

I КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В I квартале 2013 г. состоялось открытие одного объекта – торгового центра районного формата «Тропа»; таким образом, совокупное предложение площадей в современных торговых центрах Москвы практически не изменилось.
- На различных этапах строительства и отделочных работ находятся около 40 торговых объектов совокупной площадью более 2,5 млн м². Однако в 2013 г. планируется ввод в эксплуатацию 11 торговых центров (общей площадью 465 тыс. м²).
- В течение анализируемого периода сохранилась высокая активность торговых операторов: компании продолжали проводить экспансию на российском рынке, в том числе через освоение отдаленных регионов.
- В среднесрочной перспективе ожидается появление новых форматов, таких как пауэр-центры, ритейл-парки, торгово-общественные и тематические центры, а также увеличение числа проектов, прошедших через процедуру редевелопмента.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

«Несмотря на создающееся ощущение, что рынок торговой недвижимости России переживает «штиль», более внимательное его изучение показывает, что происходит не революционное, а эволюционное его изменение. Появляются интересные проекты, причем не только в столице. Выходят или планируют выход на рынок новые торговые операторы. Продолжается шествие профессионального ритейла на восток: наряду с уже открывшимися торговыми центрами в таких городах, как Новосибирск, Сургут, Барнаул, реализуются объекты в Красноярске, Омске, Иркутске, Ангарске, а также (что еще лет 7 назад казалось почти невозможным) заявляются проекты во Владивостоке, Хабаровске, Южно-Сахалинске. И это движение поддерживается интересом федеральных и локальных торговых операторов».

Ключевые события

- Правительство Москвы согласовало проект строительства ТПУ «Кунцевский» на участке (91 га), расположенном в непосредственной близости от ст. м. «Кутузовская». Общая площадь объекта составит 173 тыс. м².
- На Горьковском шоссе, на участке, находящемся между городами Ногинск и Павловский Посад, в 2014 г. будет открыт торговый центр в формате классического «ритейл-парка». Стоит отметить, что о планах по строительству «ритейл-парков» ранее заявлял компания ООО «Доринда Инвест» и Trinity Russian Retail Partners. Однако согласно заявленным срокам ввода в эксплуатацию, проект на Горьковском шоссе станет первым в России объектом подобного формата.

Основные показатели. Торговые центры*		Динамика
Общее предложение действующих объектов (площадь общая / арендуемая), млн м ²	6,57 / 3,51	▲
Введено в эксплуатацию в 2012 г. (площадь общая / арендуемая), тыс. м ²	7,8 / 5,5	
Планируется к вводу в 2013 г. (площадь общая / арендуемая), тыс. м ²	509 / 302	
Доля вакантных площадей, %	2,5	►
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	293***	►
* Приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5000 м ² , объединенных общей концепцией и единым управлением		
** Ставки для магазинов площадью около 100 м ² на первом этаже		
*** Снижение показателя обеспеченности площадями в I квартале 2013 г. обусловлено изменением оценки численности жителей г. Москвы		
Источник: Knight Frank Research, 2013		

- В рамках международной выставки «MIPIM-2013» была достигнута договоренность между Sberbank CIB (Сбербанк) и девелопером «Лидком Инвестмент Лимитед» о кредитовании проекта ТРЦ Zelenopark (GLA – 100 тыс. м²), который будет расположен на 37 км Ленинградского шоссе поблизости от строящейся платной магистрали.
- В начале 2013 г. ГК «Регионы» анонсировала проект создания сети тематических парков под брендом DreamWorks Animation. Первый объект нового для России формата будет реализован в Санкт-Петербурге, второй – в Москве.
- Было объявлено о строительстве гипермаркета «Лента» в Солнечногорском районе Подмосковья: торговый оператор завершил сделку по покупке земельного участка площадью около 3 га, расположенного в Московской области. По данным компании «Лента», в столичном регионе планируется открыть 30 объектов сети.
- Принято постановление, регламентирующее размещение летних кафе при стационарных предприятиях общественного питания. Законодательная инициатива коснется более 700 сезонных кафе и ресторанов, которые будут работать в Москве в период с 1 апреля по 1 ноября 2013 г.

Предложение

В I квартале 2013 г. в эксплуатацию был введен один торговый объект – ТЦ «Тропа», общая площадь которого составляет 7,8 тыс. м² (GLA – 5,5 тыс. м²). Его открытие ожидалось еще в IV квартале 2012 г., однако к концу года начали функционировать лишь сетевые рестораны «Макдональдс» и «Менза», которые фактически являются арендаторами ТЦ «Тропа», но имеют независимые входные группы.

Таким образом, совокупное предложение площадей в современных торговых центрах Москвы по итогам I квартала 2013 г. практически не изменилось (GLA – 3,51 млн м²).



Анализ периодов ввода в эксплуатацию торговых центров позволяет выявить определенные закономерности, которые легко объяснимы. «Пиковые» периоды выхода объектов на рынок совпадают с периодами максимальной интенсивности посещения покупателями торговых объектов любого типа. К таким относятся вторая половина декабря, последняя декада февраля – начало марта, период, предшествующий началу летних отпусков, а также конец августа – начало нового после летнего затишья делового сезона и учебного года. Также стоит сказать о том, что значительный объем ввода в начале нового года, как правило, связан с тем, что на рынок выходят торговые центры, которые по разным причинам не были открыты в конце года минувшего. В других случаях, показатель объема нового предложения торговых площадей, вводимых в первые месяцы года, не значителен по сравнению с обще годовым значением. Например, в 2006 г. в первом квартале было введено всего 25 тыс. м², а итоговый показатель прироста торговых площадей почти достиг 1 млн м². Однако необходимо отметить, что объем площадей, введенных в эксплуатацию в I квартале 2013 г., стал минимальным за последние 8 лет.

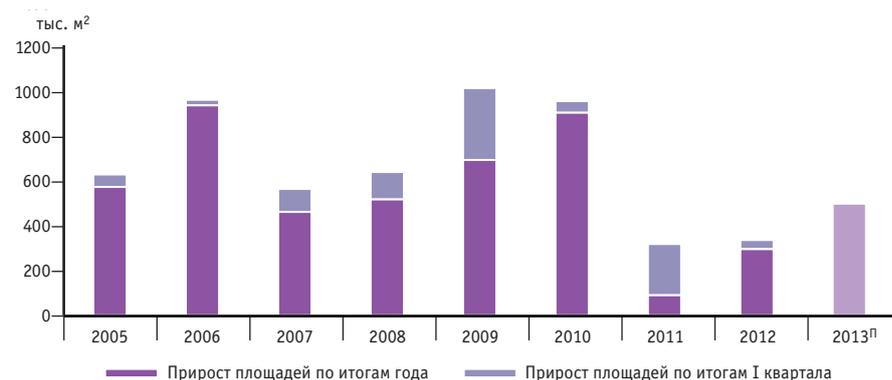
Спрос

Отмечается высокий уровень спроса на торговые площади со стороны международных сетевых компаний: известный французский производитель и оператор одежды Paule Ka заключил контракт с компанией «Джамиль-Ко», которая получила права на дистрибуцию продукции в России. В феврале в московском ТРЦ «Атриум» открылся магазин украшений TrollBeads (Дания). В ближайшее время в Магнитогорске откроется первый в России магазин французской сети одежды и обуви Gemo (Egam Group), а в Москве и Санкт-Петербурге появятся магазины одежды Blue Inc (Англия). Выходят на российский рынок и международные операторы общественного питания: в апреле 2013 г. в Москве на проспекте Мира и улице Покровка откроются кофейни Lavazza (Италия), а в Санкт-Петербурге появятся кафе испанской сети Llaollao.

В I квартале 2013 г. наибольшая доля в структуре спроса пришлась, как и ранее, на крупные федеральные российские компании: операторы продолжили активно развиваться, осваивать новые форматы и регионы. Например, в 2013 г. сеть «Мегастиль» (товары second-hand) открыла первый в Москве магазин площадью 10 тыс. м² на улице Складочная, представители «Русской Фитнес Группы» (фитнес-клубы World Class) заявили о создании сети демократичных фитнес-клубов площадью 1500–2000 м², а петербургский оператор «Лента» – о планах развития в Москве и Подмоскowie.



Прирост торговых площадей в I квартале и по итогам года, 2005–2013 гг.



Источник: Knight Frank Research, 2013

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

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

Источник: Knight Frank Research, 2013

I КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Коммерческие условия

На протяжении I квартала 2013 г. коммерческие условия не подвергались коррекции. По-прежнему преобладают договоры аренды, в которых зафиксирована схема расчета ставок арендных платежей в зависимости от показателя товарооборота оператора: так на столичном рынке заключается более 70% договоров с арендаторами.

Необходимо отметить, что переход к новой схеме расчета арендных платежей начался еще в 2008–2009 гг. Однако поскольку для принятия решений о смене коммерческих условий торговым операторам и девелоперам были необходимы более благоприятные и прогнозируемые условия ведения бизнеса, то доля договоров, учитывающих оборот операторов, увеличилась в посткризисный период, а именно в 2011–2013 гг.

Прогноз

Девелоперы по-прежнему демонстрируют высокую активность: в течение всего 2012 г. в Москве возобновлялось строительство крупных торговых центров, реализация которых была приостановлена в период стагнации. Эта тенденция сохранилась в I квартале 2013 г. и оказалась актуальной не только для московского, но и для региональных рынков торговой недвижимости.

По состоянию на март 2013 г. на различных этапах строительства и отделочных работ



находилось около 40 торговых объектов (совокупная площадь более 2,5 млн м²). С большой долей вероятности к концу 2013 г. на рынок выйдут 11 торговых центров общей площадью 465 тыс. м² (GLA – 258 тыс. м²).

Кроме того, возводятся следующие очереди уже функционирующих торговых центров: до конца 2013 г. площадь ТРЦ «Отрада» в Митино увеличится на 30 тыс. м² за счет открытия торговой галереи, также ожидается ввод в эксплуатацию II очереди аутлет-центра «Outlet Village Белая Дача».

Большой интерес для всех участников рынка представляют проекты, которые до сих пор остаются нереализованными. Причем многие из них весьма масштабные. Едва ли они выйдут на рынок в первоначальном виде: их концепция устарела, изменились существующая и по-

тенциальная конкуренция, а также требования арендаторов. Собственники таких объектов, понимая это, адаптируют концепцию к современным требованиям рынка, что позволит им создать конкурентоспособные торговые центры даже в местах с высокой окружающей конкуренцией. Стоит также сказать, что в отдельных случаях может потребоваться разработка нового проекта с пересмотром функционального назначения объекта или изменением объема торговой составляющей.

Таким образом, в среднесрочной перспективе ожидается появление новых форматов, таких как пауэр-центры, ритейл-парки, торговые общественные и тематические центры, а также увеличение числа проектов, прошедших через процедуру редевелопмента.

Торговые центры, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2013 г.

Название	Адрес	Общая площадь (ГВА), м ²	Арендопригодная площадь (GLA), м ²
Гудзон	Каширское ш., вл. 12	122 065	65 500
GLOSS	Ленинский пр-т, вл. 109	76 000	35 000
Райкин центр	Шереметьевская ул., д. 8	75 000	35 000
Fashion House Аутлет Центр	МО, Ленинградское ш., пос. Черная грязь	38 580	28 765
Vnukovo Outlet Village	МО, 8 км от МКАД по Киевскому ш.	47 565	26 862
Спортэкс	5-я Кабельная ул., д. 2	32 000	22 000
МЦ	Миклухо-Маклая ул., вл. 36	15 700	13 000
Алфавит	пересечение Куликовской ул. и Знаменские Садки ул.	14 000	12 000
Измайловский	Первомайская ул., д. 42	16 700	8370
Акварель Южная	Кировоградская ул., д. 9, корп. 1	10 500	7000
Перово	Перовская ул., д. 61А	13 500	5000

Источник: Knight Frank Research, 2013

© Knight Frank 2013



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.

МОСКВА
115054,
ул. Валуевая, д. 26
БЦ Lighthouse

Телефон: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
191025,
ул. Маяковского, д. 35
БЦ Alia Tempora

Телефон: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223