | 250-500                         |
| Помещения<br>торговой галереи       | 500-1 500               | Продуктовые супермаркеты,<br>магазины других профилей  | 300-700                         |
|                                     | 300-500                 | Детские товары   | 400-1 200                       |
|                                     |                         | Одежда, обувь (1-2 этаж ТЦ)  | 600-1 500                       |
|                                     | 100-300                 | Одежда, обувь (1-2 этаж ТЦ)  | 800-3 000                       |
|                                     | 50                      | Кожгалантерея, бижутерия,<br>подарки, ювелирные изделия,<br>мобильные телефоны (1-й этаж ТЦ) | 1 500-5 000                     |

\* Без учета операционных расходов и НДС (18%)  
Источник: Knight Frank Research, 2012



«Торговый Парк Отрада»  
7 км от МКАД, Пятницкое ш., вл. 2

### Прогноз

До конца 2012 г. к вводу заявлено более 20 торговых центров общей площадью около 1 млн м<sup>2</sup> (GLA – 514 тыс. м<sup>2</sup>). Однако с учетом высокой вероятности переноса сроков ввода некоторых проектов прирост предложения до конца года может составить около 450 тыс. м<sup>2</sup> (без учета площади ТЦ, открытых в первом квартале).

Будущее предложение представлено небольшими торговыми центрами, преимущественно районного формата. Исключение составляют ТРЦ «Гудзон» (GLA – 65,5 тыс. м<sup>2</sup>) и ТРЦ «Калейдоскоп» (GLA – 41 тыс. м<sup>2</sup>), заявленные к вводу во втором полугодии. Из наиболее ожидаемых событий стоит выделить открытие первых в России аутлет-центров, например, Outlet Village Belaya Dacha (GLA – 25 тыс. м<sup>2</sup>).

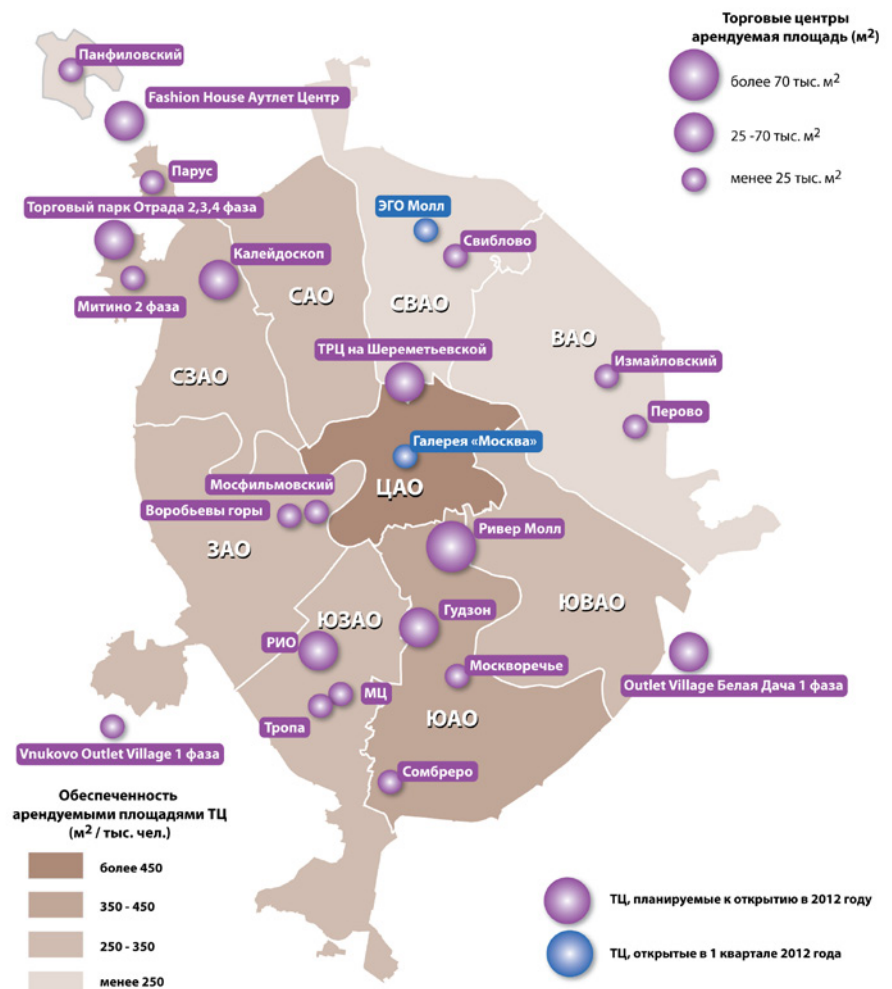
Кроме того, в 2012 г. ожидается выход на российский рынок знаковых международных операторов. В частности, в мае в ТРЦ «Европейский» планируется открытие первого в России магазина детских игрушек Hamley's, а осенью на российский рынок вернется сеть Debenhams (первый раз универмаг английской компании открылся в столице в конце 2006 г. и проработал немногим более года, закрывшись в 2008 г.).

**Торговые центры, планируемые к вводу во II квартале 2012 г.**

| Название | Адрес                      | Общая площадь (тыс. м <sup>2</sup> ) | Арендопригодная площадь (GLA) (тыс. м <sup>2</sup> ) |
|----------|----------------------------|--------------------------------------|--|
| МЦ       | Миклухо-Маклая ул., вл. 36 | 15,7                                 | 13   |
| Свиблово | Снежная ул., вл. 27        | 18,2                                 | 6,3  |
| Сомбреро | Варшавское ш., д. 152А     | 17,3                                 | 6,1  |
| Тропа    | Профсоюзная ул., вл. 118   | 7,8                                  | 5,5  |

Источник: Knight Frank Research, 2012

### Торговые центры, открывшиеся в I квартале 2012 г. Торговые центры, планируемые к вводу в 2012 г. Обеспеченность торговыми площадями по округам



Источник: Knight Frank Research, 2012





## 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

Вячеслав Холопов  
Директор, Россия и СНГ  
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



### Торговая недвижимость

Сергей Гипш  
Директор, Россия и СНГ, Партнер  
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com



### Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева  
Директор, Россия и СНГ  
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



### Иностранные инвестиции

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



### Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

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



### Инвестиции и продажи

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



### Оценка недвижимости

Ольга Кочетова  
Директор, Россия и СНГ  
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



### Маркетинг, PR и исследования рынка, HR

Мария Котова  
Партнер, Исполнительный директор  
maria.kotova@ru.knightfrank.com



### Развитие бизнеса

Андрей Петров  
Партнер  
andrey.petrov@ru.knightfrank.com



### Санкт-Петербург

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



### Киев

Ярослава Чапко  
Директор по развитию бизнеса  
yaroslava.chapko@ua.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 2012

#### 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.



Knight Frank  
Newmark  
Global