



2012 ГОД
РЫНОК ТОРГОВОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Москва
Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Второй год подряд рынок торговой недвижимости столицы характеризуется крайне низкими темпами прироста предложения: в 2012 г. было введено в эксплуатацию 9 торговых центров, общая площадь которых составила 337,5 тыс. м² (GLA – 206,8 тыс. м²).
- Уже по итогам I квартала 2012 г. стало очевидно, что открытие многих объектов будет перенесено на 2013 г. (ТРЦ «Гудзон», ТРЦ «Ривер Молл», ТРЦ «Рио»). Их строительство и активная сдача в аренду в настоящее время продолжаются.
- В 2013–2014 гг. планируется ввод в эксплуатацию 12-ти торговых центров регионального и суперрегионального формата. Можно ожидать активного привлечения в проекты международных операторов.
- Стоит отметить, что актуальным трендом ближайших лет станет редевелопмент торговых объектов. Анализ ситуации показывает, что в некоторых случаях нецелесообразно сохранение торговой функции проектов.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

«В 2012 г. мы стали свидетелями кадровых перестановок в крупнейших консалтинговых компаниях, работающих в сфере коммерческой недвижимости. С уверенностью можно говорить о том, что баланс сил, сложившийся в предыдущие годы, изменился. На фоне происходившего Департамент торговой недвижимости компании Knight Frank отличался стабильностью. Нам удалось продолжить укрепление своей профессиональной команды и получить в свой портфель крупные знаковые проекты: торгово-развлекательные центры «Авиапарк», «Мозаика», «Реутов Парк», «Галерея Новосибирск» и другие.

В целом, для текущего этапа развития отрасли как никогда оказались важны опыт и компетентность ключевых игроков: с одной стороны, снижается спрос на типовые торговые центры, трафаретные концепции и стандартный набор арендаторов, с другой – наступило время исправления серьезных концептуальных недостатков торговых центров, построенных более десяти лет назад».

Розничная торговля по-прежнему остаётся одной из наиболее устойчивых к рискам экономического развития отраслей экономики России. По данным Министерства экономического развития, в 2012 г. рост показателя товарооборота Москвы составил 1,7% и достиг 3639 млрд рублей. По сравнению с результатом 2011 г., когда оборот розничной торговли вырос на 6,6%, динамика данного показателя существенно замедлилась. Однако это свидетельствует не о снижении уровня потребления, а об изменении роли московских розничных предприятий в формировании товарооборота ЦФО. Развитие локальных рынков недвижимости и появление качественных торговых объектов в городах

Основные показатели. Торговые центры*		Динамика
Общее предложение действующих объектов (площадь общая / арендуемая), млн м ²	6,563 / 3,503	▲
Введено в эксплуатацию в 2012 г. (площадь общая / арендуемая), млн м ²	0,338 / 0,207	
Планируется к вводу в 2013 г. (площадь общая / арендуемая), млн м ²	1,757 / 0,827	
Доля вакантных площадей, %	2,5	=
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	309	▲
* 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		

Подмосковья и городах Центрального федерального округа оказывает влияние на динамику товарооборота столичного региона. Так, например, по данным Росстата, доля Москвы в формировании товарооборота ЦФО снижается в среднем на 1% в год.

На фоне роста товарооборота существенно изменилась структура данного показателя, что свидетельствует об улучшении

качества торговой инфраструктуры: если в 2011 г. на розничных рынках и ярмарках покупалось 11,6% товаров, то по итогам 2012 г. этот показатель снизился до 10,6%.

Можно отметить сохранившийся интерес россиян к кредитным продуктам: рост потребительского кредитования по итогам 2012 г. достиг рекордных 40%, что существенно поддерживало потребительскую активность.





Ключевые события

- С 1 июля 2012 г. вступил в силу в новой редакции Закон №13-47 «О территориальном делении города Москвы» от 5 июля 1995 г. Согласно данному нормативно-правовому акту, границы города расширились за счет присоединения земель на юго-западе Подмосковья. Присоединенные территории были разделены на два административных округа – Троицкий и Новомосковский. В результате расширения границ территория Москвы увеличилась примерно в 2,4 раза, а население города возросло на 235 тыс. человек. Прогнозируется, что торговая инфраструктура на новых территориях постепенно будет развиваться: заявлено строительство ТРЦ в Сколково, реализуются проекты Vnukovo Outlet Village и Kievsky Outlet Village, ТРЦ «Бутово Молл», завершается строительство ТВК «Лотос Сити».
- В декабре 2012 г. стало известно, что Министерство промышленности и торговли РФ готовит поправки к ст. 14 «Закона о торговле», разрешающие торговым сетям превышать 25% порог доминирования на территории муниципалитетов в том случае, если с целью дальнейшего развития компании строят новые или реконструируют старые здания. В случае принятия поправок отмена 25%-го порога приведет к усилению позиций федеральных торговых операторов во многих районах и округах России, а также к увеличению количества сделок слияния и поглощения.
- В 2012 г. основными законодательными инициативами, влиявшими на качество инфраструктуры розничной торговли, стали Федеральный закон №271-ФЗ «О розничных рынках», поправка к закону о госрегулировании алкогольной продукции (вступившая в силу с 1 июля 2012 г.) и постановление Правительства Москвы от 3 февраля 2011 г. №26-ПП «О размещении нестационарных торговых объектов». В Москве существенно сократилось количество палаток, ларьков и торговых киосков, а также были приняты решения о ликвидации 20-ти рынков, расположенных в некапитальных строениях.

- На территориях бывших рынков планируется строительство торговых центров (на месте рынка ООО «Кара Плюс», ст. м. «Алтуфьево»), транспортно-пересадочных узлов (на территории ООО «Альтаир», ст. м. «Выхино») или инфраструктурных объектов (строительство эстакады и организация парковочной зоны на месте демонтированного рынка у ст. м. «Щелковская»).

Заявленные проекты

- Состоялась закладка символических камней сразу двух объектов, девелопером которых



ТРЦ «Июнь Мытищи»
г. Мытищи, пересечение Волковского ш. и Мира ул.

является компания Amma Development, – крупнейшего в России ТРЦ «Авиапарк» (300 тыс. м²) и ТРЦ «Реутов Парк»;

- Структуры ГК «БИН» анонсировали планы по реализации МФК «Галактика Парк» на пересечении Варшавского шоссе и МКАД (GBA – 700 тыс. м²), в состав которого войдет торгово-развлекательный центр общей площадью 100 тыс. м²;
- На территории Пражского рынка началось строительство ТРЦ Columbus (GBA – 200 тыс. м²);
- Во II квартале 2012 г. девелопер MDGroup приступил к строительству ТРЦ «Бутово Молл» (GBA – 142 тыс. м²);
- ГК «ОПИН» представила проекты ритейл-парка на Дмитровском шоссе (GBA – 30 тыс. м²) и торгового центра в Апрелевке (GBA – 8 тыс. м²);
- Imagine Estate анонсировала планы по строительству МФК Petrovsky Park на Старопетровском проезде, в состав которого войдет мультибрендовый аутлет-центр площадью 18,2 тыс. м²;
- Компания «Торговый квартал» объявила о строительстве ТРЦ общей площадью 100 тыс. м² вблизи г. Пушкино;
- Девелоперская компания Millhouse планирует приступить к возведению ТЦ на пересечении МКАД и Сколковского шоссе (GBA – 100 тыс. м²);
- Компания PPF Real Estate Russia (подразделение чешской группы PPF) планирует построить крупный ТЦ с хоккейной ареной в районе Митино (GBA – 120 тыс. м²);
- На выставке MAPIC-2012 был анонсирован проект ТРЦ «Водный» (GBA – 50,5 тыс. м²), который станет частью МФК «Водный» на Головинском шоссе;
- На территории «Известий» и закрывшегося

ТЦ «Тверской пассаж» планируется строительство МФК площадью 168 тыс. м². Генеральным подрядчиком выступит ГК «Ташир».

Сделки

- Венгерская корпорация TriGranit Development продала долю (50%) в проекте ТРЦ «Мозаика» (GBA – 134 тыс. м²). Покупателем стал совладелец RGI International Петр Шура;
- В конце первого полугодия была закрыта сделка по приобретению оставшихся 50% в ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино» группой Immofinanz. После закрытия сделки Immofinanz стала единственным владельцем объекта;
- Romanov Property Holdings Fund, владеющий ТЦ Dream House, выкупил 40% ТЦ «Времена года»;
- RB Invest продала два торговых центра «Метромаркет» (у станций метро «Пролетарская» и «Тимирязевская»). Покупателем выступила инвестиционная компания Atlant Capital Partners. Также в конце года была закрыта сделка по приобретению компанией RB Invest ТЦ «Карнавал» (GBA – 38 тыс. м²) в г. Чехове;
- Государственный нефтяной фонд Азербайджанской Республики (SOFAZ) выкупил торгово-офисный центр «Галерея Актер» у «Столичной страховой группы» (ССГ). Сумма сделки составила \$133 млн;
- Компания «Финстрой» продала строящийся ТРЦ «Весна!», расположенный на пересечении МКАД и Алтуфьевского шоссе (GBA – 126 тыс. м²). Новыми владельцами проекта стали компании Central Properties и Alto Assets;
- В 2012 г. стало известно о готовящейся

2012 ГОД РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва



сделке: инвестиционный фонд Morgan Stanley Real Estate планирует приобрести ТРЦ «Метрополис». Согласно планам фонда, сделка будет завершена в 2013 г.

В 2012 г. состоялось несколько знаковых сделок по поглощению и консолидации торговых операторов:

- Концерн REWE Group (сеть Billa) приобрел 12 магазинов «Ситистор» у ООО «Энка ТЦ»;
- компания «Эльдорадо» (принадлежит чешской группе PPF) купила сеть магазинов электроники «Берингов» (ООО «Берингов пролив дельта»);
- Совладельцы аптечной сети «А5» выкупили у фонда Hi Capital 26% ОАО «Мособлфармация», консолидировав таким образом 100% активов акционерного общества;
- ГК «Детский мир» приобрела 100% акций «Спартема Лимитед», владеющей ООО «Куб Маркет» (российский франчайзи Early Learning Centre – ELC);
- ОАО «Мегафон» и Garsdale Services Investment Ltd в декабре закрыли сделку по покупке 50% ОАО «Евросеть» у бизнесмена Александра Мамута;
- В 2013 г. планируется завершение сделки между Auchan и Metro Group по продаже 91-го гипермаркета Real в Центральной и Восточной Европе, в том числе и 17-ти гипермаркетов, функционирующих на территории России.

Предложение

Второй год подряд рынок торговой недвижимости столицы характеризуется крайне низкими темпами прироста предложения: в 2012 г. было введено в эксплуатацию 9 торговых центров, общая площадь которых составила 337,5 тыс. м² (GLA – 206,8 тыс. м²). При этом показатель GLA по итогам текущего года оказался даже ниже, чем в 2011 г., когда аналитики компании Knight Frank фиксировали исторический минимум десятилетнего развития рынка. Сложившаяся ситуация стала следствием сокращения числа новых проектов строительства в 2008–2010 гг.

В декабре 2012 г. состоялось открытие второй очереди ТРЦ «Город» (Рязанский пр-т, вл. 2) общей площадью 78 тыс. м² (GLA – 33 тыс. м²). На завершающей стадии отделочных работ находится ТЦ «Тропа», который будет введен в эксплуатацию в 2013 г. В декабре 2012 г. состоялось открытие сетевых ресторанов «Макдональдс» и «Менза», которые фактически являются арендаторами ТЦ «Тропа», однако имеют независимые входные группы.

Таким образом, в 2012 г. общее предложение современных торговых площадей в Москве составило 6,563 млн м² (GLA – 3,503 млн м²). При этом лидером по объему предложения торговых центров на московском рынке уже на протяжении нескольких лет остается Южный административный округ: по итогам 2012 г. на его долю

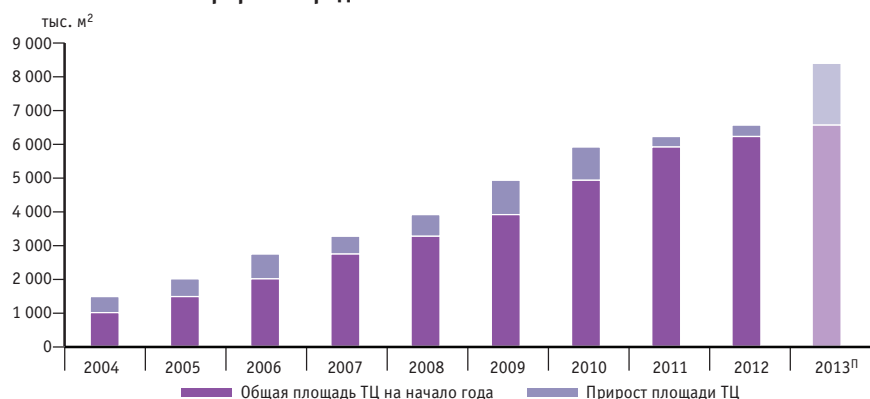
Торговые центры, введенные в эксплуатацию в 2012 г.

Название	Адрес	Общая площадь (GBA), тыс. м ²	Арендопригодная площадь (GLA), тыс. м ²
Июнь Мытищи	г. Мытищи, пересечение Волковского ш. и Мира ул.	178	75
Калейдоскоп	Химкинский б-р, вл. 7-23	н/д	41
Outlet Village Belaya Dacha*	МО, г. Котельники, Яничкин пр-д, д. 5	23	23
Галерея «Москва»	Охотный Ряд ул., вл. 2	30	20
Парус	Новокуркинское ш., д. 1, мкр-н 17	35	17
Панфиловский	г. Зеленоград, Панфиловский пр-т, д. 6А	24,8	13,3
Сомбреро	Варшавское ш., д. 152А	17,3	6,1
Свиблово	Снежная ул., д. 27	18,2	5,9
ЭГОМОЛЛ	Дежнева пр-д, д. 23	11,2	5,5

* В международном понимании аутлет – это формат торгового центра, специализирующегося на продаже одежды брендов со значительными скидками

Источник: Knight Frank Research, 2013

Второй год подряд рынок торговой недвижимости Москвы характеризуется крайне низкими темпами прироста предложения



Источник: Knight Frank Research, 2013



приходится 16% от общего объема торговых площадей города. Самый низкий объем предложения (около 230 тыс. м²) наблюдается в СЗАО, поскольку в данном округе практически нет крупных торговых центров (кроме ТРЦ «Щука» арендопригодной площадью 42 тыс. м²).

Необходимо отметить, что существенный прирост предложения по итогам года отмечается в СВАО – более 16%, – и объясняется тем, что на границе с данным округом введен в эксплуатацию крупный подмосковный ТРЦ «Июнь» (6ВА – 178 тыс. м²), являющийся объектом регионального формата и рассчитанный в том числе и на жителей Москвы.

По обеспеченности жителей торговыми площадями первое место принадлежит ЦАО, где из-за низкого показателя постоянного населения на тысячу жителей приходится более 560 м² торговой площади (без учета площадей в формате street retail).

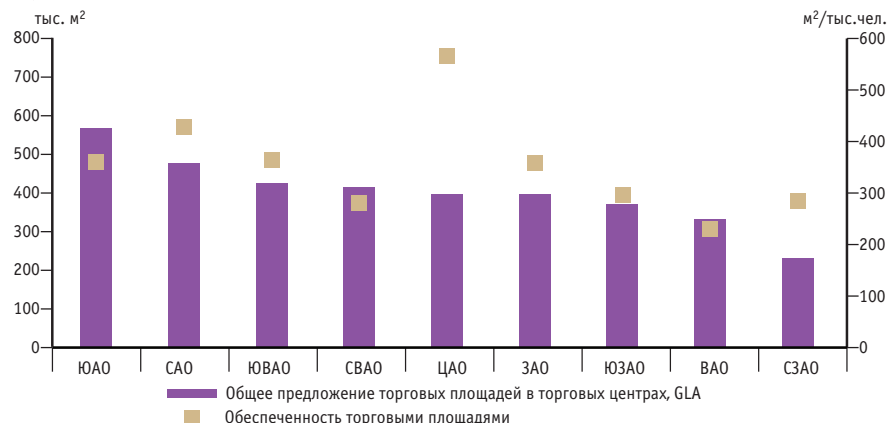
Уже по итогам I квартала 2012 г. стало очевидно, что открытие многих торговых центров будет перенесено на 2013 г.: ТРЦ «Гудзон», ТРЦ «Ривер Молл», ТРЦ «Рио», ТРЦ на Шереметьевской (им. А. И. Райкина). Строительство и активная сдача в аренду данных проектов в настоящее время продолжается.

Спрос

Активность торговых операторов на протяжении всего 2012 г. оставалась высокой. Многие сетевые компании, ориентируясь на расширение покупательской аудитории, выводили на рынок новые торговые концепции. Наиболее активными с этой точки зрения были продуктовые сети. Например, сразу несколько новых форматов для городов с населением менее 500 тыс. человек представила Metro Group, запустившая «Metro пункт» (1500–2000 м²) и франчайзинговый проект «магазинов у дома» – «Фасоль» (50–150 м²). Петербургская компания «О'Кей» объявила о создании сети классических дискаунтеров «Да!», в которую до 2016 г. будет инвестировано около \$700 млн. Осенью 2012 г. в Москве и Санкт-Петербурге открылись первые дискаунтеры «Верный» (сеть магазинов развивает основатель «Пятерочки» и «Карусели» – бизнесмен Андрей Рогачев).

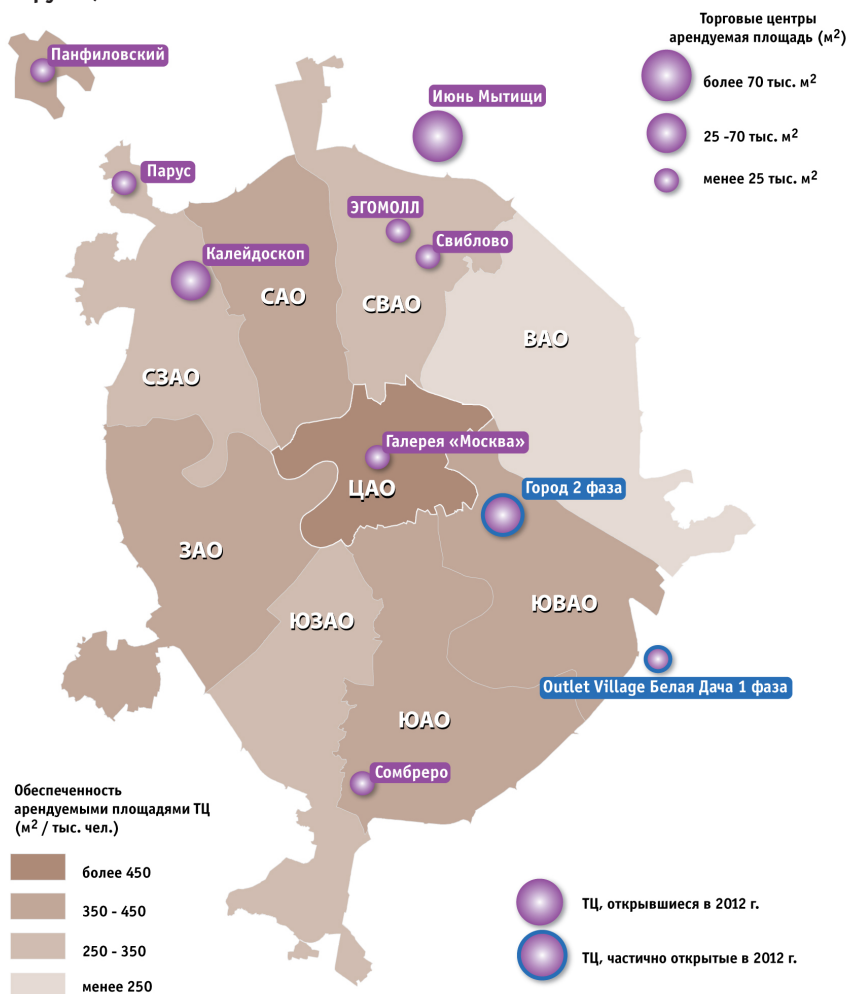
Продолжают выводить концепции продуктовых магазинов и присутствующие на российском рынке в других торговых профилях международные операторы. Так, в декабре 2012 г. в Санкт-Петербурге открылся первый в России продуктовый гипермаркет финской сети «К-раута» – «К-РЮКА» (в 2013 г. компания намерена открыть гипермаркеты в московском регионе), в ближайшей перспективе планирует развивать продуктовую розницу (дискаунтеры Plus) немецкая компания Tengelmann, управляющая в России крупной DIY-сетью OBI. В то же время можно

Лидером по объему предложения торговых центров остается Южный административный округ: на его долю приходится более 16% от общего объема торговых площадей Москвы



Источник: Knight Frank Research, 2013

Торговые центры, открывшиеся в 2012 г. Обеспеченность торговыми площадями по округам, 2012 г



Источник: Knight Frank Research, 2013

2012 ГОД РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

отметить, что крупнейшие торговые корпорации – Walmart, Carrefour и Tesco – до сих пор в России не представлены.

Московский рынок торговой недвижимости на протяжении 2012 г. оставался приоритетным для ряда международных операторов: весной 2012 г. в ТРЦ «Европейский» состоялось открытие магазина игрушек Hamleys и магазина детских товаров Mamas & Papas; в ГУМе появились бутики Ballantyne (Италия) и Juicy Couture (США), в ТРЦ «Метрополис» открылись первые магазины голландской Scotch & Soda (ранее была представлена в магазинах Jeans Symphony), американской сети Michael Kors и французского оператора Sia Home Fashion (декоративных товаров для дома), на территории дизайн-завода «Флакон» открылся первый в России монобрендовый магазин молодежной одежды Volcom.

Всего в течение 2012 г. свои магазины в России открыли 18 международных операторов (без учета расширения сетей, присутствующих на рынке). При этом 15 сетевых компаний для открытия первых магазинов выбрали именно московский рынок.

Событием осени 2012 г. стало возвращение в столицу сети Debenhams – одноименный универмаг открылся в ТРЦ «Мега Белая Дача». Необходимо отметить, что некоторые международные операторы, которые в предыдущие годы в силу различных причин были вынуждены закрыть магазины в России, в 2012 г. стали возвращаться на рынок. Так, например, состоялся повторный выход итальянской марки Stefanel (в 2011 г. бутик, проработавший несколько лет в столичном ГУМе, был закрыт). В сентябре вернулся в Россию бренд Marc O'Polo – магазин площадью 180 м² был открыт в ТРЦ «Атриум». Развитием марки будет заниматься компания «ДжамильКо».

Активными в 2012 г. были и международные операторы общественного питания. В 2012 г. на рынок вышло несколько сетевых проектов: в Москве открылась лапшичная Marugame Seimen, первое из 50-ти заведений американской сети Moe's Southwest Grill (развитием франчайзингового проекта занимается группа Glaventer Investments Ltd), в столице также открылись пекарни Paul; в Санкт-Петербург вышли израильская сеть Sicafe и французский ресторан Buddha Bar.

В ближайшее время в России может значительно увеличиться число сетевых заведений общественного питания: переговоры с потенциальными партнерами ведут компании, владеющие такими сетями, как Great American Cookies, Marble Slab, Pretzelmaker; весной ожидается открытие первого заведения сети Johnny Rockets; в марте 2013 г. планирует выйти на рынок Krispy Kreme; ближе к 2014 г. в России могут появиться экзотические кафе южноафриканской сети

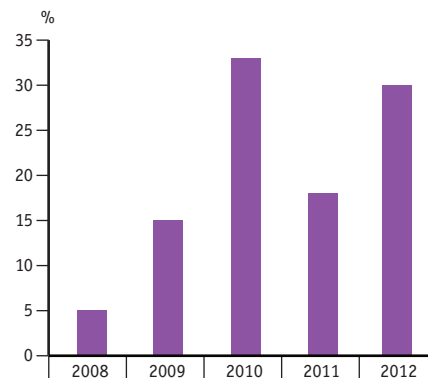


ТРЦ «Калейдоскоп»
Химкинский 6-р, вл. 7-23

быстрого питания Nando's, сеть ресторанов Wingstop (Baxter Limited), американские кафе Quiznos.

Интересно отметить, что в 2012 г. было анонсировано несколько необычных концепций и форматов, которые ранее практически не развивались в России: в декабре стало известно, что Департамент торговли и услуг г. Москвы совместно с Москомархитектурой планирует разработать схему размещения заведений общепита на крышах городских зданий (эксплуатируемых кровлях); руководство Московского метрополитена выступило с инициативой организовать сеть «метрокафе» в вестибюлях станций, в Санкт-Петербурге и Москве все более популярным становится формат профессионально оборудованных мобильных кафе (Any Soup, передвижные кофейни «Кофе Хауз» и т. д.).

В 2012 г. открыты магазины 30% операторов, вышедших на рынок в течение пяти лет



Источник: Knight Frank Research, 2013



Коммерческие условия

В настоящее время на рынке все более распространенной становится схема расчета ставки аренды в зависимости от показателя товарооборота арендатора. В основном это касается крупных качественных торговых объектов, вышедших на рынок в течение последних пяти лет.

В основном в договорных отношениях между собственником и арендатором применяются три схемы определения ставки аренды:

- фиксированная ставка аренды – указывается в договоре и не зависит от результатов деятельности торгового оператора в составе торгового центра;
- комбинированная ставка аренды – предполагает различные варианты сочетания базовой ставки аренды и процента от товарооборота оператора;
- ставка аренды, которая приравнивается к проценту от товарооборота, – рассчитывается за указанный в договоре период, не включает фиксированной части.

За пятилетний период развития сегмента торговой недвижимости доля договоров между арендатором и арендодателем, в которых указана схема расчета арендных платежей в виде процента с оборота, достигла 70%. Однако данный факт справедлив для развитых рынков столицы и крупных городов. В региональных торговых проектах доля договоров с фиксированной арендной ставкой преобладает.

На протяжении 2012 г. коммерческие условия оставались относительно стабильными. Наиболее востребованные объекты в процессе смены арендаторов могли корректировать ставку аренды, увеличивая их до 20%. При этом доля вакантных площадей в функционирующих торговых центрах Москвы на протяжении 2012 г. находилась на крайне низком уровне – 2,5%. В наиболее качественных торговых центрах по-прежнему формируются «листы ожидания» (списки операторов, готовых арендовать освободившееся помещение).

В ближайшие 2–3 года коммерческие условия могут измениться: рынок пополнится беспрецедентным количеством крупных объектов (объем предложения может увеличиться на 45%). Несмотря на активный спрос со стороны сетевых операторов, мы прогнозируем колебание уровня вакантных площадей в пределах 3–6%.

Прогноз

На протяжении нескольких лет неблагоприятная экономическая ситуация предполагала определенную линию поведения в сфере девелопмента и долгосрочного инвестирования: строительство проектов приостанавливалось, торговые центры вводились в эксплуатацию поэтапно, а то и «поэтажно», привлечение внешнего финансирования было затруднено, девелоперы ожидали лучших условий для реализации новых торговых

Доли договоров с различными схемами определения арендной ставки

Арендная ставка	2008 г.	2013 г.
Фиксированная	80%	28%
Комбинированная	19%	70%
Приравненная к проценту от товарооборота, без оплаты фиксированной части	1%	2%

Источник: Knight Frank Research, 2013

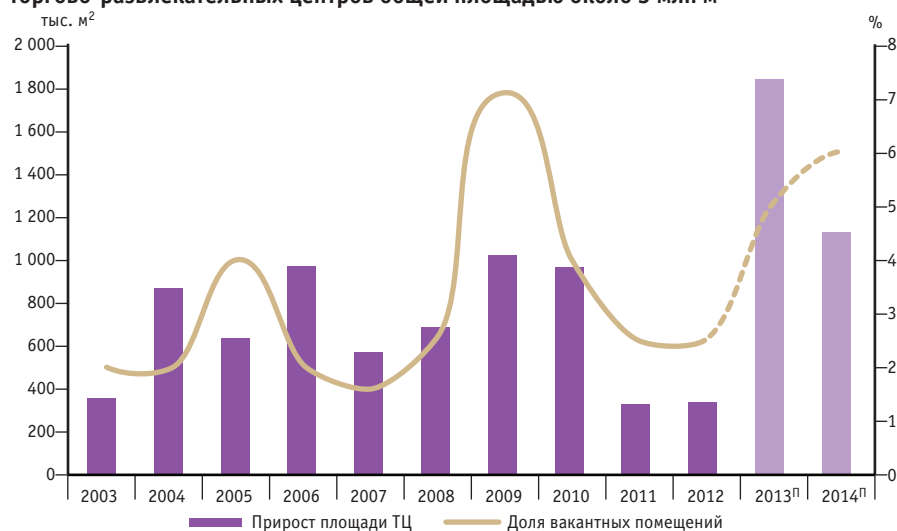
Условия аренды в торговых центрах Москвы, 2012 г.

Профиль	Базовая арендная ставка \$/м²/год*	Доля, взимаемая с оборота, %
Гипермаркет (> 7 000 м²)	100–250	2–4
Городской гипермаркет (3 000–7 000 м²)	150–350	2–4
Супермаркет (1 500–3 000 м²)	250–500	4–6
DIY (> 5 000 м²)	200–350	4–6
Бытовая техника (1 500–3 000 м²)	250–500	4–5
Спортивные товары (1 500–2 500 м²)	400–1 200	4–5
Детские товары (1 000–2 500 м²)	250–450	9–12
Операторы галереи профиля «одежда» (50–300 м²)	800–2 500	12–16
Операторы галереи профиля «обувь» (50–300 м²)	900–3 000	12–16
Аксессуары (10–70 м²)	2 500–4 500	11–14
Кинотеатры	150–250	3–5
Развлекательный центр (100–1 500 м²)	250–500	8–12
Развлекательный центр (2 000–5 000 м²)	100–200	4–7

* Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2013

В среднесрочной перспективе ожидается ввод в эксплуатацию 30-ти торговых и торгово-развлекательных центров общей площадью около 3 млн м²



Источник: Knight Frank Research, 2013

2012 ГОД РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

центров.

В прошедшем 2012 г. обстоятельства изменились: было возобновлено строительство знаковых для рынка торговых центров, девелопмент которых по разным причинам был приостановлен. В среднесрочной перспективе девелоперами заявлен ввод в эксплуатацию 30-ти торговых и торгово-развлекательных центров общей площадью около 3 млн м². В случае выполнения заявленных планов текущий объем предложения может увеличиться на 45%.

В ближайшие два года девелоперы планируют завершить строительство 12-ти объектов регионального и суперрегионального формата. В сложившихся условиях можно говорить о возможном дисбалансе между спросом и предложением на рынке качественной торговой недвижимости: качественный и количественный рост сетевых операторов может начать отставать от развития девелоперских проектов. Таким образом, можно ожидать активного привлечения в проекты международных торговых операторов.

Необходимо отметить, что в 2013–2014 гг. ожидается ввод в эксплуатацию трех аутлет-центров, а в 2015 г. откроются первые объекты в формате классического «ритейл-парка» (на российском рынке концепция не представлена):

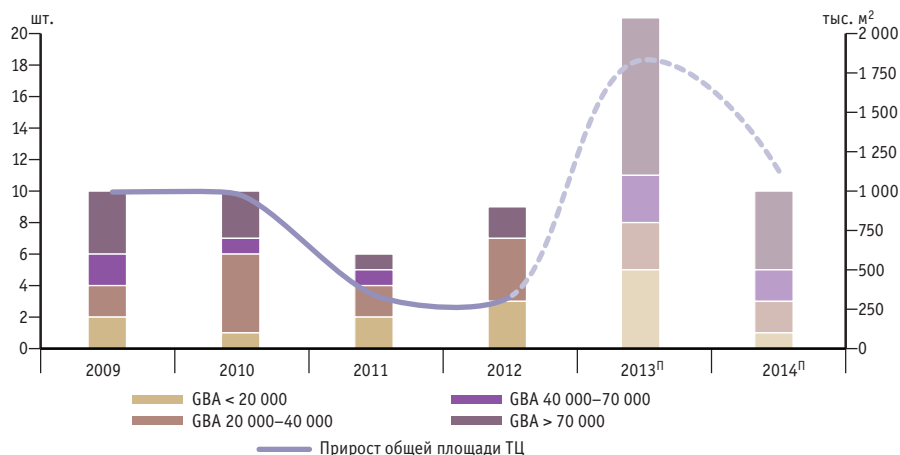
- Fashion House компании Fashion House Development;
- Outlet Village Белая Дача – совместный проект компаний Hines и ОАО «Белая Дача»;
- Kievsky Outlet Village – проект компаний Hines и Espro Group;
- Ритейл-парк в Нагорном компании ООО «Доринда Инвест»;
- «Ритейл парк „Дмитровский“» – девелопером является Trinity Russian Retail Partners.

Развитие рынка торговых центров приведет к появлению новых торговых форматов, таких как стрип-моллы*, пауэр-центры, торгово-общественные и тематические центры.

Стоит отметить, что актуальным трендом ближайших лет станет реновация торговых объектов. К 2013 г. в столице, а также во многих крупных областных городах и краевых центрах, сформировался значительный объем устаревающих центров и объектов, при девелопменте которых были допущены концептуальные ошибки. Принимая во внимание перспективу выхода на рынок крупных конкурентоспособных объектов, можно прогнозировать, что девелоперы будут часто обращаться к реконструкции, используя при

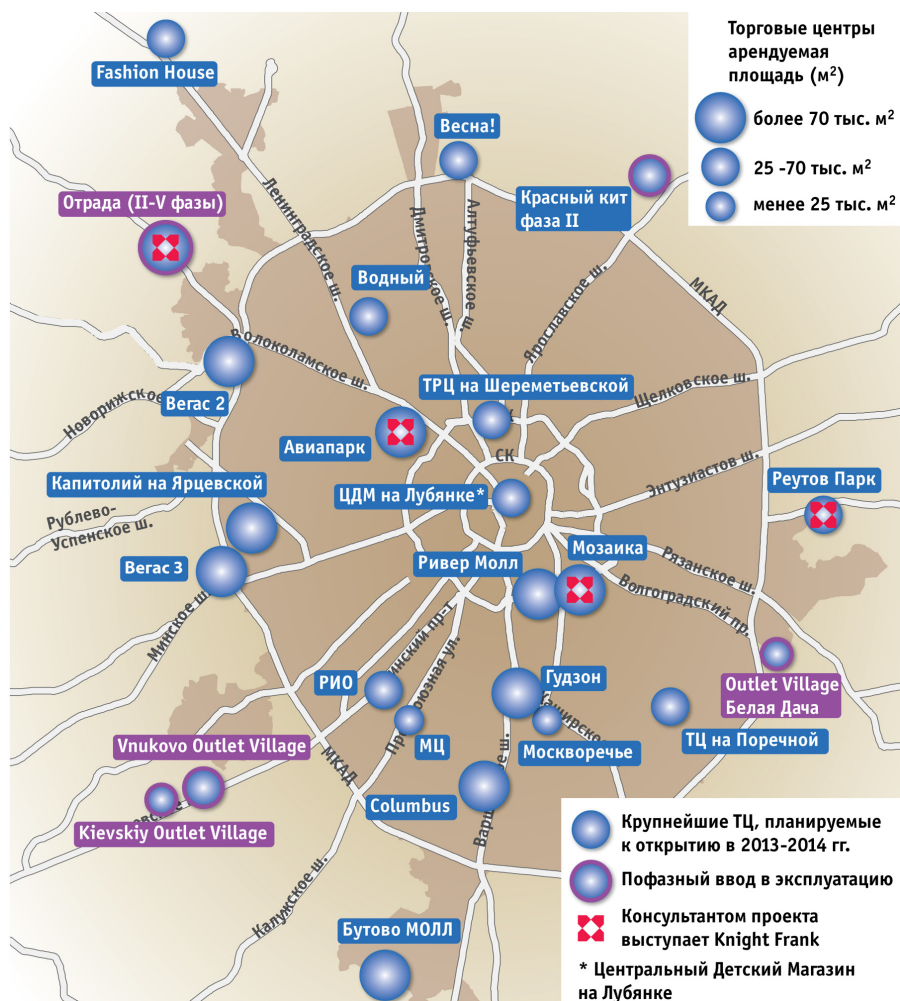
* Формат розничной торговли, распространенный в США, Канаде и Австралии, предназначенный для автомобилистов. Объекты представляют собой вытянутый вдоль автодороги торговый центр, в котором расположены различные торговые точки и сервисные пункты. Перед магазинами обычно располагается большая парковка. Площадь может варьироваться от 5000 до 70 000 м.

В 2013–2014 гг. девелоперы планируют ввести в эксплуатацию 12 объектов регионального и суперрегионального формата



Источник: Knight Frank Research, 2013

Крупнейшие торговые объекты, запланированные к открытию в Москве и ближайшем Подмосковье в 2013–2014 гг.



Источник: Knight Frank Research, 2013



Наиболее значимые торговые центры, заявленные к вводу в 2013-2014 гг.

Название	Адрес	Общая площадь (GBA), тыс. м ²	Арендпригодная площадь (GLA), тыс. м ²
Авиапарк	Хорошевское ш., вл. 38А	293	252
Berac 2	66 км МКАД	283,5	111,4
Ривер Молл	Автозаводская ул., стр. 16-18	258	87
Berac 3	55 км МКАД	231,3	113,4
Columbus	Варшавское ш., вл. 140	200	140
Мозаика	7-я Кожуховская ул., вл. 3А	134	67
Отрада (II-V фазы)	Пятницкое ш., вл. 2	109	75
Реутов Парк	г. Реутов, Носовихинское ш.	90	41

Источник: Knight Frank Research, 2013

этом различные методы «спасения» торгового центра: от незначительных интерьерных преобразований до сноса существующего здания с последующим строительством нового торгового центра.

В настоящее время на рынке торговой недвижимости можно найти примеры редевелопмента, включающего полную реконструкцию существующего торгового центра (ТРЦ на Ярцевской), смену формата торгового центра (уже открывшийся в здании бывшего «Вэй-март» outlet-центр Brand City), увеличение площади торгового объекта (ТРЦ «Семеновский») и изменение состава арендаторов. При этом в некоторых случаях анализ ситуации может привести к выводу о нецелесообразности сохранения торговой функции проектов.

Рынок торгово-розничных помещений (street retail)

Крайне низкий прирост предложения в сегменте торговых центров в 2011–2012 гг. стимулировал интерес многих сетевых операторов к помещениям формата street retail. Некоторые условия позволяют говорить о том, что и в дальнейшем тренд сохранится:

1. Отчасти ситуация обусловлена активной экспансией выходящих на рынок торговых операторов.
2. Происходит дальнейшее развитие мульти-

форматных проектов уже существующих участников рынка.

3. На помещения street retail по-прежнему существует спрос со стороны частных инвесторов, предпочитающих поэтапно формировать крупный портфель объектов этого формата. Их привлекает возможность получить диверсифицированные и ликвидные активы. В среднем ставка капитализации составляет около 10%.

Среди новых тенденций формирования спроса можно указать очевидную заинтересованность сетевых продуктовых операторов в размещении своих магазинов (мини-маркетов или супермаркетов) на первых этажах офисных зданий. Наиболее привлекательными для размещения продуктового супермаркета являются здания, в которых офисная составляющая занимает не менее 15 тыс. м², площадь и конфигурация нижнего этажа позволяет организовать торговую, складскую зоны и независимые входные группы, а фасады выходят на улицы или магистрали с интенсивными пешеходными и транспортными потоками. В 2012 г. компания Knight Frank стала консультантом нескольких сделок, подтверждающих данную тенденцию: супермаркет «Яппи» (группа «Мета») арендовал помещение в БЦ «Сити-Делл», сеть супермаркетов домашней еды «Бахетле» заключила договор аренды на площадь более 2000 м² в составе БЦ класса А «Олимпик Холл», торговый оператор «Мираторг» открыл магазин в здании БЦ «Домников».



Еще одной знаковой тенденцией для рынка стало возвращение некоторых торговых операторов на главный торговый коридор Москвы – Тверскую улицу. Например, компания «Евросеть», закрывшая в кризисный период свой флагманский магазин, в конце 2011 г. приняла решение вновь арендовать то же помещение. В 2009 г. отказался от аренды помещения площадью 1700 м² и известный производитель электроники и бытовой техники Samsung. В 2012 г. компания вновь арендовала площади на Тверской улице (на первом этаже БЦ Summit). Ювелирный магазин «Кристалл мечты» открылся на прежнем месте (Тверская ул., д. 4), заняв помещение площадью около 85 м².

Стоит отметить, что если ранее открытие магазина на центральных торговых улицах в первую очередь было направлено на узнаваемость бренда, то сейчас такие объекты служат, скорее, для поддержания имиджа того или иного бренда и являются показателем его статуса.

Ставки аренды в сегменте торгово-розничных помещений зависят, прежде всего, от удаленности объекта от центра города: на центральных торговых улицах Москвы ставки варьируются в диапазоне 1500–3000 \$/м²/год, достигая в некоторых случаях 8000–10000 \$/м²/год. Ставки аренды на Садовом кольце в среднем составляют от 1200 до 3000 \$/м²/год, на основных магистральных улицах – от 800 до 2500 \$/м²/год, в спальных районах – от 500 до 1500 \$/м²/год.

Средний диапазон ставок аренды в основных торговых коридорах Москвы 2012 г.

Расположение	Ставка*, \$/м ² /год
Наиболее дорогие торговые улицы внутри Садового кольца (Столешников пер., Тверская ул., Камергерский пер.)	2 500–10 000
Остальные улицы внутри Садового кольца (Кузнецкий Мост ул., Пятницкая ул., Арбат ул.)	1 500–3 000
Садовое кольцо	1 200–3 000
Основные транспортные магистрали (Ленинградский пр-т, Ленинский пр-т, Комсомольский пр-т, Кутузовский пр-т)	800–2 500
Спальные районы	500–1 500

* Без учета коммунальных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2013

ОБЗОР



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

Никола Обайдин
Директор
nikola.obajdin@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость

Вячеслав Холопов
Директор, Россия и СНГ
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com

Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Директор, Россия и СНГ, Партнер
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com

Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева
Директор, Россия и СНГ
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com

Иностранные инвестиции

Хайко Давидс
Партнер
heiko.davids@ru.knightfrank.com

Инвестиции и продажи

Евгений Семенов
Директор, Партнер
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com

Развитие бизнеса

Андрей Петров
Партнер
andrey.petrov@ru.knightfrank.com

Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов
Директор, Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Директор, Россия и СНГ
olga.kochetova@ru.knightfrank.com

Маркетинг и PR, HR

Мария Котова
Исполнительный директор, Партнер
maria.kotova@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

Киев

Ярослава Чапко
Директор по развитию бизнеса
yaroslava.chapko@ua.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 243 офисов в 43 странах мира и насчитывает 7067 специалистов.

Вот уже 116 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 16 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
Телефон: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
Телефон: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

КИЕВ

04071,
ул. Хорива, д. 39-41, офис 80
Телефон: +380 (44) 545 6122
Факс: +380 (44) 545 6122

© 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.



Knight Frank
Newmark
Global