

1 КВАРТАЛ | 2013

ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ

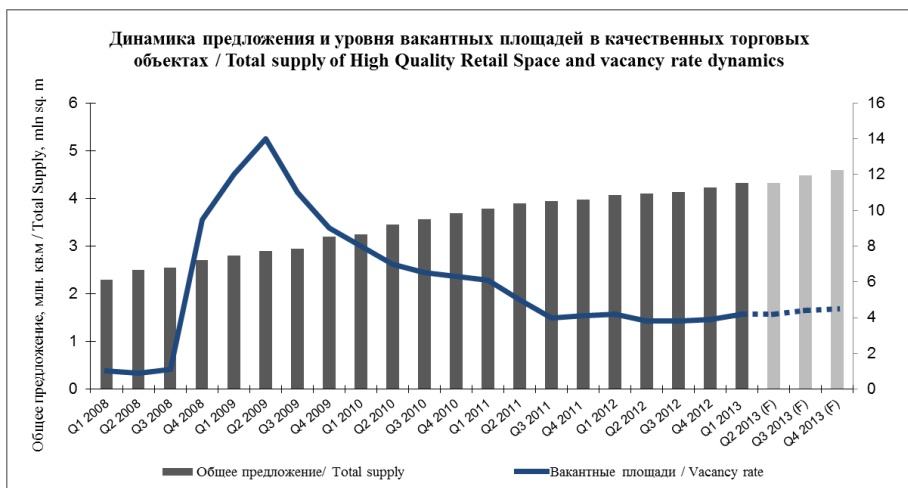
На протяжении первого квартала 2013 года на рынке торговой недвижимости не наблюдалось коренных изменений. Основные тенденции, наметившиеся еще в 2012 году, продолжают сохраняться: на рынок продолжают выходить новые сети общественного питания и товаров народного потребления, наблюдается дальнейшее расширение крупнейших сетевых ритейлеров страны.

Начало 2013 года началось с активных действий инвесторов, вкладывающих свои капиталы в торговую недвижимость. Так, инвестиционный фонд Morgan Stanley совершил крупнейшую сделку в сегменте торговой недвижимости, купив ТЦ Метрополис за \$1,2 млрд.

Состояние торгового сегмента можно охарактеризовать, как стабильное. Снижающиеся темпы ввода новой торговой недвижимости, относительная устойчивость арендных ставок и уровня вакантных торговых помещений являются индикаторами с одной стороны относительного замедления темпов развития торговых компаний, а с другой стороны говорят об осторожности девелоперских компаний, откладывая выход новых торговых объектов.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

За 1 квартал 2013 года в Москве и Московской области был введен в эксплуатацию только один объект торговой недвижимости – ТЦ Тропа, арендуемая площадь которого составляет всего 5,5 тыс. кв. м. Изначально планировалось к вводу порядка 134 тыс. кв. м, но заявленные проекты были перенесены на следующий квартал. Таким образом, предложение на данном рынке практически не подверглось изменению. Тенденция к снижению объема вводимых объемов торговой недвижимости, начавшаяся с начала прошлого года, в настоящий момент продолжается. Для сравнения, в 1 квартале 2012 года было введено в 6 раз больше качественной торговой недвижимости, чем в 1 квартале 2013.



Планируемый объем ввода качественной торговой недвижимости в 2013 году может составить более 480 тыс. кв. м

В 2013 году заявлены такие проекты, как ТЦ Июнь в г. Мытищи (ГВА – 173 000 кв.м, GLA – 78 000 кв.м), ТЦ Гудзон на Каширском шоссе (ГВА – 123 000 кв.м, GLA – 70 000 кв.м), Красный Кит, 2 фаза в г. Мытищи (ГВА – 62 800 кв.м, GLA – 45 500 кв.м), Райкин Парк на Шереметьевской улице (ГВА – 75 000 кв.м, GLA – 35 000 кв.м) и другие. Наиболее крупные проекты, планируемые к реализации до конца 2013 года, указаны в таблице ниже.

Наиболее крупные объекты, запланированные к открытию до конца 2013 года

№	Объект/ Property	Адрес/ Address	Общая площадь (ГВА), кв. м	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер	Планируемый ввод
1	Конфети	Ул. Нагатинская, д. 16	18 000	16 000	Imagine Estate	2 кв. 2013
2	ТРЦ Парк, 2 очередь	Красногорск, ул. Дачная	25 000	17 500	Veles Developmen t	2 кв. 2013
3	Райкин Парк	Ул. Шереметьевская, д. 2	75 000	35 000	ГК Ташир	2 кв. 2013
4	ТРЦ Весна	г. Лыткарино. ул. Парковая, д. 2	30 000	17 000	Finstroy Holding	2 кв. 2013
5	МФК Шлюзовая	Шлюзовая набережная, д. 4/2	29 000	14 226	Парижская Комунна	2 кв. 2013
6	МФК Олимпик Холл	Олимпийский проспект, 16	23 107	2 215	Олимпик Боулинг Центр	2 кв. 2013
7	ТОЦ Снежная 26	Ул. Снежная, д. 26	26 000	6 000	Акцион Девелопме нт	2 кв. 2013
8	Внуково Аутлет Вилладж	8-ой км от МКАД по Киевскому шоссе	46 970	26 300	Д. Кульков, В. Шикулов, В. Разумнов	2 кв. 2013
9	Дом на Мосфильмовской	Ул. Пыреева, д. 2	14 761	8 780	ДС Девелопме нт	2 кв. 2013

Продолжение таблицы

№	Объект/ Property	Адрес/ Address	Общая площадь (GVA), кв. м	Арендваемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер	Планируемый ввод
10	ТЦ МЦ	ул. Миклухо-Маклая, д. 36	15 000	13 000	Союз	3 кв. 2013
11	ТЦ Июнь	Мытищинский р-н, Мытищи г., ул. Мира, стр. 51	173 000	78 000	Регионы	3 кв. 2013
12	ТЦ Люблино	Ул. Новороссийская, д. 25	31 666	н/д	Ривьера Эстейт	3 кв. 2013
13	ТЦ Фаворит	Ул. Южнобутовская, д. 9	37 000	24 000	Фаворит Альянс	3 кв. 2013
14	Fashion House outlet center	Солнечногорский р-н., д. Черная Грязь	38 600	28 800	ГК Fashion House, GVA Sawyer	4 кв. 2013
15	Красный Кит, 2 фаза	Мытищи, Шараповский проезд	62 800	45 500	Мытищи Плаза	4 кв. 2013
16	ТЦ Gloss	Ленинский проспект, 109	76 000	35 000	ГК Ташир	4 кв. 2013
17	ТЦ Спортекс	ул. Кабельная 5-я, д. 2	26 000	18 000	Альтаир	4 кв. 2013
18	ТЦ Гудзон	Каширское ш., 12, вл. 12	123 000	70 000	Immoeast	4 кв. 2013
19	ТРЦ Акварель Южная	ул. Кировоградская, д. 9, корп. 1	10 500	7 000	Imagine Estate	4 кв. 2013
20	ТЦ Евродом, 2 очередь	г. Одинцово, ул. Дальняя, 15.	7 000	5 000	CRG	4 кв. 2013
21	ТЦ Алфавит	Северное Бутово, на пересечении Куликовской улицы с ул. Знаменские Садки	14 000	9 000	Кристина НВН	4 кв. 2013

Источник / Source: Praedium

По причине переносов сроков ввода в эксплуатацию во 2 квартале 2013 года планируется ввести 148,5 тыс. кв. м (GLA), в 3 квартале – 115 тыс. кв. м (GLA), а в 4 квартале – 218 тыс. кв. м (GLA). Вероятнее всего, что ввод некоторых проектов будет снова перенесен на более поздний срок.



Источник / Source: Praedium

Больше половины (53%) планируемой торговой недвижимости будет реализовано за пределами МКАД - на территории Москвы и Московской области, около 44% - между ТТК и МКАД, и лишь 3% заявлено к реализации между СК и ТТК. Внутри Садового Кольца в 2013 году не заявлено ни одного качественного торгового проекта.

Уровень вакантных торговых помещений продолжает колебаться у отметки 4%. В конце прошлого и начале текущего года уровень вакантных помещений находился на уровне 3,5-4%, отсутствие введенных качественных торговых объектов в 1 квартале будет способствовать поддержанию данного значения во 2 квартале. При условии реализации запланированных торговых объектов уровень вакантных площадей в сегменте качественной торговой недвижимости может к концу 2013 года составить 4,2-4,5%.

СПРОС

Наиболее активно на рынке торговой недвижимости Московского региона в 1 квартале 2013 года проявили себя крупные сетевые магазины (Ашан, Карусель, МедиаМаркт, Перекресток), объем сделок только по ним составил порядка 31,2 тыс. кв. м GLA.

В марте 2013 года состоялся выход федеральной сети гипермаркетов брендовой одежды секонд хенд «Мегастиль», которая арендовала 10 тыс. кв. м в ТЦ Станколит.

В январе этого года компания Russian Fur House арендовала два этажа общей площадью 3,5 тыс. кв. м в ТОЦ «Воздвиженка-Центр» для открытия бутика меха и драгоценностей.

Наиболее крупные сделки аренды в сегменте торговой недвижимости Московского региона, 1 кв. 2013 г.

№	Компания / сеть / Company / Chain	Объект / адрес / Property / address	Площадь, кв.м / Area, sq.m.
1	Ашан	ТРЦ Сфера Молл / МО, Обухово	17 000
2	Мегастиль	ТК Станколит / Москва, ул.Складочная, дом 1	10 000
3	Карусель	ТЦ "FRESH" / 1,5 км по Минскому шоссе	5 700
4	MediaMarkt	ТРЦ Июнь / г. Мытищи, ул. Мира, д. 51	5 573
5	Russian Fur House	ТОЦ Воздвиженка-Центр / ул. Воздвиженка, 10	3 500
6	Перекресток	ТЦ Измайловский / Москва, ул. Первомайская, д. 42	3 000
7	КидБург	ТЦ Центральный Детский Магазин / Москва, Театральный проезд, д. 5	2 700
8	Азбука Вкуса	ТЦ Центральный Детский Магазин / Москва, Театральный проезд, д. 6	1 500
9	Лента	ТЦ ВДНХ / Москва, 1-ая Останкинская ул., д. 51	1 500
10	Rendez-vous	Стрит ритейл / Москва, ул. Красная Пресня, д. 8	465
11	Финн Флаер	ТРЦ "Торговый Квартал" / МО, г. Домодедово, Каширское ш., д. 3а	376
12	Paul	Стрит ритейл / Москва, ул. Пятницкая, д. 20	250
13	Enter	Стрит ритейл / МО, г. Орехово- Зуево, ул. Ленина, д. 49	154
14	Lee & Wrangler	ТЦ Золотой Вавилон / Москва, Проспект Мира, д. 211	100
15	teXet	Стрит ритейл / Москва, ул. Ладожская д. 7	80

Источник / Source: Praedium

В текущем квартале на московский рынок вышли такие сети как:

- Японская лапшичная Marugame (ул. Пятницкая, д. 29).
- Ювелирные изделия TroollBeads (ТРК Атриум / ул. Земляной Вал, д. 33).
- Сеть кафе Lavazza Espresso (Проспект Мира, д. 31).

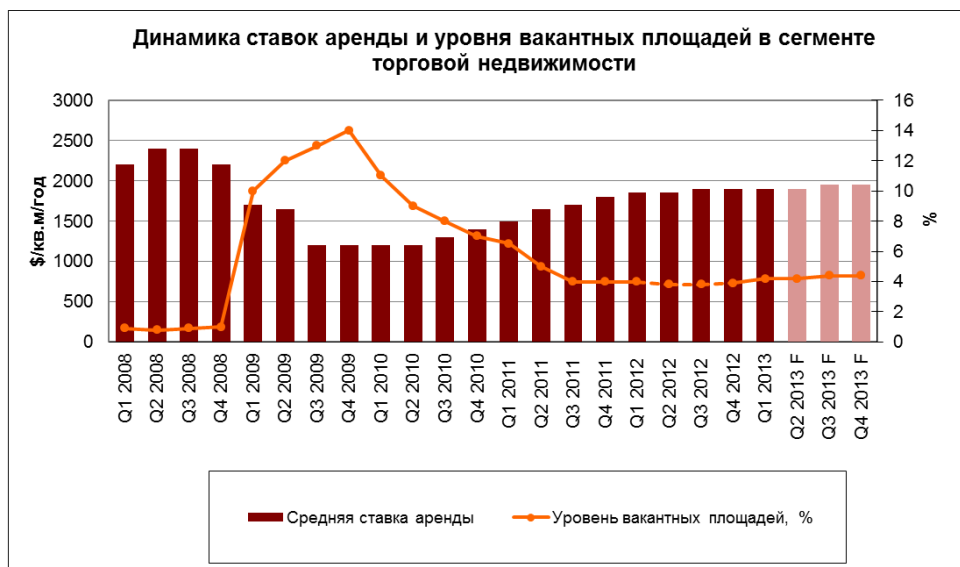
Сегмент стрит-ритейл претерпел некоторое охлаждение интереса потенциальных арендаторов – только около 900 кв. м данного сегмента отметились в крупнейших сделках квартала. Традиционно данный формат пользуется популярностью у сетей кафе, ресторанов, продуктовых и обувных ритейлеров. Крупнейшей сделкой в сегменте стрит ритейл является аренда обувным ритейлером Rendez-vous 465 кв. м на улице Красная Пресня. Наибольшей популярностью продолжает пользоваться торговая недвижимость данного формата в центре Москвы - сделки данного квартала проходили на таких улицах, как Красная Пресня, Пятницкая и Ладожская.

В текущем квартале была зафиксирована одна из крупнейших инвестиционных сделок в сегменте торговой недвижимости. Инвестиционный фонд Morgan Stanley купил ТЦ Метрополис за 1,2 млрд. долл. США. Общая площадь торгового объекта составляет 205 тыс. кв. м (GBA), а арендуемая площадь - порядка 80 тыс. кв. м (GLA). Morgan Stanley имеет все шансы стать крупнейшим инвестором в российскую торговую недвижимость, так как ранее фонд приобрел ТЦ Галерея (Санкт-Петербург) за 1,1 млрд. долл. США.

С начала этого года активно обсуждается возможность объединения двух крупнейших ритейлеров аптечного рынка – «36,6» и А5. Объединенная компания будет обладать 25% столичного фармацевтического рынка.

СТАВКИ

Средний уровень арендных ставок в сегменте торговой недвижимости продолжает оставаться стабильным. С конца прошлого года средняя величина арендной ставки 1 кв. м в сегменте торговой недвижимости составляет 1900 \$/кв. м/год. До конца текущего года серьезного изменения арендных ставок возможно, не произойдет, так как рыночная ситуация стабильна по многим показателям. Предполагаемые темпы роста арендных ставок могут составить 1-3%.



Некоторое замедление деловой активности на рынке торговой недвижимости в течение всего 2012 и начала 2013 гг. характерно и для остальных сегментов коммерческой недвижимости. Поэтому ожидать снижения показателя уровня вакантных площадей не стоит. Вероятнее всего данный показатель будет колебаться в диапазоне 3,8%-4,3%.

Ставки аренды в качественных торговых центрах в зависимости от типа арендатора по состоянию на конец 1 квартала 2013 года.

Тип арендатора		Ставки аренды \$/кв. м в год
Якорные арендаторы		275-530
Развлекательная зона		135-175
Торговая галерея	площади до 500 кв. м	1170-4750
	площади от 500 до 1500 кв. м	560-120

Источник / Source: Praedium

Изменение уровня арендных ставок в качественных торговых центрах изменилось на 1-2%, по сравнению с концом прошлого года. Стоит отметить, что представленные арендные ставки варьируются в зависимости от местоположения и имиджа торгового объекта. При этом стоимость аренды торговых помещений дифференцирована и за счет пешеходной, транспортной и визуальной доступности торгового объекта.

Набирает популярность у столичных арендаторов плата за арендуемую торговую недвижимость в форме фиксированной ставки товарооборота арендатора. Такой способ оплаты арендных отношений характерен для крупных качественных торговых объектов, введенных относительно недавно.

Можно выделить всего три основных способа определения арендной платы: фиксированная ставка за арендуемую торговую площадь, фиксированный процент с оборота арендатора и комбинация из зафиксированной в договоре базовой ставки и определенного процента с оборота.