

# РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Россия

январь–ноябрь 2013



## Москва

За первые 11 месяцев 2013 г. в Москве было открыто 13 торговых объектов общей площадью 371 тыс. м<sup>2</sup> (GLA – 222 тыс. м<sup>2</sup>), что на 35% превышает показатель прироста предложения за аналогичный период прошлого года. На рынке сохраняется тенденция открытия районных и микро-районных центров: за текущий период не было введено в эксплуатацию ни одного объекта арендопригодной площадью свыше 40 тыс. м<sup>2</sup>. Развитие торговых центров небольшого формата в условиях нехватки магазинов шаговой доступности является вполне закономерным. Стоит подчеркнуть, что столичные власти также уделяют внимание этому вопросу. Например, одной из последних инициатив московского правительства стала разработка концепции по размещению

небольших торговых галерей (площадью до 4 тыс. м<sup>2</sup>) в спальных районах столицы.

После открытия в 2012 г. первого аутлет-центра в России одним из ожидаемых событий текущего года стало открытие еще двух объектов подобного формата – Vnukovo Outlet Village и Fashion House Outlet. Стоит отметить, что во всех центрах представлен сходный набор брендов, а заполняемость на дату открытия составляла 40–60%. В настоящее время собственники аутлет-центров проводят активную политику по привлечению посетителей.

Всего по состоянию на конец ноября 2013 г. в столице функционирует 135 профессиональных торговых центров общей площадью 7,19 млн м<sup>2</sup> (GLA – 3,8 млн м<sup>2</sup>). Таким образом, обеспеченность каче-

ственными торговыми площадями составляет 321 м<sup>2</sup> на 1 000 человек.

Согласно заявленным девелоперами планам, в 2014 г. предложение качественных площадей в торговых центрах может увеличиться на 2 млн м<sup>2</sup> (GLA – 860 тыс. м<sup>2</sup>), что сопоставимо с объемом площадей, введенных в Москве за последние три года. При этом стоит отметить, что 75% будущего предложения сформировано семью крупнейшими объектами (арендопригодная площадь каждого – свыше 50 тыс. м<sup>2</sup>), планируемыми к вводу в будущем году.

Федеральные торговые сети сохраняют высокие темпы развития: компании осваивают новые форматы и расширяют географию своего присутствия. Международные операторы продолжают открывать свои первые магазины в столице, при этом наибольшую активность проявляют сетевые заведения общественного питания.

В столице наблюдается высокая инвестиционная активность: выставлены на продажу действующие ТРЦ «Щука», ТРЦ «Облака», «Торговый квартал» в Домодедове, строящийся ТРЦ «Ривер Молл», проект ТРЦ «Абрамцево»; закрыта сделка по приобретению доли в ТРЦ «Метрополис».

## Санкт-Петербург

В 2013 г. рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга активно развивался. За период с января по октябрь текущего года в эксплуатацию были введены 6 торговых центров общей площадью более 380 тыс. м<sup>2</sup> (GLA – 235 тыс. м<sup>2</sup>). При этом до конца года заявлено к открытию еще 2 крупных объекта. Таким образом, по итогам года новое предложение может превысить 300 тыс. м<sup>2</sup>, что станет рекордным для рынка показателем за последние 6 лет. Напомним, что на протяжении 2008–2012 гг. прирост качественных торговых площадей в среднем составлял 200 тыс. м<sup>2</sup>.

По состоянию на конец ноября 2013 г. совокупный объем предложения в Санкт-Петербурге достиг 3,4 млн м<sup>2</sup> (GLA – 2,2 млн м<sup>2</sup>). При этом обеспеченность качественными торговыми площадями составила 420 м<sup>2</sup> на 1 000 жителей, что в 1,3 раза превышает московский показатель. Выход новых торговых центров, заполненных к моменту открытия на 85–90%, обусловил увеличение доли вакантных помещений в среднем по рынку до 6%.

### Условия аренды в торговых центрах Москвы, ноябрь 2013 г.

Профиль	Базовая арендная ставка*, \$/м <sup>2</sup> /год	Доля, взимаемая с оборота, %	Сроки действия договора аренды, лет
Гипермаркет (> 7 000 м <sup>2</sup> )	100–250	2–4	15–25
Городской гипермаркет (3 000–7 000 м <sup>2</sup> )	150–350	2–4	7–15
Супермаркет (1 500–3 000 м <sup>2</sup> )	250–500	4–6	7–10
DIY (> 5 000 м <sup>2</sup> )	170–350	4–6	15–25
Бытовая техника (1 500–3 000 м <sup>2</sup> )	250–500	4–5	7–10
Спортивные товары (1 500–2 500 м <sup>2</sup> )	400–1 200	4–5	7–10
Детские товары (1 000–2 500 м <sup>2</sup> )	250–450	9–12	5–10
Операторы галереи профиля «одежда» (50–300 м <sup>2</sup> )	800–2 500	12–16	5–7
Операторы галереи профиля «обувь» (50–300 м <sup>2</sup> )	900–3 000	12–16	5–7
Аксессуары (10–70 м <sup>2</sup> )	2 500–4 500	11–14	3–5
Кинотеатры	150–250	3–5	10–15
Развлекательный центр (100–1 500 м <sup>2</sup> )	250–500	8–12	5–7
Развлекательный центр (2 000–5 000 м <sup>2</sup> )	100–200	4–7	10–15

\* Не включая операционные расходы и НДС (18%)  
Source: Knight Frank Research, 2013

# РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Россия  
январь–ноябрь 2013



Сохраняется уверенный спрос со стороны торговых операторов. Имея возможность выбора, потенциальные арендаторы отдают предпочтение наиболее качественным торговым центрам с хорошим расположением, грамотной и нестандартной концепцией. Объекты, не отличающиеся такими характеристиками, уже начинают ощущать, что проигрывают борьбу за потенциальных посетителей. В среднесрочной перспективе собственникам таких объектов придется задуматься о необходимости проведения редевелопмента.

## Региональные города России

За первые 11 месяцев 2013 г. в региональных городах России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) было введено в эксплуатацию 25 торговых центров общей площадью около 1 млн м<sup>2</sup> (GLA – около 600 тыс. м<sup>2</sup>), что на 30% ниже показателя за аналогичный период 2012 г. Подобная картина сложилась в результате переноса сроков открытия многих крупных объектов на конец года. В случае реализации заявленных девелоперами планов общий объем нового предложения в 2013 г. превысит аналогичный показатель последних четырех лет и составит 2,4 млн м<sup>2</sup> (GLA – около 1,5 млн м<sup>2</sup>).

На протяжении последних трех лет мы наблюдаем активное развитие рынка торговой недвижимости в России. Однако если в предыдущие годы интерес девелоперов был сосредоточен на крупных городах преимущественно европейской части страны, то сегодня сложилась ситуация, когда все большее внимание федеральных игроков рынка привлекают города восточных регионов России – Новосибирск, Иркутск, Сургут, Барнаул, Кемерово и другие.

В 2013 г. многие торговые операторы приступили к активной экспансии своих сетей в регионы России. Некоторые из них осваивали европейскую часть страны, другие же начали завоевывать рынки ее восточных областей. В сферу интересов розничных сетей попали такие города, как Новосибирск, Сургут, Иркутск, Томск, Нижний Тагил, Новокузнецк и другие. Наиболее развитыми с точки зрения присутствия торговых операторов по-прежнему остаются рынки городов Центрального, Приволжского и Южного федеральных округов.

На сегодняшний день в России на разных стадиях реализации находятся более

## Крупнейшие торговые центры, введенные в эксплуатацию в России в январе–ноябре 2013 г.

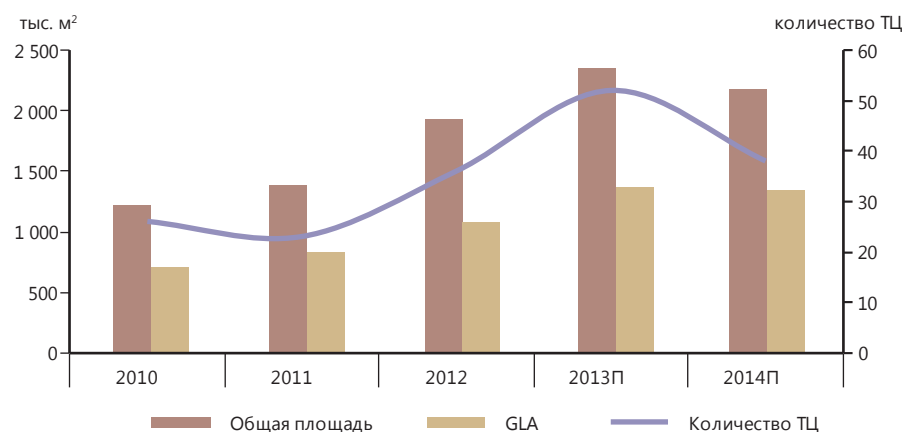
Город	Название	Общая площадь, (тыс. м <sup>2</sup> )	Арендопригодная площадь, (тыс. м <sup>2</sup> )
Волгоград	Акварель	122	92
Белгород	Мега Гринн	160	50
Санкт-Петербург	Балкания Nova, II фаза	77	50
Санкт-Петербург	Континент на Звездной	н/д	49
Брянск	Аэро Парк	63	49
Санкт-Петербург	Жемчужная Плаза	94	48
Армавир	Красная площадь	60	45
Нижний Новгород	Индиго	60	39
Москва	Райкин Плаза	80	35
Москва	РИО	75	35
Сыктывкар	Июнь	45	30
Грозный	Гранд Парк	43	н/д
Москва	Fashion House Аутлет Центр	39	29
Тобольск	Жемчужина Сибири	53	25
Иркутск	Модный Квартал	39	23
Екатеринбург	Свердловск	49	21

Источник: Knight Frank Research, 2013

50 торговых центров общей площадью около 5 млн м<sup>2</sup>. В 2014 г. к вводу в эксплуатацию заявлены более 30 объектов общей площадью 2,1 млн м<sup>2</sup> (GLA – 1,3 млн м<sup>2</sup>), при этом треть всех объектов реализуется федеральными девелоперами.

Крупные торговые сети продолжают анонсировать масштабные планы по выходу в новые регионы. Например, в следующем году в Новосибирске появится первый McDonalds, во Владивостоке – Metro C & S, в Красноярске – гипермаркет «Ашан».

## Темпы прироста предложения в региональных городах России, 2010–2014 гг.



Источник: Knight Frank Research, 2013