

Краткий обзор рынка торговой недвижимости Москвы

2 кв. 2013

Рынок торговой недвижимости Москвы

Из знаковых событий 2 кв. 2013 г. стоит отметить открытие сразу двух аутлетов, а именно: Fashion House Outlet и Outlet Village Внуково.

Общий объем нового предложения за 1 полугодие 2013 г. превысил аналогичный показатель прошлого года почти на 40%.

Ставки аренды в целом по рынку в 1 полугодии 2013 г. не изменились. При этом с конца прошлого года отмечается постепенный рост арендных ставок, но только в лучших ТРЦ Москвы.

Таблица 1. Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы, по итогам 2 кв. 2013 г.
Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	2 кв. 2013 г.	Др. период
Объем предложения в качественных ТЦ по итогам периода, общая площадь / GLA ¹ , тыс. кв.м	8 047 / 4 518	7 871 / 4 414 (конец 2012 г.)
Общий объем открытых во 2 кв. 2013 ТЦ, общая площадь / GLA, кв.м	176 / 104	17,3/6,1 (2 кв. 2012)
Общий объем заявленных к вводу торговых площадей, 2 полугодие 2013, общая площадь / GLA, тыс. кв.м	425/ 252	
Уровень вакантных площадей, %	1,5-2%	2,5% (2 кв. 2012 г.)

¹ GLA (Gross leasable area) – общая арендопригодная площадь

Предложение

Общее предложение торговых (арендопригодных) площадей в качественных ТЦ столицы по итогу 2 кв. 2013 года составило 4 500 тыс. кв.м.

Обеспеченность качественными торговыми площадями составляет около 387 кв.м GLA на 1 000 жителей.

За 1 полугодие 2013 г. было открыто 4 ТЦ (176 000 кв.м GBA / 104 000 кв.м GLA), два из которых формата аутлет.

При том, что в 1 кв. 2013 г. не было открыто ни одного ТЦ, общий объем нового предложения за 1 полугодие 2013 г. превысил аналогичный показатель прошлого года почти на 40%.

Во втором полугодии 2013 г., по заявлениям девелоперов, должно быть открыто ещё около 425 тыс. кв.м GBA/ 252 тыс. кв.м – GLA (см. Таблицу 2) торговых площадей в торговых центрах.

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

Источник: GVA Sawyer



В 2014 г. согласно планам девелоперов, рынок пополнится более чем на 800 тыс. кв.м GLA торговых площадей, увеличив обеспеченность москвичей торговыми площадями до 470 кв.м на 1 000 жителей, что по-прежнему ниже среднеевропейского уровня.

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

Источник: GVA Sawyer

Название ТЦ	Общая/ арен- дуемая площадь, кв. м	Открытие
ТЦ, открытые в 1 полугодии 2013 г.		
«РИО», Ленинский, 109	76 000 / 35 000	2Q2013
Fashion House Outlet	38 600/ 26 765	2Q 2013
ТЦ «Спортэкс»	32 000/ 26 000	2Q2013
Outlet Village Внуково, 1 фаза	29 700/ 16 600	2Q2013
Итого открыто в 1 полугодии 2013	176 300 / 104 365	
«Весна»	126 000 / 56 000	2013
ТРЦ GoodZone	120 000/70 000	2013
ТЦ «Райкин плаза»	70 000 / 35 000	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
ТЦ «Мандарин»	17 600 / 15 000	2013
ТЦ «Измайловский»	16 800 / 12 300	2013
ТЦ «Братеево Молл»	26 000 / 15 000	2013-2014
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

Второй квартал не принес новых тенденций на рынок торговой недвижимости.

- Продолжается децентрализация рынка. В ближайшие 2 года, за пределами ТТК будет построено около 1 млн. кв.м торговых площадей GLA, из которых 380 тыс. вблизи МКАД (Сrocus City, Vegas Кунцево, ТРЦ «Бутово Молл», ТЦ «Весна», ТРЦ «Реутов Парк»).
- Продолжает увеличиваться девелоперская активность. В 1 полугодии 2013 г. заявлено о строительстве ещё около 300 тыс. кв.м торговых площадей в составе торговых

Спрос

Наибольшую активность проявляют продуктовые сети, появляются новые форматы, к примеру, О'кей» планирует начать развивать Москве и Московской области сеть дискаунтеров «Да!», а также детские сети, сети спорттоваров и DIY.

К знаковым событиям можно отнести решения некоторых зарубежных ритейлеров выходить на рынок самостоятельно, а не по франшизе. К примеру, ювелирный дом Tiffany & Co самостоятельно откроет бутик в московском ГУМе в 1 кв. 2014 г. Cortefiel Group выкупил у российского партнера Melon Fashion Group сети Springfield и Womensecret и теперь планирует самостоятельно развивать их.

центров. Также властями Москвы прорабатывается проект продовольственного рынка, площадью около 1 млн кв.м по образу парижского Rungis.

Уровень вакантных площадей по итогам 1 полугодия 2013 г. в Москве составляет 1,5-2% в среднем по рынку и будет держаться в этих пределах на протяжении всего года. Увеличение уровня вакантных площадей ожидается не ранее 2014-2015 гг. в связи с вводом большого количества торговых центров.

Из знаковых инвестиционных покупок 1 полугодия 2013 года отметим:

1. Morgan Stanley купил у Capital Partners ТРЦ «Метрополис» (GBA - 205 000 кв.м) сумма сделки оценочно составила \$1,2 млрд. Это крупнейшая сделка за всю историю рынка торговой недвижимости Москвы.
2. «ОСТ-групп» выкупила 50% доли структур акционера девелоперских компаний Rose Group и Rusresorts Петра Шуры в строящемся ТРЦ «Мозаика» (134 000 кв.м). Сумма сделки оценочно могла составить около \$150-200 млн.

Финансовые условия

Ставки аренды в течение 1 полугодия 2013 г. в целом по рынку были стабильны.

При этом с конца прошлого года отмечался рост арендных ставок и постепенное изменение условий заключаемых договоров аренды в интересах собственника. Однако, это касается только качественных и лучших объектов

В целом по рынку в 2013 г. рост арендных ставок не превысит 5-7%.

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

Источник: GVA Sawyer

Форматы торговых операторов	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. Николаямская, 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