

ДЛЯ РОССИЙСКОГО РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ХАРАКТЕРНЫ:

- ♦ Активные девелоперские процессы. Развитие рынка «отдаленных» регионов (в том числе Сибири и Дальнего Востока).
- ♦ Качественные торговые центры по-прежнему востребованы рынком (уровень вакантных площадей в таких объектах не поднимается выше 1,5–3%).
- ♦ Экспансия международных брендов. Операторы активно анонсируют планы развития в России и открывают флагманские магазины (Superdry, Julius Meinl café, Cofix и другие).
- ♦ Рост рублевых арендных ставок, зафиксированный впервые с 2013 г.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

За последние 3 года объем предложения качественной торговой недвижимости в Москве увеличился более чем на 40%. Многие новые торговые центры вводились в эксплуатацию со значительной долей пустующих площадей (в некоторых случаях – до 90%). Стремительный рост объемов рынка стал одной из причин дисбаланса спроса и предложения и привел к повышению показателя доли вакантных площадей, который к III кварталу 2016 г. инерционно достиг значения 13,9%. При этом необходимо указать, что восходящий рыночный тренд, наметившийся еще в начале текущего года, продолжает сохраняться: темпы поглощения новых площадей остаются высокими (как правило, в качественных торговых центрах показатель вакантности за год снижается до 3%).

Среди положительных тенденций, свидетельствующих о постепенном восстановлении столичного рынка торговой недвижимости, следует отметить сохранение интереса к качественным торговым объектам со стороны международных сетевых операторов (более 170 новых брендов вышли на рынок Москвы в 2014–2016 гг.), а также умеренный рост ставок аренды, зафиксированный впервые с 2013 г.

Основные показатели*

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендуемая), млн м ²	11 / 5,68 (8,9% ▲) / (7,7% ▲)**
Введено в эксплуатацию в январе–ноябре 2016 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. м ²	894,7 / 403,2
Планируется к вводу в 2016 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. м ²	425 / 184,4
Доля вакантных площадей, %	13,9 (0,8 п. п. ▲)**
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	456 (5,7% ▲)**

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам

** Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2015 г.

Источник: Knight Frank Research, 2016

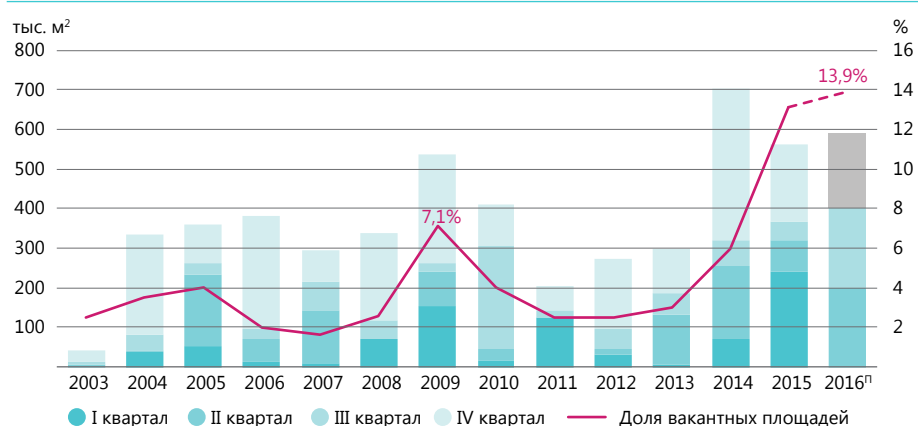
Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*	% от товарооборота
Гипермаркет (> 7 000 м ²)	3 000–10 000	1,5–4
DIY (> 5 000 м ²)	3 000–9 000	4–6
Бытовая техника (1 300–4 000 м ²)	6 000–18 000	2,5–5
Спортивные товары (1 000–6 000 м ²)	6 000–10 000	6–8
Детские товары (1 000–2 000 м ²)	6 000–15 000	8–12
Операторы галереи профиля «одежда» (400–1 000 м ²)	0–40 000	4–14
Операторы галереи профиля «обувь» (300–500 м ²)	0–45 000	7–12
Досуговые концепции (1 000–4 000 м ²)	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, 2016

Динамика прироста предложения по кварталам и доли вакантных площадей. Москва



Источник: Knight Frank Research, 2016

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

В 2016 г. рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга пополнился двумя торговыми объектами, суммарная общая площадь которых составила 159,9 тыс. м² (GLA – 85,8 тыс. м²). Стоит отметить, что открытие обоих торговых центров состоялось в III квартале 2016 г., в то время как в первом полугодии прироста нового предложения зафиксировано не было.

Наданный момент совокупный объем качественной торговой недвижимости Санкт-Петербурга составляет 4,7 млн м² (GLA – 2,9 млн м²). Обеспеченность торговыми площадями – 557 м²/1 000 жителей, что в 1,2 раза превышает московский показатель. Также следует указать, что с 2013 г. на рынке Санкт-Петербурга наблюдается снижение девелоперской активности: объем качественных торговых площадей, вышедших на рынок за трехлетний период, сопоставим с объемом нового предложения 2013 г.

На сегодняшний день рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга является высоко конкурентным, а следовательно, новые девелоперские проекты будут успешными лишь в том случае, если будут обладать уникальными характеристиками (местоположение, формат, tenant mix). В среднесрочной перспективе тенденция снижения объемов нового строительства получит продолжение.

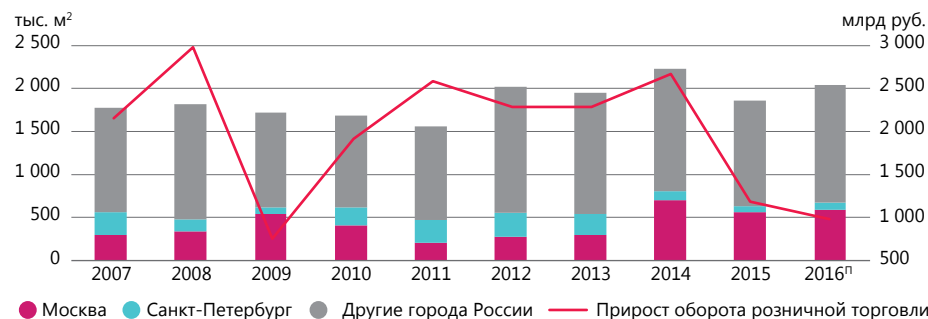
РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНАЛЬНЫХ ГОРОДОВ РОССИИ

По итогам III квартала 2016 г. суммарное предложение качественных торговых площадей в России превысило 40 млн м² (GLA – 25,1 млн м²). На долю региональных городов приходится около 60% всего объема торговых площадей в России – 15,2 млн м² (GLA).

Согласно предварительным данным, в 2016 г. рынок регионов пополнится за счет ввода в эксплуатацию 39 новых торговых объектов, а также за счет увеличения площадей пяти крупных функционирующих центров. Среди крупнейших торговых центров, открытие которых уже состоялось, следует указать ТРЦ «МераГрин» (Курск; GLA – 129 тыс. м²) и ТРЦ Silver Mall (Иркутск; GLA – 57 тыс. м²), а в IV квартале 2016 г. планируется открытие таких объектов, как ТРЦ Good'Ok (Самара; GLA – 115 тыс. м²), ТРЦ «Галактика» (Барнаул; GLA – 65,4 тыс. м²) и ТРЦ «Ривьера» (Липецк; GLA – 64 тыс. м²).

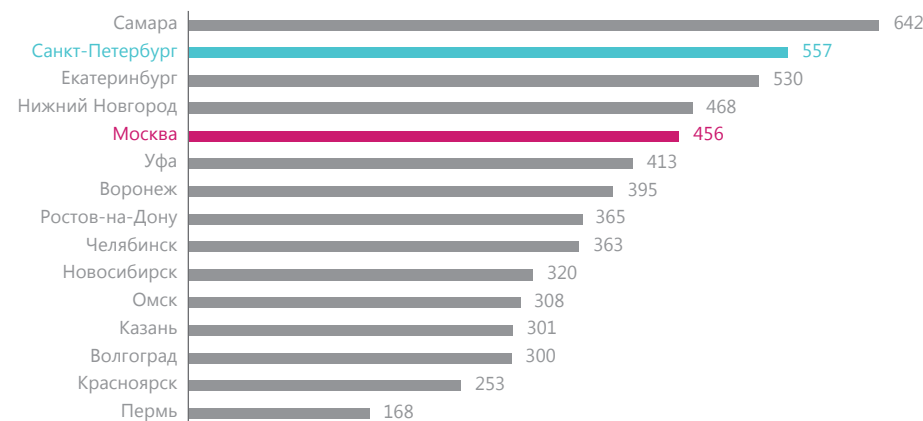
Необходимо отметить, что в текущем году значительное развитие получил рынок Дальневосточного федерального округа, где состоялось открытие ТРЦ «Седанка Сити» (Владивосток; GLA – 45 тыс. м²) и ТРЦ «Дружба» (Владивосток; GLA – 28,5 тыс. м²), а также ожидается выход на рынок третьей фазы ТРЦ «Острова» (Благовещенск).

Динамика прироста нового предложения и оборота розничной торговли. Россия



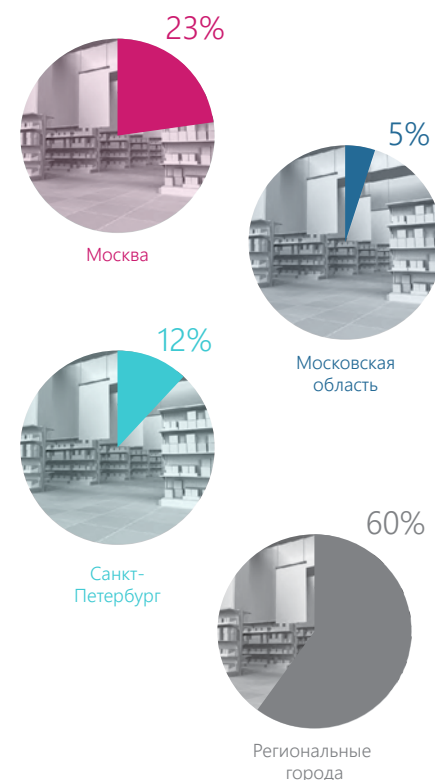
Источник: Knight Frank Research, 2016

Обеспеченность жителей городов-миллионников качественными торговыми площадями, м²/1 000 чел.



Источник: Knight Frank Research, 2016

Структура предложения качественных торговых площадей в России (GLA)



Источник: Knight Frank Research, 2016