

Рынок торговой недвижимости России

Непростые экономическая и геополитическая ситуации, сложившиеся в России в 2014 г., привели к сокращению темпов роста товарооборота (2,3% против традиционных 11%) и снижению оборотов многих торговых операторов. Отмечается рост доли домохозяйств, перешедших на более дешевые марки товаров, а также сокративших частоту покупок или затраты на разовые покупки. Некоторые покупатели предпочитают закупать товары впрок, в связи с чем растет посещаемость гипермаркетов и мелкооптовых магазинов.

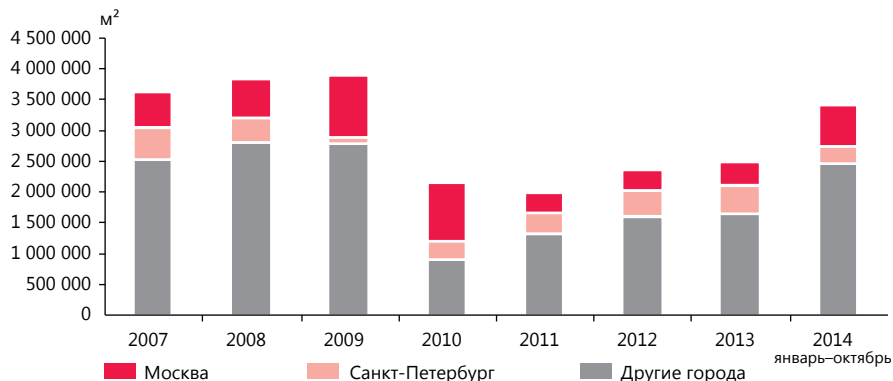
Многие торговые операторы, отмечая коррекцию покупательского спроса, пересмотрели планы развития на российском рынке. Больше всего в такой ситуации страдают операторы сегмента «средний плюс», поскольку наибольшую осторожность в финансовых вопросах в кризисные периоды проявляют именно те, кто составляет его целевую аудиторию.

Кроме того, значительное давление на операторов, реализующих европейские и американские товары, оказывает продолжающееся ослабление рубля, что приводит к снижению маржинальности бизнеса. В качестве примера можно привести группу компаний «Маратекс», которая приняла решение о закрытии в России сетей OVS, River Island и Esprit, развиваемых компаниями по франшизе.

В то же время многие западные и сильные российские бренды намерены использовать сложившуюся ситуацию для укрепления своих позиций и проводить активную экспансию.

В условиях высокой конкуренции на рынке торговые операторы чувствуют себя более

Темпы прироста предложения в городах России, 2007–2014 гг.



Источник: Knight Frank Research, 2014

свободно в выборе объектов для своих магазинов, рассматривая только лучшие торговые центры столицы с максимальным трафиком. В результате девелоперы многих проектов при согласовании договоров вынуждены идти навстречу арендаторам, предоставляя им существенные скидки (например, так называемый *step-rent* – дисконт от базовой арендной ставки на первые годы работы с последующим постепенным повышением), увеличивая сроки арендных каникул, фиксируя верхний предел ставки аренды и т. д. Также применяется практика учета уровня заполняемости объекта для определения величины дисконта. В среднем по рынку ставки аренды снизились на 15–20%.

При перезаключении или заключении новых договоров компании-арендаторы настаивают на фиксации валютного коридора для расчета арендных платежей. Можно отметить, что в текущий период на рынке нет сформировавшейся номинальной единицы расчета ставки аренды.

Неблагоприятная экономическая ситуация также оказала влияние на развитие девелоперских проектов. В частности, возникли сложности с привлечением финансирования: крупнейшие российские банки значительно сократили объемы кредитования. Даже качественные проекты испытывают определенные трудности. В этих условиях в наиболее выигрышной ситуации находятся девелоперы, имеющие возможность завершить проект, не привлекая заемного финансирования. Другие вынуждены затягивать сроки ввода в эксплуатацию, в результате чего существенно корректируется прогнозируемый показатель обеспеченности жителей региональных городов качественными торговыми площадями.

Всего на сегодняшний день в России (без учета Москвы и Московской области) на разных стадиях реализации находятся более 200 торговых центров общей площадью около 15 млн м². При этом в 2014 г. совокупное предложение увеличилось на 2,75 млн м² (GLA – 1,64 млн м²).

Крупнейшие торговые центры, введенные в эксплуатацию в России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) в январе–октябре 2014 г.

Город	Название	ГБА* /GLA**, м²
Самара	Амбар	150 000 / 90 000
Екатеринбург	Гринвич 4 фаза	120 000 / 84 000
Новокузнецк	Планета	158 000 / 72 000
Петрозаводск	Лотос Плаза	105 000 / 62 800
Тверь	Торговый парк №1	65 000 / 55 000
Магнитогорск	Континент	80 000 / 50 000
Саратов	Оранжевый	56 500 / 36 140
Томск	Изумрудный город	42 300 / 30 700
Кострома	РИО	47 000 / 26 000
Уфа	Аркада	58 000 / 25 000

* Общая площадь

** Арендопригодная площадь

Источник: Knight Frank Research, 2014

Рынок торговой недвижимости Москвы

За первые 10 месяцев 2014 г. в эксплуатацию было введено 9 торговых объектов совокупной общей площадью 675 тыс. м² (GLA – 318 тыс. м²). В результате объем качественных торговых площадей в московских торговых центрах по состоянию на конец октября достиг 8,37 млн м² (GLA – 4,36 млн м²). Показатель обеспеченности составил 360 м² на 1 000 жителей.

Устойчивыми тенденциями развития рынка в последние 5 лет являются поэтапный (пофазный, поэтажный) ввод в эксплуатацию торговых центров, а также техническое открытие объектов. Как правило, на момент технического открытия в новых центрах пустуют 30–95% площадей торговой галереи, а среди магазинов якорных арендаторов открыты лишь ключевые. Так, в открывшихся ТЦ «Ханой-Москва», ТЦ «Алфавит» и

ТЦ «ОранжПарк» в настоящее время функционирует небольшая часть магазинов.

До конца года планируется открытие нескольких крупных торговых объектов суммарной площадью 795 тыс. м² (GLA – 447 тыс. м²). Среди них – МФК «Кунцево Плаза», ТРЦ «Авиа Парк», ТРЦ «Мозаика», а также ТРК Magi. Прирост объема предложения за год может составить более 1,4 млн м², что является рекордным показателем для рынка за последние десять лет. Обеспеченность при этом возрастет до 395 м² на 1 000 жителей.

Посещаемость московских торговых центров в октябре продемонстрировала 4,8-процентное снижение по сравнению с аналогичным периодом 2013 г. Согласно прогнозам компании Watcom Group, до конца 2014 г. это отставание сохранится.

Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга

В 2014 г. рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга развивался не столь активно, как в прошлом году. За период с января по октябрь текущего года в эксплуатацию были введены 4 торговых центра общей площадью более 240 тыс. м² (GLA – 116 тыс. м²), что на 20% уступает результату аналогичного периода 2013 г. Обеспеченность качественными торговыми площадями остается на высоком уровне и составляет 500 м² на 1 000 жителей, что почти в 1,4 раза превышает московский показатель.

Отметим, что ввод в эксплуатацию многих заявленных к выходу на рынок в рассматриваемом периоде объектов был перенесен на 2015 г. Так, открытие ТРЦ «Питер-Радуга» и аутлет-центра Fashion House Outlet Centre состоится только в 2015 г.

В ближайшей перспективе основным направлением развития рынка торговой недвижимости станет реконцепция существующих объектов, основная цель которой – адаптация торгового центра к современным требованиям рынка. Одним из удачных примеров реновации может служить ТРЦ «Лондон молл» (2013 г.), в котором на момент открытия было заполнено порядка 90% площадей, что является высоким показателем. На данный момент в процессе обновления находится несколько торговых центров. Например, ТРЦ «Подсолнух» превратится в первый в Санкт-Петербурге стилизованный аутлет-центр под брендом Villa Outlet Center.

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль	Базовая арендная ставка, \$/м ² /год	Доля, взимаемая с оборота, %
Гипермаркет (>7 000м ²)	100–250	2–4
Городской гипермаркет (3 000–7 000 м ²)	200–350	2–4
Супермаркет (1 500–3 000 м ²)	250–900	4–6
DIY (>5 000 м ²)	200–350	4–6
Бытовая техника (1 500–3 000 м ²)	250–400	2,5–6
Спортивные товары (1 500–7 000 м ²)	150–300	4–8
Детские товары (1 000–2 500 м ²)	200–400	8–12
Операторы галереи профиля «одежда» (50–300 м ²)	600–2 200	11–16
Операторы галереи профиля «обувь» (50–300 м ²)	900–2 500	12–16
Аксессуары (10–70 м ²)	2 000–4 000	11–14
Кинотеатр	150–250	7–12
Развлекательный центр (100–1 500 м ²)	200–400	8–12
Развлекательный центр (2 000–5 000 м ²)	100–200	4–7

Источник: Knight Frank Research, 2014

Торговые центры, введенные в эксплуатацию в Москве и Санкт-Петербурге в период с января по октябрь 2014 г.

Название	Адрес	GBA* / GLA**, м ²
Москва		
Вегас Крокус Сити	66-й км МКАД	295 000 / 105 000
Весна!	Пересечение МКАД и Алтуфьевского ш.	126 000 / 56 000
Реутов Парк	г. Реутов, Носовихинское ш., д. 45	90 000 / 41 000
Водный	Головинское ш., вл. 5	48 500 / 32 500
Ханой-Москва***	Ярославское ш., д. 146, корп. 1, 2	39 750 / 31 946
Москворечье	Каширское ш., д. 52	29 750 / 16 650
ОранжПарк***	Ленинская Слобода ул., д. 26, стр. 2	16 500 / 10 200
МЦ	Миклухо-Маклая ул., вл. 36	15 700 / 12 400
Алфавит***	Куликовская ул., д. 6	14 000 / 12 000
Санкт-Петербург		
Европолис	Полюстровский пр-т, д. 84, к. А	141 700 / 60 440
Монпансье	Планерная ул., д. 59	58 500 / 27 400
Торговый двор	Московское ш., д. 76	20 941 / 15 900
Адмирал	Малая Морская ул., д. 4/1, лит. А	20 000 / 12 000

* Общая площадь

** Арендопригодная площадь

*** Техническое открытие торгового центра

Источник: Knight Frank Research, 2014