

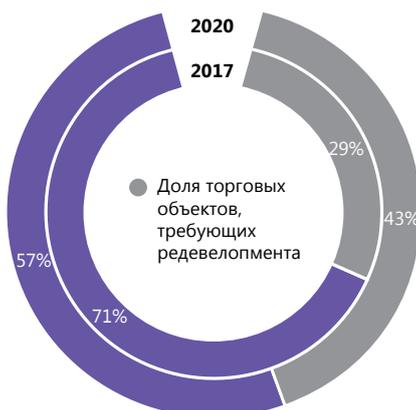
## РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

В 2017 г., как и годом ранее, на столичном рынке в I квартале не было отмечено прироста предложения качественной торговой недвижимости: не открылся ни один торговый центр. В 2017 г. планируется ввод в эксплуатацию 15 торговых объектов, арендопригодная площадь которых составит около 0,4 млн м<sup>2</sup>.

Можно отметить несколько интересных фактов, которые характеризуют развитие рынка торговой недвижимости столицы. Так, около 30% от общего объема торговых площадей вышли на рынок в 2014–2016 гг. Кроме того, наблюдается естественное устаревание торговых объектов: по нашим оценкам, к 2020 г. более 40% площадей московского рынка будет нуждаться в обновлении или редевелопменте. Также в поведении столичного покупателя произошли перемены, повлекшие за собой изменения в концепции торговых объектов. Несмотря на достигнутую высокую концентрацию торговых площадей, – около 50% предложения столичного региона сформировано объектами с GLA более 40 тыс. м<sup>2</sup> – интерес к девелопменту крупных торговых центров сохраняется.

Кроме того, необходимо отметить несколько факторов, свидетельствующих о позитивных изменениях рыночной конъюнктуры для девелоперов: так, например, наблюдается сокращение доли вакантных площадей, рост интереса к столичным проектам со стороны международных операторов, а в наиболее востребованных торговых центрах создаются предпосылки для повышения рублевых ставок аренды.

К 2020 г. более 40% торговых площадей московского рынка торговой недвижимости потребуют редевелопмента, (GLA), %



Источник: Knight Frank Research, 2017

### Основные показатели\*

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендуемая), млн м <sup>2</sup>	11,6 / 6,02
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2017 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. м <sup>2</sup>	908,1 / 393,4
Доля вакантных площадей, %	10,2
Доля торговых объектов, требующих редевелопмента, %	28,5
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей	486,2

\* 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

Источник: Knight Frank Research, 2017

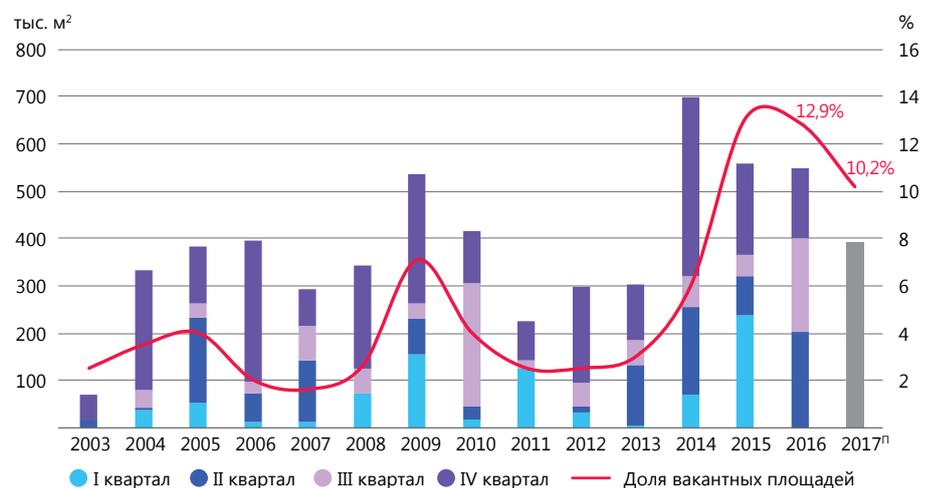
### Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м <sup>2</sup> /год*	% от товарооборота
Гипермаркет (>7 000 м <sup>2</sup> )	3 000–10 000	1,5–4
DIY (>5 000 м <sup>2</sup> )	3 000–9 000	4–6
Бытовая техника (1 300–4 000 м <sup>2</sup> )	6 000–18 000	2,5–5
Спортивные товары (1 000–6 000 м <sup>2</sup> )	6 000–10 000	6–8
Детские товары (1 000–2 000 м <sup>2</sup> )	6 000–15 000	8–12
Операторы галереи профиля «одежда» (400–1 000 м <sup>2</sup> )	0–40 000	4–14
Операторы галереи профиля «обувь» (300–500 м <sup>2</sup> )	0–45 000	7–12
Досуговые концепции (1 000–4 000 м <sup>2</sup> )	0–8 000	9–12
Общественное питание (food-court)	45 000–150 000	12–15
Общественное питание (рестораны)	0–25 000	10–12

\* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров

Источник: Knight Frank Research, 2017

### Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2017

## РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

На рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга, как и на столичном, в I квартале 2017 г. не было введено в эксплуатацию ни одного торгового центра. С большой долей вероятности, в текущем году показатель общего предложения торговых площадей в северной столице не увеличится. Однако в среднесрочной перспективе прирост предложения будет обеспечен как за счет открытия новых торговых объектов (ТРЦ «МЕГА Новоселье», ТРЦ Hollywood, Fashion House Аутлет Центр), так и за счет расширения функционирующих торговых центров (ТРЦ «Заневский Каскад» (IV фаза), Outlet Village Pulkovo (II фаза), ТРК Atlantic city).

Несмотря на достаточно длительный период снижения девелоперской активности, который начался еще в 2012 г., Санкт-Петербург остается одним из наиболее насыщенных торговыми площадями городов России: показатель обеспеченности жителей качественными торговыми площадями почти на 10% выше, чем в Москве.

Следует отметить, что около 40% всего объема торговых площадей Санкт-Петербурга было введено в эксплуатацию в период с 2002 по 2006 гг. – это наиболее активный этап развития рынка северной столицы. Следовательно, сегодня многие торговые объекты уже устарели. В среднесрочной

### Основные показатели\*

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендуемая), млн м <sup>2</sup>	4,5 / 2,79
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2017–2019 гг. (площадь общая/арендуемая), тыс. м <sup>2</sup>	631,3 / 379,3
Доля вакантных площадей, %	5,2%
Доля торговых объектов, требующих редевелопмента, %	63%
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 человек	528,7

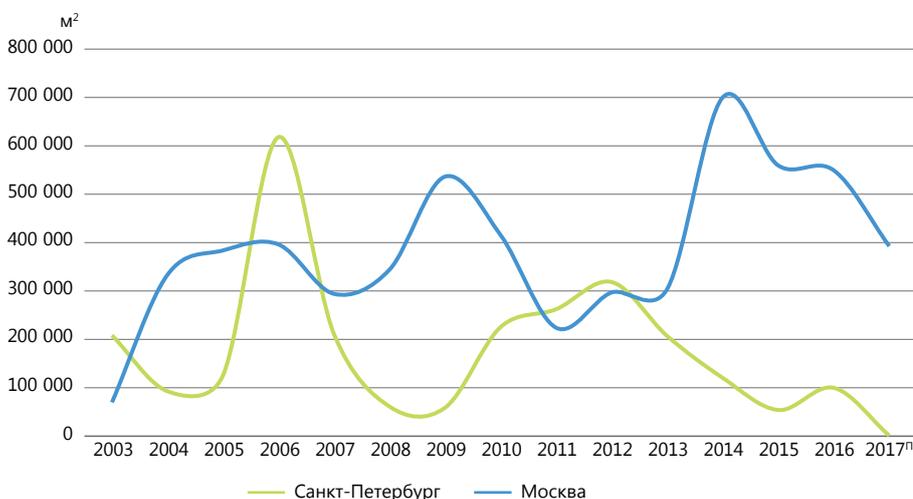
\* Приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м<sup>2</sup>, объединенных общей концепцией и единым управлением

Источник: Knight Frank Research, 2017

перспективе мероприятия по реконструкции, ребрендингу или реконцепции торговых объектов станут популярными способами оживить и улучшить формат устаревающих торговых объектов Санкт-Петербурга. Высокая конкуренция заставляет игроков розничного сегмента (как операторов, так и девелоперов) проводить постоянную работу по повышению эффективности своих объектов и их привлекательности для посетителей.

Развитие торговых операторов в 2017 г. продолжится, однако с учетом повышенных требований, предъявляемых к объектам торговой недвижимости (высокого покупательского трафика, эффективной маркетинговой стратегии, гибкой арендной политики и так далее), возможности для активной экспансии будут ограничены. В 2017 г. мы ожидаем постепенного сокращения доли вакантных площадей в качественных торговых объектах Санкт-Петербурга.

### Динамика показателя ввода нового предложения на рынках Москвы и Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank Research, 2017

### По состоянию на 2017 г. более 60% торговых площадей рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга требуют редевелопмента, (GLA), %



Источник: Knight Frank Research, 2017