

I ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В первом полугодии 2013 г. в эксплуатацию было введено 6 торговых объектов, а также 2 очередь Торгового парка «Отрада», в результате чего общее предложение площадей в современных торговых центрах увеличилось на 231 тыс. м².
- На фоне активизации деятельности торговых операторов в течение рассматриваемого периода доля вакантных помещений в функционирующих торговых центрах Москвы по-прежнему оставалась на низком уровне – 3%.
- Коммерческие условия на протяжении первого полугодия 2013 г. оставались стабильными, текущий уровень средней ставки аренды в наиболее успешных торговых центрах – 4130 \$/м² – позволил Москве занять второе место среди европейских городов по уровню данного показателя.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Сергей Гипш,
Директор департамента
торговой недвижимости,
Россия и СНГ, Партнер
Knight Frank

«Итоги первого полугодия указывают на то, что в текущем 2013 г. мы, скорее всего, не будем наблюдать рекордных показателей прироста предложения торговых центров на московском рынке. Однако год обещает быть интересным в первую очередь благодаря разнообразию и качеству реализуемых проектов. На рынке отсутствует монотонность: многие девелоперы готовы экспериментировать с форматами, рассматривать необычные концепции, осваивать сложные площадки; торговые операторы предлагают покупателям креативные модели сотрудничества. Все это, с одной стороны, способствует росту привлекательности современных торговых центров в глазах посетителей, с другой, – значительно усложняет задачи управляющих компаний, профессионализм и инициативность которых в сложившихся условиях выходят на передний план.»

Ключевые события

Девелоперы продолжают анонсировать проекты новых торговых центров и приступают к строительству уже заявленных объектов:

- ОАО «ТПС Недвижимость» к концу 2015 г. построит ТРЦ общей площадью свыше 130 тыс. м² недалеко от станции метро «Полежаевская».
- Компания «МД Групп» приступила к строительству ТРЦ «Бутово Молл», общая площадь которого превышает 140 тыс. м².
- Одобрен проект застройки аэродрома Тушино, предусматривающий строительство около 2 млн м² жилой и коммерческой недвижимости, в том числе торгово-развлекательного центра (GLA – 75 тыс. м²) в непосредственной близости от будущей станции метро «Спартак».

Основные показатели. Торговые центры*		Динамика
Общее предложение действующих объектов (площадь общая / арендуемая), млн м ²	7,00 / 3,72	▲
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2013 г. (площадь общая / арендуемая), тыс. м ²	231 / 147	
Планируется к вводу до конца 2013 г. (площадь общая / арендуемая), тыс. м ²	443 / 237	
Доля вакантных площадей, %	3	▲
Базовые арендные ставки, \$/м ² /год (без учета операционных расходов и НДС)		
якорные арендаторы	100 - 500	►
арендаторы галереи**	700 - 4000	►
Операционные расходы, \$/м ² /год	80 - 260	►
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1000 жителей	311	▲

* 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 первом этаже

Источник: Knight Frank Research, 2013

- Компания «СВА Торговый центр» возобновила строительство ТРЦ «Жук» (GLA – 30 тыс. м²) в г. Жуковском.

На рынке сохраняется высокая инвестиционная активность:

- Выставлены на продажу торговый комплекс «Галерея» (Тверская ул., д. 9), ТРЦ «Щука» и ТЦ «Торговый Квартал» (г. Домодедово).
- Инвестиционный фонд Morgan Stanley увеличил число своих российских активов путем приобретения у компании Capital Partners ТРЦ «Метрополис» общей площадью 205 тыс. м².

Предложение

В первом полугодии 2013 г. в эксплуатацию было введено 6 торговых объектов, а также открылась 2 очередь Торгового парка «Отрада», что увеличило общее предложение площадей в современных торговых центрах на 231 тыс. м² (GLA – 147 тыс. м²). Примечательно, что на рынок продолжают выходить объекты новых форматов. Так, в мае и июне последовательно открылись аутлет-центры Vnukovo Outlet Village и Fashion House, расположенные

на Киевском и Ленинградском шоссе соответственно. При этом если первый выполнен в традиционном для аутлетов формате торговой деревни, то второй представляет собой крытый торговый центр, что в нашей климатической зоне можно отнести к его преимуществам. Также в Москве открылся специализированный торгово-развлекательный центр спортивных товаров и техники «Спортэксс» с многозальным кинотеатром. Самый крупным комплексом, введенным в эксплуатацию в первом полугодии, стал ТРЦ «Рио» на Ленинском проспекте.

Таким образом, совокупное предложение площадей в современных торговых центрах увеличилось на 3% и достигло значения в 7 млн м².

Московские власти продолжают проводить ревизию инвестиционных контрактов, активно пользуясь инструментом одностороннего расторжения договоров. Из всех отмененных в первом полугодии контрактов 20% были расторгнуты таким образом. В перечень последних попали хорошо знакомые всем участникам рынка проекты строительства подземных торгово-развлекательных комплексов на Пушкинской и Павелецкой площадях. На месте последнего столичная администрация планирует построить ТПУ, включив в его состав коммерческие площади.



Vnukovo Outlet Village
Киевское ш., 8 км от МКАД

Торговые центры, введенные в эксплуатацию в первом полугодии 2013 г.

Название	Адрес	Общая площадь (GVA), м ²	Арендопригодная площадь (GLA), м ²
«Рио» на Ленинском	Ленинский пр-т, вл. 109	75 000	35 000
Fashion House Аутлет Центр, 1 фаза	МО, Ленинградское ш., пос. Черная грязь	38 580	28 765
Спортэкс	5-я Кабельная ул., д. 2	32 000	22 000
Vnukovo Outlet Village, 1 фаза	Киевское ш., 8 км от МКАД	29 736	16 584
ВДНХ	1-я Останкинская ул., д. 55	23 000	19 500
Тропа	Профсоюзная ул., вл. 118	7800	5500

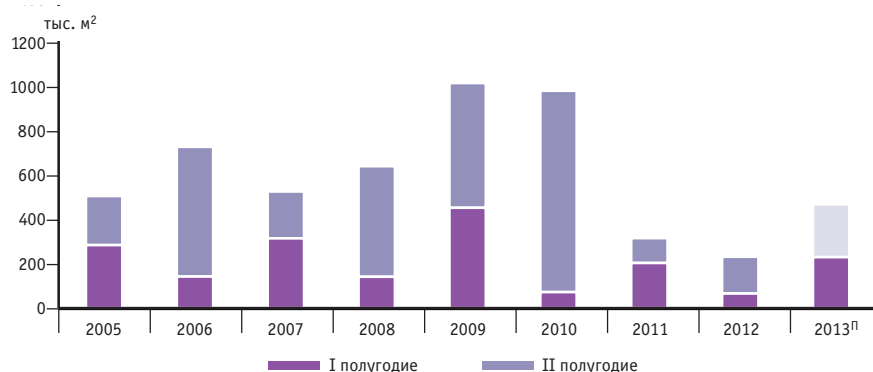
Источник: Knight Frank Research, 2013

В первом полугодии 2013 г. в России (за исключением московского региона) было открыто более 10 торговых центров общей площадью свыше 550 тыс. м² (GLA – свыше 300 тыс. м²). Особенно стоит отметить скачок в развитии рынка торговой недвижимости восточных регионов России: в Новосибирске завершён редевелопмент ТЦ «Малинка», в Сургуте введена в эксплуатацию 2 очередь ТРЦ «Сургут Сити Молл», а в Ангарске – ТРЦ «Фестиваль».

Спрос

Торговые операторы продолжают расширять географию своего присутствия. Активная экспансия сетевых концепций отчасти стала возможной благодаря использованию схемы франчайзинговых отношений. Наиболее развитыми с точки зрения присутствия торговых операторов по-прежнему остаются рынки городов Центрального, Приволжского и Южного федеральных округов, но можно говорить и о росте интереса федеральных и международных компаний к отдалённым регионам (Восточная Сибирь, Дальний Восток). Например, оператор Metro Cash & Carry планирует развивать сеть в Приморском крае; в Ангарске

Прирост торговых площадей, 2005-2013 гг.



Источник: Knight Frank Research, 2013

в ТРЦ «Фестиваль» открылся первый в городе магазин «Детский мир», во Владивостоке – магазин «Буду мамой», в Новосибирске, Томске и Красноярске вскоре должны появиться первые рестораны McDonald's. В городе Кандалакше Мурманской области, расположенной за полярным кругом, в апреле состоялось

открытие первого супермаркета «Магнит» площадью 714 м².

В целом можно отметить, что многие сетевые компании, диверсифицируя риски и ориентируясь на расширение покупательской аудитории, создают новые форматы магазинов.

I ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Набирает популярность формат pop-up store («всплывающие магазины»). Он часто используется торговыми операторами, которые хотели бы изучить незнакомый рынок, не делая серьезных инвестиций: например, американская компания Razor (товары для уличного отдыха) запустила российский интернет-магазин и открыла в ТРЦ «Филион» павильон, который будет работать только в течение летнего периода; до конца августа в универмаге «Цветной» будет работать парфюмерный pop-up store Maison Martin Margiela; в начале июня в ТЦ «Outlet Village Белая Дача» открылся временный магазин Debenhams.

Появляются объекты, работающие в формате guerrilla store («партизанский магазин»). Такие магазины открываются в неожиданных и зачастую кажущихся непригодными для торговли местах – заброшенных складских помещениях или маленьких квартирах – и закрываются сразу после реализации товара. Концепцию guerrilla store часто используют известные операторы Comme des Garçons, Target, Uniqlo. Во II квартале 2013 г. состоялся повторный выход на рынок марки Sultanna Frantsuzova, который ознаменовался открытием магазина формата guerrilla store в здании бывшего завода «РТИ-Каучук» (в 2007 г. российские магазины Sultanna Frantsuzova были закрыты).

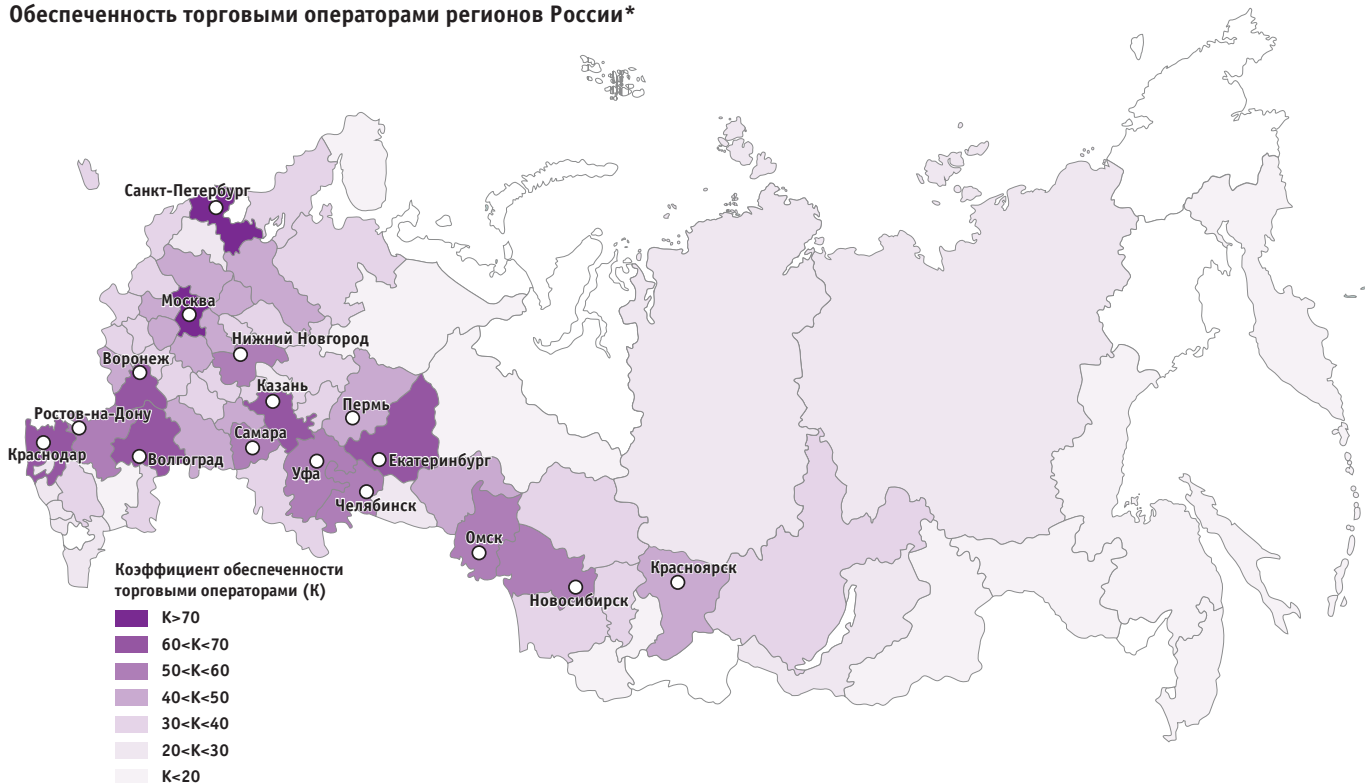
Во II квартале 2013 г. в российской столице были открыты первые магазины некоторых международных операторов: с московского рынка началась экспансия немецкого fashion-оператора Takko Fashion, в ТЦ Dream House на Рублево-Успенском шоссе открылся мебельный бутик Missoni Home, в ГУМе состоялось открытие британского магазина Brooks Brothers (мужская одежда), в ближайшее время на улице Кузнецкий Мост появится монобрендовый магазин HARMAN (домашние, автомобильные и профессиональные акустические системы). Кроме того, в Санкт-Петербурге состоялось открытие бутика итальянской марки Alcozer & J (ювелирные изделия и бижутерия).

Активнее других операторов развиваются сетевые заведения общественного питания: во II квартале 2013 г. в Москву пришла американская сеть Smoothie Factory (кафе открылись в ТЦ «Галерея Аэропорт» и ТДК «Тул-

ский»), в апреле состоялось официальное открытие первой кофейни Lavazza Espresso (эксклюзивным развитием сети занимается «НТК Таун Ресторанс»), в мае в ТЦ «Галерея Москва» было открыто французское кафе Hédiard площадью 50 м² (первое заведение сети было открыто в Москве в 2011 г.); при поддержке партнера American Diner Company вышла на российский рынок американская сеть ресторанов Johnny Rockets.

Ожидается, что в ближайшее время на российском рынке появятся первые заведения международной сети шоколадных баров Max Brenner (франшизу приобрела группа компаний «Шоколадница»), а также кафе Krispy Kreme Doughnut. Кроме того, компания Focus Brands Inc., знакомая российским покупателям по сладким булочкам с корицей Cinnabon, планирует развивать совместно с российским партнером сеть ресторанов Schlotzsky's.

Обеспеченность торговыми операторами регионов России*



* На основании рейтинга регионов по присутствию 30 крупнейших (по объему товарооборота) торговых операторов профиля «продукты», «бытовая техника», «одежда и обувь», «кинотеатры», DIY.

Источник: Knight Frank Research, 2013

Все более распространенным становится формат «магазин+», предполагающий сочетание разных торговых концепций (книжный магазин, библиотека, кафе, супермаркет, бутики одежды и т. д.) в рамках единого пространства. Например, при московском антикафе «Циферблат» появился магазин одежды и товаров для дома, а в Санкт-Петербурге открылся трехэтажный центр «Библиотека еда в большом городе», в котором представлены несколько заведений общественного питания, конференц-зал, детский клуб, книжный магазин, интерьерная лавка, магазин цветов.

Коммерческие условия

В первом полугодии 2013 г. на фоне активного развития торговых операторов доля вакантных помещений в функционирующих торговых центрах Москвы по-прежнему оставалась на низком уровне – 3%. Площади в наиболее качественных торговых центрах полностью сданы в аренду. В тех редких случаях, когда арендатор покидает успешный объект, срок экспозиции освободившегося помещения, как правило, не превышает месяца.

По-прежнему преобладают договоры аренды (их более 70%), в которых зафиксирована схема расчета ставки арендных платежей в зависимости от показателя товарооборота оператора.

Можно отметить, что с целью снижения арендных платежей крупные федеральные и международные компании указывают в договорах различные льготы, в частности дисконт ставки аренды в зависимости от уровня вакантных площадей в торговом объекте на момент открытия. Это связано с тем, что наличие пусту-



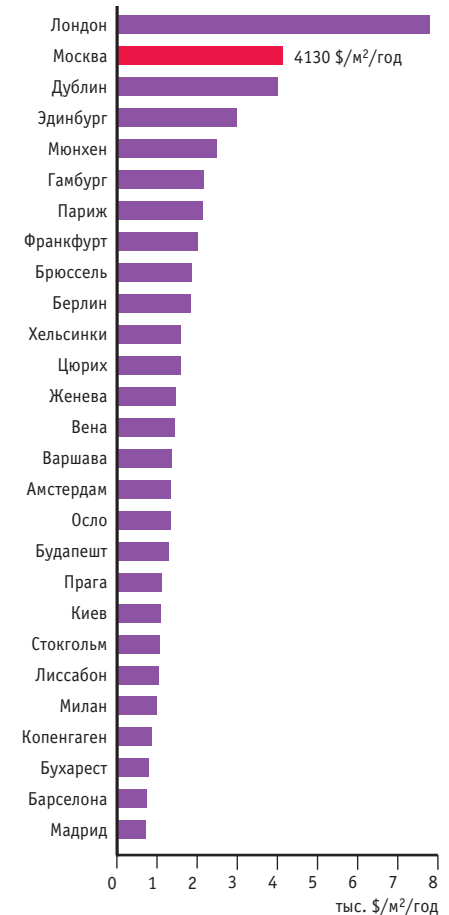
Магазин Sultanna Frantsuzova
Усачева ул., д. 11

ющих помещений негативно влияет на привлекательность торгового центра и является косвенной причиной низких показателей его посещаемости.

В отдельных случаях арендаторы устанавливают верхнюю границу комбинированной ставки аренды, чтобы застраховать риски возможной переплаты в случае высокого товарооборота.

Период действия договора между собственником торгового объекта и оператором, арендующим помещение в галерее торго-

Ставки аренды в наиболее успешных торговых центрах европейских городов



Источник: Knight Frank Research, 2013

Условия аренды в торговых центрах Москвы, первое полугодие 2013 г.

Профиль	Базовая арендная ставка, \$/м²/год	Доля, взимаемая с оборота, %
Гипермаркет (>7000 м²)	100 - 250	2 - 4%
Городской гипермаркет (3000–7000 м²)	150 - 350	2 - 4%
Супермаркет (1500–3000 м²)	250 - 500	4 - 6%
DIY (>5000 м²)	200 - 350	2 - 6%
Бытовая техника (1500–3000 м²)	250 - 500	4 - 5%
Спортивные товары (1500–2500 м²)	400 - 1200	4 - 5%
Детские товары (1000–2500 м²)	250 - 450	9 - 12%
Операторы галереи профиля «одежда» (50–300 м²)	800 - 2500	12 - 16%
Операторы галереи профиля «обувь» (50–300 м²)	900 - 3000	12 - 16%
Аксессуары (10–70 м²)	2500 - 4500	11 - 14%
Кинотеатры	150 - 350	3 - 5%
Развлекательный центр (100–1500 м²)	250 - 500	8 - 12%
Развлекательный центр (2000–5000 м²)	100 - 220	4 - 7%

Источник: Knight Frank Research, 2013

I ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Наиболее значимые торговые объекты, планируемые к вводу во втором полугодии 2013 г.

Название	Адрес	Общая площадь (GVA), м ²	Арендопригодная площадь (GLA), м ²
Гудзон	Каширское ш., вл. 12	122 065	65 500
Реутов Парк	г. Реутов, Носовихинское ш., 2,5 км от МКАД	90 000	41 000
Райкин Плаза	Шереметьевская ул., д. 8	75 000	35 000
Москворечье	Каширское ш., д. 52	29 750	16 650
Братеево Молл	Борисовские пруды ул., вл. 26, стр. 2	26 000	15 000
Конфетти	Нагатинская ул., д. 16	25 000	17 600
Измайловский	Первомайская ул., д. 42	16 774	8372
МЦ	Миклухо-Маклая ул., вл. 36	15 700	13 000
Алфавит	пересечение Куликовской ул. и Знаменские Садки ул.	14 000	12 000
Перово-Центр	Перовская ул., д. 61А	13 500	5500
Акварель Южная	Кировоградская ул., д. 9, корп. 1	10 500	7000

Источник: Knight Frank Research, 2013

вого центра, как правило, не превышает 3–5 лет. Договоры с якорными арендаторами заключаются на более длительные сроки (10–15 лет).

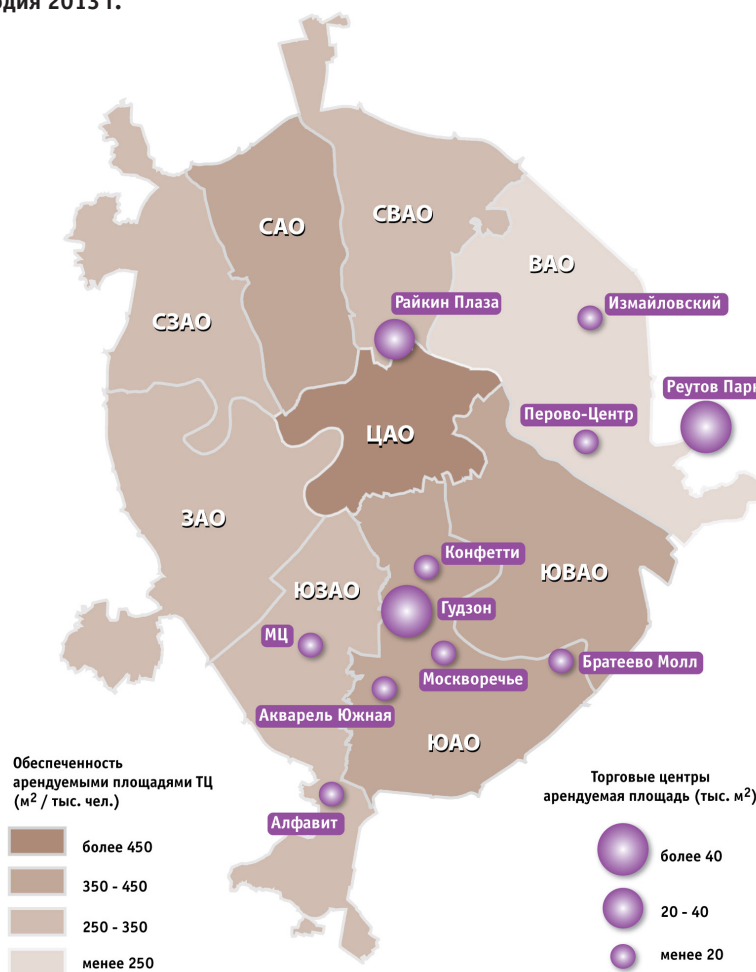
На протяжении первого полугодия 2013 г. коммерческие условия оставались стабильными. На данный момент уровень средней ставки аренды в качественных торговых центрах города – 4130 \$/м²/год – позволяет Москве оставаться на 2 месте среди европейских городов.

Прогноз

Как и в прошлом году, в первые месяцы 2013 г. в Москве возобновилось строительство торговых центров, реализация которых была приостановлена в период стагнации. Причем данная тенденция является актуальной не только для московского, но и для региональных рынков торговой недвижимости.

Ожидается, что до конца года в Москве будут открыты 11 торговых центров общей площадью 443 тыс. м² (GLA – 237 тыс. м²). При этом по состоянию на июнь 2013 г. на различных этапах строительства и отделочных работ находилось более 40 торговых объектов (совокупная площадь – около 3 млн м²). Арендопригодная площадь как минимум восьми из них превышает 50 тыс. м², остальные относятся преимущественно к районному формату. Таким образом можно сказать, что мы наблюдаем поляризацию рынка торговой недвижимости столицы. Среди заявленных к вводу торговых центров практически отсутствуют объекты средних площадей. В то же время развитие центров малого формата в условиях нехватки магазинов шаговой доступности является вполне закономерным. Стоит подчеркнуть, что столичные власти также уделяют внимание этому вопросу.

Наиболее значимые торговые объекты, планируемые к вводу во втором полугодии 2013 г. Обеспеченность торговыми площадями по округам по итогам первого полугодия 2013 г.



Источник: Knight Frank Research, 2013

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

Никола Обайдин
Директор
nikola.obajdin@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость

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

Торговая недвижимость

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

Элитная жилая недвижимость

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

Международные инвестиции

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

Инвестиции и продажи

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

Развитие бизнеса

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

Стратегический консалтинг

Константин Романов
Партнер, Директор, Россия и СНГ
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

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

Управление недвижимостью

Дмитрий Атопшев
Партнер, Директор
dmitry.atopshev@ru.knightfrank.com

Управление проектами

Андрей Закревский
Партнер
andrew.zakrewsky@ru.knightfrank.com

Маркетинг и PR

Мария Данилина
Директор, Россия и СНГ
maria.danilina@ru.knightfrank.com

Исследования рынка

Ольга Ясько
Директор, Россия и СНГ
olga.yasko@ru.knightfrank.com

Санкт-Петербург

Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@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 370 офисов в 48 странах мира и насчитывает 13 700 специалистов.

Вот уже 117 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 17 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

МОСКВА

115054,
ул. Валовая, д. 26
БЦ Lighthouse
Тел.: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 35
БЦ Alia Tempora
Тел.: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

© Knight Frank 2013