

Краткий обзор рынка торговой недвижимости Москвы

2012

Рынок торговой недвижимости Москвы

По предварительным итогам, ожидается, что в 2012 г. оборот розничной торговли в Москве составит 3 726 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 3,5% больше, чем в 2011 г. В 2013 г. оборот розничной торговли в Москве может достичь 4 175 млрд руб., а в 2014 г. вырасти до 4 670 млрд руб.

Самыми знаковыми событиями года можно считать:

- Увеличение территории Москвы почти в 2,5 раза (01.07.2012 г.). На текущий момент на территории «новой Москвы» нет ни одного качественного ТЦ.
- Вступление России в ВТО (22 августа 2012 г.).

2012 год был отмечен существенным ростом рынка торговой недвижимости. Ритейлеры продолжают активно развиваться, осваивать различные регионы. Такое развитие торговых сетей при гораздо более медленном появлении новых качественных объектов приводит к высокой конкуренции среди арендаторов на ликвидные площади. Особенно это видно в Москве, где многим компаниям просто нет возможности открывать необходимое количество новых магазинов, в соответствии с утвержденной программой развития, из-за низкого уровня вакантных площадей.

Таблица 1. Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы, по итогам 2012 г.

Источник: GVA Sawyer, Росстат

Основные показатели	2012 г.	2011 г.
Оборот розничной торговли, млрд руб.	3 726 (оценка)	3 322
Объем предложения в качественных ТЦ по итогам периода, общая площадь / GLA ¹ , тыс. кв.м	7 871 / 4 414	7 330/ 4 130 (конец 2011 г.)
Введено в эксплуатацию в 4 кв. 2012, общая площадь / GLA, кв.м	421 896/ 207 522	85 000/ 70 000 (4 кв. 2011 г.)
Введено в эксплуатацию в 1-4 кв. 2012, общая площадь / GLA, кв.м	541 329/ 284 390	370 000/ 231 000 (1-4 кв. 2011 г.)
Общий объем заявленных к вводу торговых площадей на 2013 г., общая площадь / GLA, кв.м	718 900/ 379 700	-
Уровень вакантных площадей, %	1,5-2%	4% (конец 2011 г.)

¹ GLA (Gross leasable area) – общая арендопригодная площадь.

Предложение

Общее предложение торговых (арендопригодных) площадей в качественных ТЦ столицы по итогам 2012 года составило 4 414 тыс. кв.м.

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

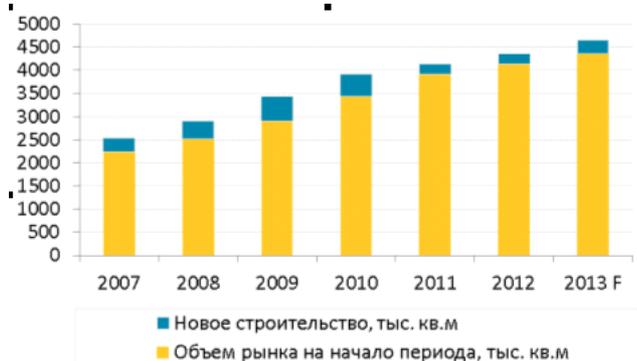
В 4 кв. 2012 г. были открыты следующие ТЦ: ТРЦ «Калейдоскоп», ТЦ «МЦ», ТЦ «Парус», вторая очередь ТЦ «Отрада» и ТРЦ «Июнь» в Мытищах.

Отметим, что в 2012 г. состоялось открытие первого аутлета Outlet Village Белая Дача. Построенный Outlet Village Внуково (1 фаза) будет открыт в начале будущего года.

Совокупная общая площадь введенных за 2012 г. объектов составила 541 329 кв.м (284 390 кв.м - GLA).

Рисунок 1. Динамика объема качественного предложения в 2007-2012 г., GLA, тыс. кв.м

Источник: GVA Sawyer



В 2013 г., по заявлениям девелоперов должно быть открыто около 720 510 кв.м GBA/ 369 695 кв.м – GLA. Согласно прогнозу GVA Sawyer стоит ожидать открытия не более, чем 70% от заявленного объема.

Таблица 2. Знаковые проекты ТЦ Москвы, 2012-2014 г.
Источник: GVA Sawyer

Название ТЦ	Общая/ арендуемая площадь, кв. м	Открытие
ТЦ, открытые в 2012 г.		
Торговая галерея гост. Москва	21 000/ 18 600	1Q2012
«Эго Молл»	11 200 / 5 500	1Q2012
«Сомбреро»	17 300 / 6 112	2Q2012
Outlet Village Белая Дача	24 000/ 22 000	3Q2012
ТЦ «Свиблово»	18 215 / 5 850	3Q2012
ТЦ «Тропа»	7 800 / 5 500	3Q2012
ТЦ «Панфиловский» (Зеленоград)	19 918 / 13 306	3Q2012
ТРЦ «Калейдоскоп»	110 000 / 41 000	4 Q2012
ТЦ «МЦ»	15 700/ 12 400	4Q2012
«Парус»	35 500/ 17 000	4Q2012
ТЦ «Отрада», 2 фаза	55 000/38 500*	4Q2012
«Конфетти» ²	32 696/ 20 622	4 Q2012
ТРЦ «Июнь» Мытищи ³	173 000/ 78 000	4 Q2012
Итого в 2012 г.	541 329/ 284 390	
Строящиеся ТЦ (2013-2014 гг.)		
River Mall	260 000/91 200	2013
ТРЦ GoodZone	120 000/70 000	2013
«РИО», Ленинский, 109	76 000 / 35 000	2013
«Рио на Шереметьевской»	75 000/ 35 000	2013
«Весна»	70 720/ 57 350	2013
ТЦ «Спортэкс» (Авиамоторная)	26 000/ 18 000	2013
Fashion House	38 600/ 26 765	2013
Outlet Village Внуково, 1 фаза ⁴	29 700/ 16 600	2013
«Москворечье»	24 490/ 19 780	2013
ТРЦ «Авиапарк»	300 000 /235 000	2014
Vegas Crocus City	283 000 / 111 000	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)	74 0000	2014
ТЦ на Варшавском ш., 148	37 000/ 10 000	2014
Outlet Village Внуково, 2 фаза	Н.д./ 10 000	2014
Vegas Кунцево	231 000 / 113 000	2014-15

² Неполное открытие, в декабре начал функционировать «Перекресток» (2 000 кв.м), торговая галерея и фуд-корт откроют в 1 кв. 2013 г.

³ ТРЦ находится в г. Мытищи (Мос. обл.) и является суперрегиональным, в зону охвата ТРЦ «Июнь» входит часть Северных округов Москвы, поэтому GVA Sawyer относит проект к Московскому рынку торговой недвижимости.

⁴ Аутлет построен, ведутся внутренние ремонтные работы арендаторами, для посетителей пока не открыт.

Основные тенденции 2012.

- 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.
- Увеличивается девелоперская активность. Пик ввода торговых объектов ожидается в 2014 г.

Уровень вакантных площадей на конец года составляет в Москве 1,5-2% в среднем по рынку, в следующем году уровень вакантных площадей будет держаться около 1%, но по-прежнему, сильно различаться в зависимости от качества ТЦ.

Спрос

Новые международные бренды на рынке Москвы:

Hamleys⁵, Bath & Body Works; Michael Kors (в РФ развивает холдинг BNS Group); Mamas & Papas, Scotch&Soda, Debenhams (снова вернулась в Москву), Texier и др.

Больше всего новых брендов в 2012 году появилось в сегменте одежда/обувь, из знаковых отметим: Scotch&Soda, Bench, Sabotage, «Вестфалика», Wood Wood и др.

Из торговых операторов о новых форматах заявили: METRO Cash & Carry будет развивать

Metro Пункт (1 500 -2 000 кв.м), созданный для владельцев магазинов «у дома», киосков и павильонов и экомгазины (3 000 – 3 500 кв.м).

Сразу три крупных ритейлера заявили о новых непродовольственных форматах, а именно: ЗАО «Тандер» («Магнит») будет развивать парфюмерно- косметическая сеть Rouge, «Ашан» открыл ювелирный бутик (около 50 кв.м) по подобию La vie en or (ювелирная розница Auchan во Франции). Другой крупнейший ритейлер ЗАО «Торговый дом «Перекресток» планирует заняться производством одежды (бренды Golden Girl Kid's World и Golden Boy Kid's World).

По-прежнему, наиболее активными среди торговых операторов уже несколько лет остаются крупные продуктовые сети. Также в этом году активно развивались детские сети и сети сегмента «одежда/обувь».

Продолжает набирать обороты и он-лайн торговля, «Утконос» планирует закрыть все свои магазины и полностью перейти на он-лайн торговлю. Эльдorado открывает пункты выдачи заказов в ТЦ. В этом году открылся интернет-магазин дет. сети «Кораблик», а интернет-магазин «Детский мир», который работает с 2010 года, в 2012 г. увеличил на 6,5% свою долю на рынке интернет- торговли детскими товарами, которая составила 21,8%.

Из новых международных заведений общепита стоит отметить выход по франшизе сети пончиков Krispy Kreme, развивать которую будет Novikov Group. Первое кафе откроется весной 2013 г.

Из знаковых инвестиционных покупок 2012 года отметим:

- Romanov Property Holdings Fund во 2 кв. 2012 г. приобрел 40% ТЦ «Времена года» (64 000 кв.м). Фонд ведет переговоры о выкупе 60% объекта у Ivanhoe Cambridge.
- Группа Immofinanz приобрела оставшиеся 50% долей участия в ТЦ «Золотой Вавилон

⁵ Также Hamleys станет якорным арендатором в реконструированном ТК «Детский мир» на Лубянке и займет площадь почти 7 000 кв.м – это будет самый большой в мире магазин сети.

Ростокино» (241 000/168 000 кв.м - GLA) на Проспекте Мира.

- Russia Development Fund (RDF) приобрел долю (30,5%) в строящемся ТЦ «Париж» (128 000 кв.м) под Зеленоградом, который планируют достроить в 2014 г.

- «Холдинг-центр» приобрел у ВТБ ТЦ в Сокольниках (25 000 кв.м).
- RGI International и Rusresorts Петра Шуры приобрели 50% ТРЦ «Мозаика» у TriGranit Development Corporation, – объект не достроен.

Финансовые условия

- В 2012 г. отмечался рост арендных ставок и постепенное изменение условий заключаемых договоров аренды в интересах собственника.
- Повышается, по сравнению с посткризисным периодом, размер обеспечительного платежа, который может составлять два месяца аренды. В наиболее интересных ТЦ, ежегодная индексация арендной ставки составляет 10% для арендаторов торговой галереи, что сравнимо с докризисным уровнем, и этот процент фиксируется в долгосрочных договорах аренды.
- Некоторые собственники стали часто настаивать на более коротких договорах аренды, т.к. не хотят фиксировать текущие условия, даже при высокой зафиксированной индексации на долгий период, надеясь на дальнейший рост рынка и, как следствие, на более существенное повышение коммерческих условий.

Однако, все эти изменения касаются только качественных и интересных объектов. Неликвидные ТЦ, с неудачным местоположением или концепцией заполняются плохо, площади в них долго пустуют и здесь уже собственникам приходится идти на встречу арендаторам, чтобы заполнить объект или начинать процесс ребрендинга или даже реконцепции.

Таблица 3. Диапазон ставок аренды для операторов торговых центров Москвы, по итогам 2012 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 - 200
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

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

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