

A photograph of a modern building facade with colorful horizontal bands in shades of yellow, red, and purple, set against a blue sky with light clouds.

III КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В III квартале 2013 г. общий объем предложения увеличился на 114 тыс. м² (GLA – 61,5 тыс. м²) за счет выхода на рынок одновременно 4-х объектов, крупнейшим из которых стал ТРЦ «Райкин Плаза» (GLA – 35 тыс. м²).
- Сохраняются высокие темпы выхода на российский рынок международных торговых операторов: за период с начала года в Москве появилось 13 новых брендов.
- Коммерческие условия аренды помещений в торговых центрах меняются в сторону уменьшения базовой ставки аренды и увеличения процента, взимаемого с товарооборота арендатора.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Сергей Гипш,
Директор департамен-
та торговой недвижи-
мости, Россия и СНГ,
Партнер
Knight Frank

«На текущем этапе развития рынка уже ни для кого не секрет, что грамотно разработанная концепция торгового центра является залогом его успешного функционирования. Однако в нынешних условиях этого уже недостаточно: на первый план выходят увеличение будущей стоимости объекта и максимальное продление его жизненного цикла. Профессионализм девелопера определяется умением прогнозировать ситуацию на рынке так, чтобы создавать торговые центры, которые и через 10 лет будут привлекательными для посетителей и инвесторов».

Ключевые события

Девелоперы продолжают анонсировать проекты новых торговых центров в московском регионе:

- KVS Group к концу 2015 г. планирует построить ТРЦ «Небо» в Солнцево. Общая площадь объекта составит 62 тыс. м².
- В Наро-Фоминском районе появится ТРЦ «Удачи» общей площадью 123 тыс. м².
- Компания Praktika Development анонсировала планы по строительству ТРЦ общей площадью около 100 тыс. м² в непосредственной близости от будущей станции метро «Саларьево» на территории «Новой Москвы».

На рынке сохраняется высокая инвестиционная активность:

- Американский фонд Hines купил 50% ТРЦ «Метрополис».
- Выставлены на продажу проект ТРЦ «Абрамцево», расположенный на 102 км МКАД, и недостроенный ТРЦ «Ривер Молл» на ТТК в районе Автозаводской улицы.

Основные показатели. Торговые центры*	Динамика	
Общее предложение действующих объектов (площадь общая / арендуемая), млн м ²	7,14 / 3,8	▲
Введено в эксплуатацию в III квартале 2013 г. (площадь общая / арендуемая), тыс. м ²	114 / 61,5	
Планируется к вводу до конца 2013 г. (площадь общая / арендуемая), тыс. м ²	412 / 234	
Доля вакантных площадей, %	3	▶
Базовые арендные ставки, \$/м ² /год (без учета операционных расходов и НДС)		
якорные арендаторы	100–500	▶
арендаторы галереи**	700–4 000	▶
Операционные расходы, \$/м ² /год	80–260	▶
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	317	▲
* Приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м ² , объединенных общей концепцией и единым управлением		
** Ставки для магазинов площадью около 100 м ² , на первом этаже		
Источник: Knight Frank Research, 2013		

- Стало известно о готовящейся сделке по продаже компании ОАО «Седьмой континент».

Московские власти продолжают ревизию инвестиционных контрактов:

- Отменен проект строительства торгового-офисного центра (общая площадь – 175 тыс. м²) на 2-й Силикатной улице.
- В одностороннем порядке расторгнут инвестиционный контракт по созданию пешеходной зоны «Аллея Романов», расположенной между Моховой улицей и Романовым переулком.

Предложение

В III квартале 2013 г. общий объем предложения увеличился на 114 тыс. м² (GLA – 61,5 тыс. м²) за счет выхода на рынок 4-х объектов, крупнейшим из которых стал ТРЦ «Райкин Плаза» (GLA – 35 тыс. м²). Таким образом, совокупное предложение площадей в современных торговых центрах увеличилось на 1,5% и достигло значения в 7,14 млн м².

Стоит отметить, что на рынке сохраняется тенденция открытия районных и микрорайонных торговых объектов. Так, в текущем квартале были открыты сразу три небольших центра – ТРЦ «Галерея Атлантик», ТЦ «Круг», а также обновленный ТЦ «Прага».

Все чаще возобновляется приостановленная ранее реализация проектов торговых центров. Как правило, данный процесс предваряет смена собственника объекта. Так, в III квартале компания «Крона-Маркет» получила разрешение на строительство ТРЦ «Абрамцево» и одновременно с этим выставила проект на продажу (потенциальным покупателем выступает компания Renaissance Development). Также в ближайшей перспективе можно ожидать возобновления строительства ТРЦ «Ривер Молл» в связи с его покупкой компанией Praktika Development. Несмотря на то, что компания была образована совсем недавно, её нельзя отнести к новичкам рынка: большинство ее сотрудников имеют значительный опыт в девелопменте. В планах компании – строительство торгово-развлекательного центра в непосредственной близости от будущей станции метро «Саларьево», расположенной на территории «Новой Москвы».



ТРЦ «Райкин Плаза»
Шереметьевская ул., д. 6, стр. 1

Спрос

Текущий квартал был отмечен высокой активностью международных торговых операторов. В Москве открылись первые заведения американских сетей общественного питания Quiznos и Krispy Kreme. В двух московских торговых центрах ГК «Ташир» были открыты магазины французской ювелирной сети APM Monaco (на рынках России, Прибалтики и Казахстана развивается в партнерстве с компанией «Адамас»). В ТРЦ «Афимолл» состоялось открытие флагманского магазина итальянского производителя обуви Ash. Кроме того, в Москве на территории Павелецкого вокзала был открыт первый из российских магазинов британской сети WHSmith (книги, газеты, товары в дорогу). Развитием WHSmith будет заниматься компания ООО «Цветной базар медиа», входящая в холдинг PNN Group.

Российский рынок по-прежнему интересен торговым операторам, работающим в сегменте «средний+»: в июле состоялось открытие монобрендового бутика Sherri Hill, в августе открылся магазин аксессуаров итальянского бренда Serapian (Торговая галерея «Модный сезон»), а в сентябре – магазин детских товаров испанской сети Pili Carrera (ТРЦ «Афимолл»).

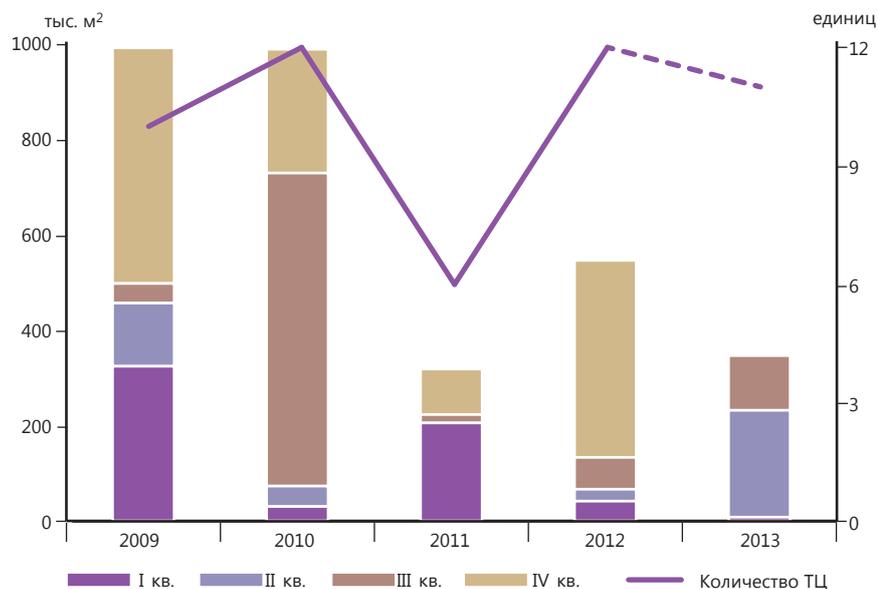
Продолжается активная региональная экспансия сетевых операторов: в Санкт-Петербурге открылся первый магазин ELC, в Иркутск и Тольятти вышел оператор Lego, в Новосибирск – монобрендовая сеть Panasonic. Федеральный оператор Gloria Jeans вышел на рынок городов Югра и Елец, в Улан-Удэ открылся первый магазин Mango. Чешско-итальянский обувной бренд Bata предпринял очередную попытку выхода на российский рынок: магазины сети открылись в таких городах, как Москва, Краснодар и Сочи.

Торговые операторы продолжают экспериментировать с новыми форматами. Особенно стоит отметить компанию «Азбука вкуса», которая планирует создать сеть демократичных супермаркетов и сеть небольших магазинов по продаже свежих фруктов и овощей Fresh Market. Компания, развивающая сеть семейных развлекательных комплексов «Космик», приняла решение о создании сети кинотеатров под одноименным брендом.

Коммерческие условия

Среди последних тенденций, связанных с коммерческими условиями аренды помещений в торговых центрах Москвы, следует отметить постепенное уменьшение базовой ставки аренды на фоне увеличения доли, взимаемой с торгового оборота арендатора. Многие крупные fashion-операторы и компании (например,

Прирост торговых площадей, 2009–2013 гг.



Источник: Knight Frank Research, 2013

Торговые центры, введенные в эксплуатацию в III квартале 2013 г.

Название	Адрес	Общая площадь (GVA), м ²	Арендопригодная площадь (GLA), м ²
Райкин Плаза	Шереметьевская ул., д. 6, стр. 1	80 000	35 000
Прага	Россошанский пр-д, д. 3	14 000	10 500
Круг	Дмитрия Донского б-р, вл. 9	10 000	8 000
Галерея Атлантик	Варшавское ш., д. 160	10 228	около 8 000

Источник: Knight Frank Research, 2013

III КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва



МФК «Кунцево-плаза»
Ярцевская ул., д. 9

ГК «ДжамильКо», «Джинсовая симфония») все чаще заключают договоры аренды по вышеуказанной схеме. Подобная тенденция обусловлена тем, что таким образом и девелопер, и арендатор будут в равной степени заинтересованы в успешной работе торгового объекта. Однако необходимо принимать во внимание то, что активная стратегия развития розничных сетей может привести к обострению конкуренции между магазинами одной розничной сети и в конечном итоге снижению показателя торгового оборота оператора на метр арендуемой площади. Очевидно, что при текущей ситуации арендный доход собственника будет зависеть от грамотной концепции развития сетевых розничных компаний.

На протяжении трех кварталов 2013 г. доля вакантных помещений в функционирующих торговых центрах Москвы по-прежнему оставалась на низком уровне – около 3%.

Прогноз

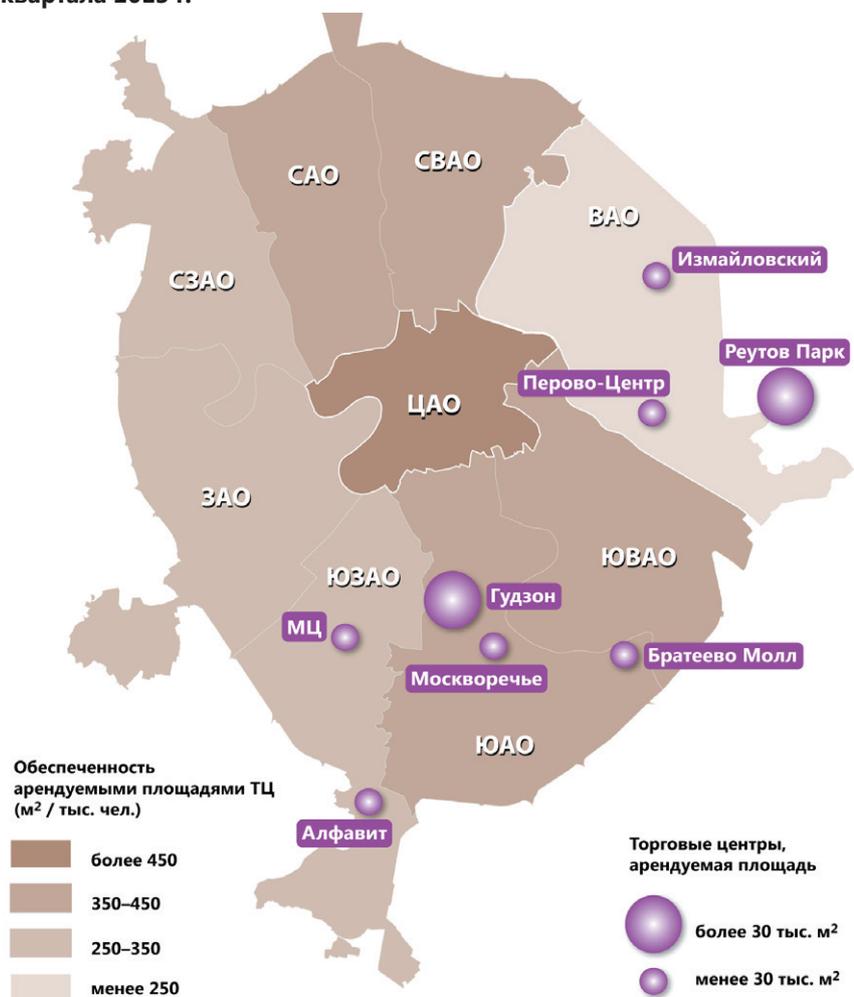
До конца 2013 г. девелоперы анонсировали открытие в Москве 13 торговых центров общей площадью около 470 тыс. м² (GLA – около 300 тыс. м²). Однако, принимая во внимание текущую стадию реализации некоторых объектов, к концу года мы ожида-

Условия аренды в торговых центрах Москвы, III квартал 2013 г.

Профиль	Базовая арендная ставка, \$/м ² /год	Доля, взимаемая с оборота, %	Сроки действия договора аренды, лет
Гипермаркет (>7 000м ²)	100–250	2–4	15–25
Городской гипермаркет (3 000–7 000 м ²)	150–350	2–4	7–15
Супермаркет (1 500–3 000 м ²)	250–500	4–6	7–10
DIY (>5 000 м ²)	170–350	4–6	15–25
Бытовая техника (1 500–3 000 м ²)	250–500	4–5	7–10
Спортивные товары (1 500–2 500 м ²)	400–1 200	4–5	7–10
Детские товары (1 000–2 500 м ²)	250–450	9–12	5–10
Операторы галереи профиля «одежда» (50–300 м ²)	800–2 500	12–16	5–7
Операторы галереи профиля «обувь» (50–300 м ²)	900–3 000	12–16	5–7
Аксессуары (10–70 м ²)	2 500–4 500	11–14	3–5
Кинотеатры	150–250	3–5	10–15
Развлекательный центр (100–1 500 м ²)	250–500	8–12	5–7
Развлекательный центр (2 000–5 000 м ²)	100–200	4–7	10–15

Источник: Knight Frank Research, 2013

Наиболее значимые торговые объекты, планируемые к вводу до конца 2013 г. Обеспеченность торговыми площадями по округам по итогам III квартала 2013 г.



Источник: Knight Frank Research, 2013



Наиболее значимые торговые объекты, планируемые к вводу до конца 2013 г.

Название	Адрес	Общая площадь (GVA), м²	Арендопригодная площадь (GLA), м²
Гудзон	Каширское ш., вл. 12	122 065	65 500
Реутов Парк	г. Реутов, Носовихинское ш., 2,5 км от МКАД	90 000	41 000
Москворечье	Каширское ш., д. 52	29 750	16 650
Братеево Молл	Борисовские пруды ул., вл. 26, стр. 2	26 000	15 000
Измайловский	Первомайская ул., д. 42	16 774	8 372
МЦ	Миклухо-Маклая ул., вл. 36	15 700	13 000
Алфавит	пересечение Куликовской ул. и Знаменские Сады ул.	14 000	12 000
Перово-Центр	Перовская ул., д. 61а	13 500	5 500

Источник: Knight Frank Research, 2013

ем открытия лишь половины из заявленных к вводу объектов.

В связи с возникающей высококонкурентной средой на рынке Москвы (связанной со значительным объемом строящихся торговых площадей) мы ожидаем увеличения количества объектов, нуждающихся в обновлении. Это касается как объектов советского наследия (универмаги, торговые дома), так и тех, которые были построены на самом раннем этапе развития рынка торговой недвижимости столицы. Уже сейчас мы наблюдаем редевелопмент некоторых из них. Например, сеть торговых центров «Мега» проводит обновление своих первых моллов, а компания ООО «ЭНКА ТЦ» реализует комплексную редевелопмент территории, на которой был расположен самый первый профессиональный торговый объект столицы – ТЦ «Рамстор Капитолий».

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

Константин Лосюков
Директор
konstantin.losiukov@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость

Вячеслав Холопов
Партнер, 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. 3Б
БЦ Alia Tempora

Тел.: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

© Knight Frank 2013