

Краткий обзор рынка торговой недвижимости Москвы

1 кв. 2013

Рынок торговой недвижимости Москвы

В 2013 г. оборот розничной торговли в Москве, согласно прогнозу Росстата, составит 4 175 млрд руб., а в 2014 г. может вырасти до 4 670 млрд руб. Средний удельный вес реализуемых товаров, сбываемых через онлайн-шopping в Москве в 1 кв. 2013 г. составил 11%¹.

Рынок торговой недвижимости Москвы оставался стабильным в течение всего квартала, не было открыто ни одного ТЦ, ставки аренды также не изменились.

Из знаковых событий начала года стоит выделить закрытие крупнейшей сделки за всю историю рынка, это покупка ТРЦ «Метрополис» фондом Morgan Stanley Real Estate Investing (MSREI) за \$1,2 млрд.

Таблица 1. Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы, по итогам 1 кв. 2013 г.

Источник: GVA Sawyer, Росстат

Основные показатели	1 кв. 2013 г.	Др. период
Оборот розничной торговли, млн руб.	297 471 (январь 2013)	102, 1% к январю/февралю 2012
Объем предложения в качественных ТЦ по итогам периода, общая площадь / GLA2, тыс. кв.м	7 871 / 4 414	7 871 / 4 414 (конец 2012 г.)
Общий объем открытых в 1 кв. 2013 ТЦ, общая площадь / GLA, кв.м	0	131/59,6 (1 кв. 2012 г.)
Общий объем заявленных к вводу торговых площадей, 2-4 кв. 2013, общая площадь / GLA, тыс. кв.м	486/ 305	
Уровень вакантных площадей, %	1,5%	3,5% (1 кв. 2012 г.)

¹ %, в общем объеме проданных в отчетном периоде товаров. Данные Института статистических исследований и экономики знаний НИУ ВШЭ

² GLA (Gross leasable area) – общая арендопригодная площадь.

Предложение

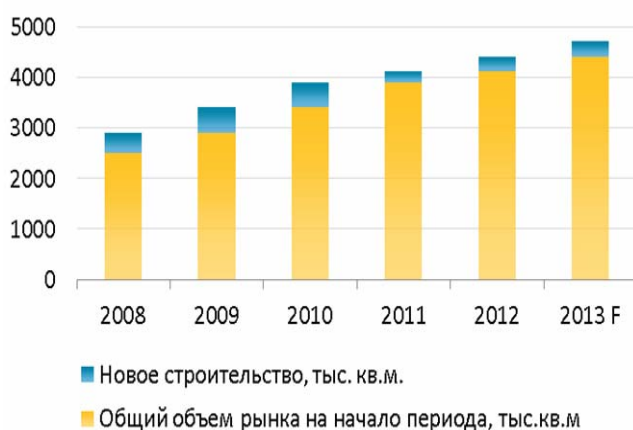
Общее предложение торговых (арендопригодных) площадей в качественных ТЦ столицы по итогам 1 кв. 2013 года составило 4 414 тыс. кв.м.

Обеспеченность качественными торговыми площадями составляет около 383 кв.м GLA на 1 000 жителей.

За 1 кв. 2013 г. не было открыто ни одного качественного ТЦ.

Рисунок 1. Динамика объема качественного предложения в 2007-2013 г., GLA, тыс. кв.м

Источник: GVA Sawyer



В 2013 г., по заявлениям девелоперов, должно быть открыто около 486 тыс. кв.м GVA/ 305 тыс. кв.м – GLA (см. Таблицу 2) торговых площадей в торговых центрах. При этом на 2014 г. согласно планам девелоперов заявлено более 800 тыс. кв.м GLA торговых площадей.

Таблица 2. Знаковые проекты ТЦ Москвы, 2013-2014 г.

Источник: GVA Sawyer

Название ТЦ	Общая/ арен- дуемая пло- щадь, кв. м	Откры- тие
ТРЦ GoodZone	120 000/70 000	2013
«РИО», Ленинский, 109	76 000 / 35 000	2013
«Весна»	70 720/ 57 350	2013
ТЦ «Райкин плаза»	70 000 / 35 000	2013
ТЦ «Спортэкс»	32 000/ 26 000	2013
Fashion House	38 600/ 26 765	2013

Название ТЦ	Общая/ арен- дуемая пло- щадь, кв. м	Откры- тие
Outlet Village Внуково, 1 фаза ³	29 700/ 16 600	2013
«Москворечье»	24 490/ 19 780	2013
ТЦ «Алфавит» (Северное Бутово)	14 000 / 11 000	2013
ТЦ «Аквадель Южная»	10 500 / 7 500*	2013
ТЦ «Прага»	14 000 / 10 900	2013
ТРЦ «Авиапарк»	300 000 / 235 000	2014
Vegas Crocus City	283 000 / 111 000	/ 2014
Columbus	277 000 / 140 000	/ 2014
River Mall	260 000/91 200	2014
ТРЦ «Бутово Молл»	143 000 / 60 000	2014
ТРЦ «Мозаика»	134 000 / 68 000	2014
ТРЦ «Реутов Парк»	90 000 / 41 000	2014
«Детский Мир» (реконструкция)	73 000 /34 400	2014
ТЦ «Водный»	50 000 / 32 200	2014
ТЦ на Варшавском ш., 148	37 000/ 10 000	2014
Outlet Village Внуково, 2 фаза	Н.д./ 10 000	2014
Специализированный торговый центр товаров для дома Home Store	11 200 / Н.д.	2014
Vegas Кунцево	231 000 / 113 000	/ 2014-15

Основные тенденции 2013

- Продолжается децентрализация рынка. Практически все новые объекты строятся за пределами Третьего Транспортного кольца (за исключением ТРЦ River Mall и проекта реконструкции «Детского Мира»). Вблизи МКАД ведется строительство 380 тыс. кв.м торговых площадей (GLA), а именно: Vegas Crocus City (283 000 / 111 000 кв.м), Vegas Кунцево (231 000 / 113 000 кв.м), ТРЦ «Бутово Молл» (143 000 / 60 000 кв.м), ТЦ «Весна» (70 720/ 57 350 кв.м), ТРЦ «Реутов Парк» (90 000 / 41 000 кв.м). Также за МКАД в ближайшие два года будет построено 53 тыс. кв.м торговых площадей (GLA) в составе аутлет- центров.

³ Аутлет построен, ведутся внутренние ремонтные работы арендаторами, для посетителей пока не открыт.

- Продолжает увеличиваться девелоперская активность. В 1 кв. 2013г. заявлено о строительстве ТРЦ на Проспекте Вернадского (105 000 кв.м GBA); ТРЦ на пересечении Хорошевского ш. и 4-й Магистральной ул. (130 000 кв.м GBA/ 50 000 GLA); МФК «Кунцево плаза» (общая площадь всего проекта 245 000 кв.м) на месте «Рамстора». Также ЕНКА намерена полностью обновить ТЦ «Капитолий» на Вернадского и ТЦ «Капитолий»

Ленинградский. Планируется строительство второй очереди ТЦ «Viva Бутово».

Уровень вакантных площадей на 1 кв. 2013 г. в Москве составляет 1,5% в среднем по рынку. В течение года уровень вакантных площадей будет держаться на уровне около 1-1,5%, но по-прежнему, сильно различаться в зависимости от качества ТЦ.

Спрос

Новые игроки на рынке:

Группа компаний «Обувь России» открыла в Москве первый магазин «Вестфалика» (120 кв.м) в новом формате, адаптированном для торговых центров. В этом году компания откроет более 60 магазинов по всей России.

В 2013 г. должен открыться детский тематический парк «Мастерславль» в МФК Evolution Tower в ММДЦ «Москва Сити». В следующем появится «Кидбург» (ТРЦ «Детский Мир» на Лубянке), после в планах компании открытие ещё 3-х парков до 2016 года в Москве. Также в 2014 г. должно состояться открытие детского парка Kidzania в ТРЦ Vegas Crocus City.

Уходит с рынка сеть магазинов для будущих мам «ИнтерПол» («Интересное положение»), которую развивает компания «Кенгуру».

Из знаковых инвестиционных покупок 1 кв. 2013 года отметим:

Morgan Stanley объявил о приобретении у Capital Partners ТРЦ «Метрополис» (GBA - 205 000 кв.м) сумма сделки оценочно составила \$1,2 млрд.

Виктор Харитонин (Акционер «Фармстандарта») планирует приобрести у компании «Торговый квартал» ТРК «Торговый квартал» (31 200 кв.м) в Домодедово. Сумма сделки может составить \$135 млн.

Финансовые условия

Ставки аренды в течение 1 квартала 2013г. не изменились.

Рост арендных ставок в текущем году возможен на 10-12% в качественных объектах с хорошей концепцией.

Таблица 3. Диапазон ставок аренды для операторов торговых центров Москвы, 1 кв. 2013 г.

Источник: GVA Sawyer

Форматы операторов торговых	GLA, кв.м.	Ставки аренды, \$ за кв.м. в год, triple net
Гипермаркет продуктов питания	5 000 – 10 000	120- 350
Гипермаркет DIY	8 000 – 15 000	100 - 250
Супермаркет продуктов питания	1 000 – 2 500	350- 1000
Супермаркет/гипермаркет электроники и бытовой техники	1 000 – 5 000	300- 900
Универмаг одежды	1 000 – 3 000	250- 600
Одежда/обувь	50 – 1000	500 – 3 500
Кинотеатры	1 500 – 6 000	150- 280
Развлекательный центр	1 500 – 6 000	120- 200
Операционные расходы, \$ за кв.м.		100- 180

Австралия
Австрия
Великобритания
Венгрия
Германия
Гонконг (КНР)
Греция
Дания
Ирландия
Италия
Кипр
Китай
Литва
Нидерланды
Новая Зеландия
Польша
Россия
Финляндия
Швейцария
Швеция
Эстония

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”
109240, Россия, Москва
ул. Николоямская, д. 13, стр. 17
Т: +7 (495) 797-4401
Ф: +7 (495) 797-4400
info@gvasawyer.com

Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330
190031 Санкт-Петербург, Россия
Т: +7 (812) 334-9392
info-spb@gvasawyer.com

Представительство в Красноярске

ул. Диктатуры пролетариата, д. 32
офис 4-4, 660017 Красноярск, Россия
Т: + 7 (391) 252-9982
info@gvasawyer.com

Представительство в Краснодаре

350010 Краснодар, Россия
ул. Зиповская 5, корпус6, офис 209
Т: +7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com