

# Краткий обзор рынка торговой недвижимости

3 кв. 2013

# Рынок торговой недвижимости

## Макроэкономика и перспективы рынка

За январь-август 2013 г. ВВП России вырос на 1,5%. По итогам текущего года рост ВВП страны может составить 2,4%. В 2014 г. - 3%.

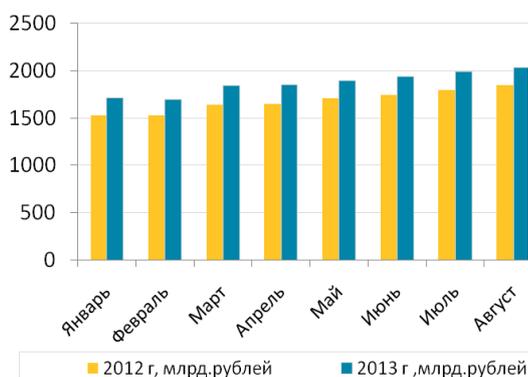
Оборот розничной торговли в РФ в январе-августе 2013г. составил 14 934,4 млрд руб. (103,9% к соответствующему периоду предыдущего года).

Несмотря на положительный рост оборота розничной торговли, в 2013 г. наблюдается значительное снижение темпа прироста показателя с 7,4% до 3,8%. По оценке Министерства экономического развития, в 2014 г. прирост оборота российской розницы составит 4%, в 2015-2016 гг. ускорится до 4,4% и 4,7% соответственно.

Индекс потребительских цен в сентябре 2013 г. составил 100,2%, с начала года - 104,7%.

**Диаграмма 1.** Динамика оборота розничной торговли в РФ, январь-август 2012-2013 гг, млрд. руб.

Источник: GVA Sawyer



В последнее время наблюдалось достаточно бурное развитие розничной сетевой торговли в России. По данным Росстата, в августе 2013г. розничные торговые сети формировали в среднем по Российской Федерации 20,3% общего объема оборота розничной торговли (в августе 2012г. - 19,5%). В обороте розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями удельный вес оборота торговых сетей составил 23,8% (в августе 2012г. - 22,7%).

Среднемесячная номинальная заработная плата по РФ за январь-август 2013 г. составила 28 996 руб.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), в августе 2013 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросли на 2,1%, в январе-августе 2013г. - на 4,1%. (3,5% за январь-август 2012 г.).

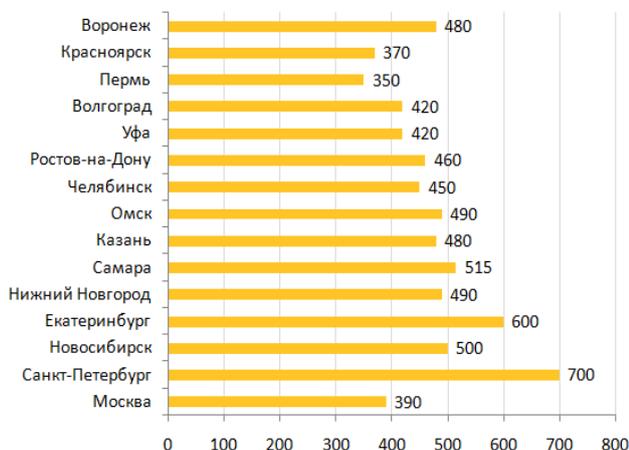
Индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, в 3 кв. 2013г. по сравнению со 2 кв. 2013г. снизился на 1 процентный пункт и составил (-7%). При этом наибольшее влияние на снижение показателя оказало ухудшение субъективного мнения населения относительно произошедших и ожидаемых изменений в экономике России.

## Предложение, основные тенденции рынка. Россия

Среди региональных городов Российской Федерации, с населением свыше 1 млн человек, самым обеспеченным торговыми площадями является Санкт-Петербург – почти 700 кв.м на 1 000 жителей, в Екатеринбурге - 600 кв.м. на 1 000 жителей. Наименее обеспеченные города – Красноярск и Пермь (375 и 350 кв.м на 1 000 жителей соответственно).

**Диаграмма 2.** Обеспеченность торговыми площадями (GLA) в торговых центрах, "города-миллионники"

Источник: GVA Sawyer



Возобновились планы реализации масштабных проектов (свыше 100-150 тыс. кв.м). Усиливающая конкуренция побуждает девелоперов к реконструкции, некоторые проекты расширяются за счет строительства дополнительных площадей, что дает возможность размещения магазинов различных групп товаров с более разнообразным ассортиментом, другие нуждаются в реконцепции.

В городах с высоким уровнем обеспеченности классическими торговыми центрами, планируются новые форматы торговой недвижимости, так в Санкт-Петербурге компания Fashion House и Hines уже получили разрешение на строительство аутлетов.

**Таблица 1.** Знаковые ТЦ (GLA >20 000 кв.м), города с населением свыше 1 млн. чел

Источник: GVA Sawyer

Город	Название ТЦ	Общая/ арен-дуемая пло-щадь, кв.м	Открытие
Волгоград	Акварель	121 834 /92 140	1Q2013
Уфа	Планета	154 000/ 63 440 (открыта только первая очередь)	3Q2013
Санкт-Петербург	Балкания NOVA	78 000/54 800	1Q2013
Санкт-Петербург	Континент на Звездной	66 500/49 000	1Q2013
Нижний Новгород	Индиго	60 000 / 40 000	2Q2013
Санкт-Петербург	Авеню	45 000/31 500	1Q2013
Красноярск	КомсомоЛЛ (бывший"Огни")	60 000 / 45 000	3Q2013
Санкт-Петербург	Жемчужная Плаза	86 500/45 100	3Q2013
Нижний Новгород	Небо	134 400 / 70 000	4Q2013
Уфа	Аркада	65 000 / 45 000	4Q2013
Санкт-Петербург	Заневский каскад III	62 000/46 500	4Q2013
Санкт-Петербург	Монпансье	58 500/ 30 500	4Q2013
Санкт-Петербург	Лондон Молл	83 000/61 300 (увеличение GLA на 13 800 кв.м после реконцепции)	4Q2013
Санкт-Петербург	5 озер	32 000/21 600	4Q2013
Екатеринбург	ТРЦ Екатеринбургский	182 000 /82 000	2014
Омск	Арена Молл	135 000/ 103 000	2014
Пермь	Спешилова	75 000 / 43 700	2014

## Инвестиционные сделки, регионы РФ

Из знаковых событий рынка инвестиционных продаж первых трех кварталов года отмечаем покупку Новосибирского ТРЦ "Аура" (150 000 кв.м GVA/62 000 кв.м GLA) компанией "Росевродевелопмент".

# Торговая недвижимость. Москва

## Макроэкономика и перспективы рынка

ВРП города Москвы по итогам 2013 г., согласно прогнозу Министерства экономического развития составит 12 210 млрд. руб. Темпы прироста ВРП города будут иметь положительную динамику и составят 1,5% в 2013 г. 2,3% в 2014 г., увеличившись до 3,0% в 2016 г.

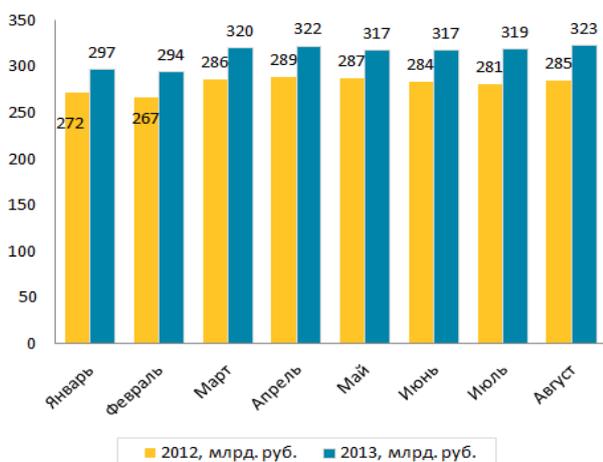
При этом на период 2014-2016 гг. в структуре добавленной стоимости города не прогнозируется существенных изменений.

Оборот розничной торговли за январь- август 2013 г. в Москве составил 2 510 млрд. руб. В структуре оборота розничной торговли удельный вес продовольственных товаров в январе-августе 2013 года составил 51,0%, непродовольственных товаров – 49,0%.

Индекс потребительских цен в Москве с начала года составил 104,5%.

**Диаграмма 3.** Динамика оборота розничной торговли, млн. руб., 2012-2013 гг. Москва.

Источник: GVA Sawyer



**Рисунок 1.** ТРЦ "Райкин плаза"

Источник: tashir.ru



Одним из показателей, повлиявшим на рост оборота товаров в текущем году, является более существенный, чем в 2012 г., рост реальных располагаемых денежных доходов населения.

Средняя номинальная заработная плата в Москве, начисленная за январь- июль 2013 г. составила 50 773 руб.

## Предложение, основные тенденции рынка. Москва

Общее предложение торговых (арендопригодных) площадей в ТЦ столицы по итогу 3 кв. 2013 года составило 4 546 тыс. кв.м.

Обеспеченность качественными торговыми площадями составляет около 390 кв.м GLA на 1 000 жителей.

**Таблица 2.** Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы, по итогам 3 кв. 2013 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	3 кв. 2013 г.	3 кв. 2012 г.
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	2 510 (январь-август 2013)	2 251 (январь-август 2012)
Объем предложения в качественных ТЦ по итогам периода, общая площадь / GLA1, тыс. кв.м	8 113 / 4 546	7 556 / 4 239
Общий объем открытых в 3 кв. 2013 ТЦ, общая площадь / GLA, тыс. кв.м	83,9 / 45,5	50/33,35
Общий объем заявленных к вводу торговых площадей, 4 кв. 2013, общая площадь / GLA, тыс. кв.м	475,9/270	
Уровень вакантных площадей, %	1,5-2%	2-2,5%

<sup>1</sup> GLA (Gross leasable area) – общая арендопригодная площадь

В 3 кв. 2013 г. было открыто 2 ТЦ, ТЦ "Райкин Плаза" (35 000 кв.м GLA), ТЦ "Прага" (10 522 кв.м GLA, техническое открытие).

В 4 кв. 2013 г., по заявлениям девелоперов, может быть открыто 270 кв.м GLA торговых площадей (см. Таблицу 3) в составе ТЦ. Учитывая практику переноса открытия торговых центров, по мнению GVA Sawyer, до конца года на рынок выйдет не более 60% от запланированного к вводу предложения.

**Диаграмма 4.** Динамика объема качественного предложения в 2008-2014 гг. уровень вакантных площадей, GLA, тыс. кв.м. Москва

Источник: GVA Sawyer



Наибольший прирост предложения ожидает москвичей в следующем году, 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.

**Рисунок 2.** ТРЦ "Метрополис 2"



**Таблица 3.** Знаковые проекты ТЦ Москвы, 2013-2014 г. Источник: GVA Sawyer

Название ТЦ	Общая/ арен- дуемая площадь, кв. м	Открытие
<b>ТЦ, открытые в 1-3 кв. 2013 г.</b>		
"РИО", Ленинский, 109	76 000 / 35 000	2Q2013
ТЦ "СпортЕх"	32 000/ 20 000	2Q2013
Outlet Village Внуково, 1 фаза	29 700/ 16 600	2Q2013
Fashion House Outlet	20 000/ 15 000	2Q 2013
ТЦ "Райкин плаза"	70 000 / 35 000	3Q2013
ТЦ "Прага"*	13 935 / 10 522	3Q 2013
<b>Итого открыто в 1-3 кв. 2013</b>		<b>241 635/132 122</b>
<b>ТЦ, запланированные к вводу 2013-2014 гг.</b>		
ТРЦ "Весна"	126 000 / 56 000	4 Q2013
ТРЦ GoodZone	120 000/70 000	4 Q2013
ТРЦ "Реутов Парк"	90 000 / 41 000	4 Q2013
"Москворечье"	24 490/ 19 780	4 Q2013
ТЦ "Парк 2"	22 500 / 17 500	4 Q 2013
ТЦ "Мандарин"	17 600 / 15 000	4 Q 2013
ТЦ "Измайловский"	16 800 / 12 300	4 Q 2013
ТЦ ВДНХ	20 000/15 000	4 Q 2013
"Конфетти", 2 очередь	25 000 / 17 600	4 Q 2013
ТЦ "Перово Центр"	13 500/ 5 500	4 Q 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
"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
BabyStore	16 914,7 / 13 657,4	2014
ТЦ "Алфавит" (Северное Бутово)	14 000 / 11 000	2014
Metromall	13 776,3/10 409	2014
Home Store	11 200 / Н.д.	2014
Огород	9 685 / 7 335,8	2014
Outlet Village Внуково, 2 фаза	Н.д./ 10 000	2014
ТЦ "Акварель Южная"	10 500 / 7 140	2014
Vegas Кунцево	231 000 / 113 000	2014-15

\*тех. открытие, полноценное открытие в конце года

Уровень вакантных площадей по итогам 3 квартала 2013 г. в Москве по-прежнему держится на низком уровне 1,5-2%. Увеличение уровня вакантных площадей ожидается не ранее 2014-2015 гг. в связи с вводом большого количества торговых центров.

### Основные тенденции 2013:

- Отмечается некоторое снижение покупательской активности. Shopping Index, рассчитываемый Watcom Group, в целом ниже прошлогодних показателей за счет ввода в эксплуатацию новых площадей и снижения индекса потребительской активности на несколько пунктов, по сравнению с прошлым годом.
- Продолжается вынужденная децентрализация рынка связанная с сокращением пригодных для застройки земель и активным жилым строительством на периферии города.
- Активность девелоперов по-прежнему высокая. Среди знаковых проектов, заявленных к вводу в 3 кв. 2013 г. отметим следующие: строительство ТРЦ "Метрополис 2" (65 800/ 51 000 GLA кв.м) на Ленинградском ш., ТРЦ "Небо" (62 000 / 37 000 GLA кв.м) в Солнцево, ТРЦ "РИО" на Киевском ш. (70 000 кв.м). Также Praktika Development планирует покупку ЗУ под строительство ТРЦ (100 000 кв.м) в Саларьево.
- Продолжается тенденция вытеснение рыночного формата торговли продуктами питания. За последние 1,5 года количество продовольственных рынков в Москве уже сократилось вдвое. В августе начался демонтаж торговых павильонов на Багратионовском рынке, на юго-востоке Москвы начался снос строений сельскохозяйственного рынка «Выхино».
- Правительство Москвы продолжает ревизию проектов. ГЗК отменило строительство подземного ТЦ под Пушкинской площадью, приостановлено строительство спортивно-культурно-оздоровительного и торгово-развлекательного комплекса В. Третьяка.
- По данным Правительства Москвы, в этом году будет открыто 150 новых транспортно-пересадочных узлов. Большая часть ТПУ будет включать торговые площади. Крупнейший проект должен появиться на Выхино, 600 000 кв.м, из которых около 235 000 кв.м придется на торгово-развлекательную функцию.
- Позитивное влияние на развитие рынка коммерческой недвижимости также окажет проектирование новых станций на Малом кольце Московской железной дороги, которые должны заработать к 2016 году.

## Инвестиционные сделки, Москва

Из знаковых инвестиционных покупок 3 кв. 2013 года отметим:

- Morgan Stanley Real Estate Investing продал около 20% площадей в ТРЦ "Метрополис" Hines CalPERS Russia Long Term Hold Fund. Стоимость сделки предположительно составила \$225 млн.
- Банк Москвы продал принадлежащий ему 5% пакет акций «ГУМа».

Сделки слияния/поглощения

- Оператор связи «Вымпелком» покупает сеть салонов по продаже цифровой техники ION (90 салонов).
- Слияние "МВидео" и "Эльдорадо", так и не состоялось. Не смотря на одобрение сделки ФАС летом этого года, условия, связанные с закрытием около 60 магазинов, оказались невыгодными для компаний.

## Ритейлеры

Cross border retailing

К знаковым событиям можно отнести решения некоторых зарубежных ритейлеров выходить на рынок самостоятельно, а не по франшизе. В начале года стало известно, что ювелирный дом Tiffany & Co самостоятельно откроет бутик в московском ГУМе в 1 кв. 2014 г. Cortefiel Group (сети Springfield и Womenssecret) планирует самостоятельно развивать сети, выкупив их у российского партнера Melon Fashion Group. В 3 кв. 2013 г. стало известно, что Gucci также будет самостоятельно управлять розничной сетью монобрендовых бутиков в России.

Новые форматы/бренды на рынке, анонсированные в 3 кв. 2013 г.

- Media Markt в партнёрстве с столичным метрополитеном запустила торговый интернет-проект, основанный на QR-кодах на станции м. Выставочная.
- Auchan планирует развивать формат "магазинов у дома" (250-500 кв.м) под брендом A2pas.

- "Адамас" планирует развитие ювелирной сети (60-80 кв.м), ориентированной на молодежь, под брендом APM Monaco.
- "Азбука вкуса" планирует развитие магазинов в формате до 500 кв.м (рядом с метро), предполагающих продажу овощей и фруктов.

## Финансовые условия

Ставки аренды в 3 кв. 2013 г. были стабильны. Повышение отмечалось лишь в некоторых лучших объектах. В 2013 г. рост арендных ставок не превысит 3-5%.

Таблица 4. Диапазон ставок аренды для операторов торговых центров Москвы, 3 кв. 2013 г.

Источник: GVA Sawyer

Форматы торговых операторов	арендуемая площадь, кв.м.	Ставки аренды, \$ за кв.м. в год, triple net
Гипермаркет продуктов питания	5 000 – 10 000	120- 350
Супермаркет продуктов питания	2 500- 5 000	350-500
	1 000 – 2 500	500- 1 000
DIY	8 000 – 15 000	100- 250
Бытовая техника и электроника	1 000- 2 500	500-900
	2 500- 5 000	300-500
Спортивные товары	1 000- 2 500	450-700
	2 500- 6 000	250-450
Универмаг одежды	1 000 – 3 000	250-600
Арендаторы торговой галереи	500-1 000	500-900
	250-500	700-1 200
	100-250	1 000-1 400
	< 100	1 500-3 000
Киоски	<50	2 500-5 000
Кинотеатры	1 500 – 6 000	150- 280
Развлекательный центр	1 500 – 6 000	120- 200

Операционные расходы в торговых центрах составляют \$100-180 за кв.м в год.

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

Представительство в Краснодаре

Т: +7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com