

1 ПОЛУГОДИЕ | 2013

ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ

Первая половина 2013 года на рынке качественной торговой недвижимости прошла достаточно спокойно. Следует отметить наличие положительной динамики основных показателей – поквартальный рост нового предложения, стабильный спрос на торговую недвижимость и высокий уровень арендных ставок.

Активное развитие существующих торговых сетей и выход новых компаний на московский рынок позволяет говорить о наличии потенциала роста данного сегмента коммерческой недвижимости. За I полугодие о своем выходе на московский рынок заявили компании, занимающиеся онлайн торговлей (Amazon – крупнейший онлайн ритейлер в мире), общественным питанием (Marugame – японская лапшичная, Lavazza Espresso – сеть кафе, «Спасательный Круг» – сеть ресторанов, Schlotzsky's – сеть закусочных) и реализацией товаров повседневного спроса.

С начала года было заявлено несколько сделок по слиянию крупного розничного бизнеса. Компания «М.Видео» ведет переговоры о покупке 100% акций компании «Эльдорадо». Сделка практически завершена, необходимо разрешение ФАС (Федерально Антимонопольной Службы) на ее завершение. Две крупнейшие аптечные сети – «36,6» и А5, ведут переговоры по объединению. После завершения слияния, совместная компания будет контролировать примерно четверть столичного фармацевтического рынка.

К крупнейшим инвестиционным сделкам в сегменте торговой недвижимости, совершенным в текущем полугодии, могут стать: покупка ТЦ «Метрополис» инвестиционным фонд Morgan Stanley за 1,2 млрд. долл. США, покупка 50% ТРК Мозаика компанией «ОСТ-групп» у девелопера Rose Group. Фонд Morgan Stanley может стать крупнейшим инвестором в сегменте торговой недвижимости, так как, кроме ТЦ «Метрополис», в портфеле находится ТЦ «Галерея» стоимостью 1,1 млрд. долл. США.

Основные показатели рынка торговой недвижимости следующие:

Объем нового предложения составляет 205,6 тыс. кв. м (GLA). До конца года объем потенциального ввода составляет 277,6 тыс. кв. м (GLA).

Объем поглощения за рассматриваемый период составляет более 100 тыс. кв. м (GLA). Более половины спроса приходится на сетевые компании, занимающиеся торговлей продовольственными и непродовольственными товарами, и гипермаркеты.

Уровень арендных ставок и показатель вакантности значительно не изменились за полугодие. Средняя ставка находится на отметке 1 900 \$/кв. м/год, возможно повышение на 2-3% до конца года. Для якорных арендаторов арендная ставка составляет 275-530 \$/кв. м/год, в торговой галерее при аренде до 500 кв. м – 1170-4750 \$/кв. м/год. Уровень вакантности составляет примерно 4%.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

За первое полугодие 2013 года было ведено почти 205,6 тыс. кв. м (GLA) торговых площадей, что превосходит аналогичный показатель за первое полугодие предыдущего года (57,7 тыс. кв. м) в 3,5 раза. В 1 квартале текущего года был введен только один объект торгового назначения – ТЦ «Тропа» – 5 500 кв. м GLA. Пик ввода нового предложения пришелся на 2 квартал, за который девелоперы реализовали 200,1 тыс. кв. м GLA. Крупнейшим проектом, вышедшим на рынок, является ТЦ «Июнь» (173 000 кв. м GBA, 78 000 кв. м GLA), г. Мытищи. Официальное открытие ТЦ состоялось 1 июня, одним из гостей торжественного мероприятия стал Жан Клод Ван Дамм.

Второй введенный торговый объект по масштабу – ТРЦ «РИО» (76 000 кв. м GBA, 35 000 кв. м GLA), реализован известной девелоперской компанией – ГК «Ташир». В конце июня состоялось техническое открытие торгово-развлекательного центра, а официальное открытие состоится в начале августа. Таким образом, на конец июня 2013 года суммарный объем площадей в качественных торговых центрах московской агломерации приблизился к 8,3 млн. кв. м, из которых торговые площади составляют 4,67 млн. кв. м.

Введенные торговые объекты в I полугодии 2013 г

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GBA), кв. м	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
1	ТЦ «Июнь»	Мытищинский р-н, Мытищи г., ул. Мира, стр. 51	173 000	78 000	«Регионы»
2	ТРЦ «РИО» (Gloss)*	Ленинский проспект, 109	76 000	35 000	ГК «Ташир»
3	Fashion House outlet center, 1 очередь	Солнечногорский р-н., д. Черная Грязь	38 600	28 800	ГК Fashion House, GVA Sawyer
	ТЦ «Спортэкс»	Москва, ул. 5-я Кабельная, д. 2	32 000	26 000	ЗАО «Альгаир»
4	Vnukovo Outlet Village, 1 очередь	8-ой км от МКАД по Киевскому шоссе	29 700	16 600	Д. Кульков, В. Шиколов, В. Разумнов
5	Гипермаркет Leroy Merlin	г. Ногинск, 52 км Горьковского шоссе	16 000	12 000	«Леруа Мерлен»
6	ТЦ «Тропа»	Профсоюзная ул., вл.118	7 800	5 500	«Технология»

Продолжение таблицы

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GVA), кв. м	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
7	ТЦ «Октябрьский»	г. Подольск, Октябрьский проспект, д. 9-в	4 600	3 700	Styness
Итого				205 600	

*Документы на ввод объекта в эксплуатацию получены, официальное открытие объекта намечено на август.

Источник / Source: Praedium

Всего до конца 2013 года планируется ввести еще около 277,6 тыс. кв. м качественной торговой недвижимости, что позволит рассчитывать на совокупное увеличение рынка данного сегмента недвижимости на 483 тыс. кв. м, с учетом введенных торговых площадей за первую половину года.

До конца года заявлены такие крупные проекты как ТЦ «Гудзон» на Каширском шоссе (GVA – 123 000 кв. м, GLA – 70 000 кв. м), «Красный Кит», 2 фаза в г. Мытищи (GVA – 62 800 кв. м, GLA – 45 500 кв. м), «Райкин Парк» на Шереметьевской улице (GVA – 75 000 кв. м, GLA – 35 000 кв. м).

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GVA), кв. м	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
1	«Райкин Парк»	Ул. Шереметьевская, д. 2	75 000	35 000	ГК «Гашир»
2	ТЦ «Фаворит»	Ул. Южнобутовская, д. 9	37 000	24 000	«Фаворит Альянс»
3	ТП «Отрада», 3 очередь	Пятницкое ш., 7 км	30 000	14 500	РПК «Эльт»
4	ТЦ «Измайловский»	ул. Первомайская, д. 42	16 700	8 100	«Дон Строй»
5	ТЦ МЦ	ул. Миклухо-Маклая, д. 36	15 000	13 000	«Союз»
Итого 3 квартал			98 700	59 600	
6	ТЦ «Гудзон»	Каширское ш., вл. 12	123 000	70 000	Immoeast
7	«Красный Кит», 2 фаза	Мытищи, Шараповский проезд	62 800	45 500	«Мытищи Плаза»

Продолжение таблицы

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GVA), кв. м	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
8	ТРЦ «Парк», 2 очередь	Красногорск, ул. Дачная	25 000	17 500	Veles Development
9	ТРЦ «Весна»	г. Лыткарино, ул. Парковая, д. 2	30 000	17 000	Finstroy Holding
10	ТЦ Fresh	г. Одинцово, 1,5 км по Минскому шоссе	20 000	17 000	RRG (консультант)
11	ТРЦ «Братеево Молл»	Москва, ул. Борисовские пруды, вл.26, стр.2	26 000	15 000	«Дарья-СТ»
12	ТЦ «Пикник»	1,5 км от МКАД по Минскому шоссе	20 000	15 000	RRG (консультант)
13	ТЦ «Алфавит»	Северное Бутово, на пересечении Куликовской улицы с ул. Знаменские Садки	14 000	9 000	«Кристина НВН»
14	ТРЦ «Акварель Южная»	ул. Кировоградская, д. 9, корп. 1	10 500	7 000	Imagine Estate
15	ТЦ «Евродом», 2 очередь	г. Одинцово, ул. Дальняя, 15.	7 000	5 000	CRG
Итого 4 квартал			338 300	218 000	

Источник / Source: Praedium

На 3 квартал запланирован ввод 59,6 тыс. кв. м (GLA) торговой недвижимости – 21,5% от совокупного запланированного объема, а на 4 квартал – 218 тыс. кв. м (GLA) или 78,5%. Возможно, что в случае быстрого поиска потенциальных арендаторов некоторые торговые объекты будут введены немного раньше запланированного. Подобная тенденция наблюдалась во 2 квартале с проектами Fashion House и ТЦ «Июнь», выход которых ожидался только во II полугодии. В то же время, существует вероятность переноса сроков реализации ряда торговых проектов на более поздний срок.



Источник / Source: Praedium

Тенденция к децентрализации девелоперских проектов становится заметной при анализе территориальной структуры запланированных торговых проектов до конца 2013 года. Первое, что стоит отметить, – среди запланированного нового предложения нет объектов, располагающихся внутри ТТК. Распределение потенциального предложения произойдет между зоной ТТК-МКАД (43%) и зоной Московской области, вместе с территорией, прилегающей к МКАД (57%).

СПРОС

В сегменте торговой недвижимости наблюдается стабильный спрос не только на существующие объекты, но и на строящиеся объекты торгового назначения. Объем поглощения за первое полугодие составил более 100 тыс. кв. м (GLA).

Крупнейшей сделкой за данный период стала аренда 17 000 кв. м (GLA) в ТРЦ «Сфера Молл» известным французским сетевым ритейлером - компанией «Ашан». Гипермаркет «Ашан» выступит в роли якорного арендатора данного центра. Общая площадь (GBA) ТРЦ «Сфера Молл» составляет 82 000 кв. м, а арендуемая (GLA) – 60 000 кв. м, местоположение – городской поселок Обухово (Московская область). Открытие ТРЦ намечено на 3 квартал 2014 года.

Наиболее крупные сделки аренды в сегменте торговой недвижимости Московского региона, I полугодие 2013г.

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв. м
1 квартал			
1	«Ашан»	ТРЦ «Сфера Молл» / МО, Обухово	17 000

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв. м
1 квартал			
1	«Ашан»	ТРЦ «Сфера Молл» / МО, Обухово	17 000
2	«Мегастиль»	ТК «Станколит» / Москва, ул.Складочная, дом 1	10 000
3	«Карусель»	ТЦ Fresh / МО, 1,5 км по Минскому шоссе	5 700
4	MediaMarkt	ТРЦ «Июнь» / МО, г. Мытищи, ул. Мира, д. 51	5 573
5	Russian Fur House	ТОЦ «Воздвиженка-Центр» / Москва, 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
2 квартал			
1	«Лента»	Гипермаркет «Лента» / МО, г. Балашиха, ш. Энтузиастов, 80	5 500
2	«Виктория»	ТЦ «Октябрьский» / МО, г. Подольск, Октябрьский проспект, д. 9-в	1 800
3	Spar	ТЦ «Алфавит» / Москва, ул. Братиславская, 16, корп.1	1 600
4	«М.Видео»*	ТЦ «Алфавит» / Москва, ул. Братиславская, 16, корп.1	1 470
5	Alex Fitness	ТЦ «Перово-Центр» / Москва, ул. Перовская, д.61А	1 400

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв. м
1 квартал			
6	«Виктория»	ТРЦ «Гагарин» / МО, г. Ивантеевка, Советский просп., 2а	1 200
7	Spar	ТЦ «Перово-Центр» / Москва, ул. Перовская, д.61А	1 130
8	«Лента»*	ТЦ «ВДНХ» / Москва, 1-ая Останкинская ул., д. 51	1 000
9	«М.Видео»*	ТЦ «Акварель» / г. Щербинка, ул. Кировоградская, 9, корп.1 (Москва)	1 000
10	Goodman*	Торговая Галерея «Москва» / Москва, ул. Охотный Ряд, д. 2	826
11	«Виктория»*	ТРЦ «Карамель» / МО, г. Красногорск, ул. Октябрьская, 4	750
12	Spar	Стрит ритейл / Москва, мкр. Царицино	750
13	«Кораблик»	ТРЦ «Измайловский» / Москва, ул. Первомайская, д. 42	700
14	«Детский Мир»	ТРЦ «Гагарин» / МО, г. Ивантеевка, Советский просп., 2а	633
15	Rosinter (II Patio, T.G.I. Friday's)	ТРЦ «Торговый Квартал» / МО, г. Домодедово, Каширское ш., д. 3а	575
16	McDonald's*	ТЦ «Гренада» / МО, г. Люберцы, Новорязанское ш., 7	453
17	Zu Café	БЦ «Романов Двор» / Москва, Романов пер., 4	372
18	Johnny Rocket	ТРЦ «Капитолий» / Москва, ул. Вернадского, 6	371
19	Glorya Jeans	Стрит ритейл / МО, г. Ступино, ул. Андропова, д. 65	340
20	Harman	Стрит ритейл / Москва, ул. Кузнецкий Мост, д.6/3	320
21	Orby, Minimen, «Очкарик» и «Скоро мама»	ТЦ «Центральный Детский Магазин» / Москва, Театральный проезд, д. 6	300
22	«Зеленый Перекресток»*	Торговая Галерея «Москва» / Москва, ул. Охотный Ряд, д. 2	300
23	«Зеленый Перекресток»*	МФК «Москва» / Москва, Проспект 60-летия Октября, д. 12	290

Продолжение таблицы

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв. м
1 квартал			
24	«Перекресток Экспресс»	Лофт Квартал «Даниловская мануфактура» / Москва, Варшавское шоссе 9 стр. 1	250
25	Cosmotheca	Торговая Галерея «Москва» / Москва, ул. Охотный Ряд, д. 2	164
26	Estelle A-Store	Торговая Галерея «Москва» / Москва, ул. Охотный Ряд, д. 2	142
27	TOPSTYLE	Торговая Галерея «Москва» / Москва, ул. Охотный Ряд, д. 2	130
28	Solinger	ТЦ «Конфетти» / Москва, ул. Нагатинская	92

* Подписание предварительный договор аренды

Источник / Source: Praedium

Сетевые магазины продовольственных и непродовольственных товаров, гипермаркеты известных брендов арендовали более половины (53%) качественной торговой недвижимости, поглощенной за полугодие. Стоит отметить следующие бренды: «Ашан», «Перекресток», «Азбука вкуса», «Лента», «Спаг», «Виктория», «Кораблик» и другие.


Источник / Source: Praedium

В большинстве случаев данные сетевые ритейлеры выступали в качестве якорных арендаторов готовых торговых проектов или готовящихся к вводу. Кроме «Ашана» в ТРЦ «Сфера Молл» (3 кв. 2014), ими стали: «Карусель» в ТЦ Fresh (4 кв. 2013), «Перекресток» в ТЦ «Измайловский» (3 кв. 2013), «Виктория» в ТЦ «Октябрьский» (введен во 2 кв. 2013), Spar в ТЦ «Алфавит» (4 кв. 2013).

Компании сегмента одежда и обувь продемонстрировали весьма высокий спрос за первые шесть месяцев – доля сделок по данному типу арендаторов составила 18% от совокупного спроса. Федеральная сеть гипермаркетов брендовой одежды секонд хенд «Мегастиль» арендовала 10 тыс. кв. м (GLA) в ТЦ «Станколит» – данная сделка стала крупнейшей сделкой компаний специализирующихся на продаже одежды и обуви.

Компании по продаже бытовой электроники составляют 11% от совокупного спроса. Наиболее значимые сделки связаны в первую очередь с компаниями «М.Видео» – аренда 1 400 кв. м в ТЦ «Перово-Центр» и 1 000 кв. м в ТЦ «Алфавит»; и Media Markt – аренда 5 573 кв. м в ТРЦ «Июнь».

Новые сетевые компании, вышедшие на рынок в I пол. 2013 года

Компания	Направление бизнеса	Местоположение	Количество запланированных магазинов	Период освоения рынка
«Да!» («О'кей»)	продуктовая сеть	Московский регион	100	2013-2016
Amazon	онлайн торговля	Россия	н/д	2013-2014
Marugame	японская лапшичная	Москва	Москва, ул. Пятницкая, д. 29	фев.13
TroollBeads	ювелирные изделия	Крупнейшие города	1 магазин в каждый крупный город	2013
Lavazza Expression	сеть кафе	Москва	Москва, Проспект Мира, д. 31	2013
NUVO	сеть салонов красоты	Москва	35	2013-2015
«Спасательный Круг»	сеть ресторанов	Москва	3	2013
Schlotsky's	сеть закусочных	Москва	55	2013-2018

На московский рынок активно выходят новые ритейлеры. Освоение российского рынка – проверка самой возможности вести бизнес в России, чаще всего, начинается со столичного региона. Крупнейший в мире интернет магазин Amazon заявил о своем интересе в освоении российского рынка онлайн ритейла, но конкретной информации о запуске проекта пока нет. Интернет-гигант планирует открытие онлайн площадки до 2014 года.

Прошедшее полугодие было отмечено крупнейшей инвестиционной сделкой в сегменте торговой недвижимости. Инвестфонд Morgan Stanley выкупил 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 в портфеле проектов фонда уже находится ТЦ «Галерея» (Санкт-Петербург), оцениваемая экспертами в 1,1 млрд. долл. США.

Начало текущего года ознаменовалось высокой инвестиционной активностью сетевых операторов. Среди событий инвестиционного характера стоит выделить следующие:

Компания Maratex, владеющая такими сетевыми брендами как Esprit, River Island, OVS, ORSAY, Tally Weijl и Bodique, продала сеть обувных магазинов Aldo компании «Арго» примерно за 500 тыс. долл. США.

Компания «ОСТ-групп» купила 50% ТРК Мозаика у девелопера Rose Group. Реализация торгового проекта намечена на 1 квартал 2014 года. Фактически, был осуществлен выкуп ранее проданной части проекта за 150-200 млн. долл. США.

Подходят к завершению переговоры о слиянии двух крупнейших сетевых ритейлеров специализирующихся на бытовой электронике – «Эльдорадо» и «М.Видео». Осуществление подобной сделки возможно только после разрешения Федеральной Антимонопольной Службы, так как существует возможность создания гиганта-монополиста в ряде регионов страны.

До конца текущего года, вероятнее всего, будут закончены переговоры по объединению двух крупнейших ритейлеров аптечного рынка – «36,6» и А5. Объединенная компания будет обладать 25% столичного фармацевтического рынка.

СТАВКИ

Рынок торговой недвижимости показывает высокий уровень стабильности – средний уровень ставок остается на прежнем уровне и значительных изменений, по мнению экспертов, не предвидится. Средняя величина арендной ставки в сегменте качественной торговой недвижимости, с конца прошлого года, составляет, примерно, 1 900 \$/кв. м/год. Предполагаемые темпы роста уровня арендных ставок до конца года не превысят 1-3%.



Источник / Source: Praedium

Текущий уровень вакантных помещений на рынке торговой недвижимости оценивается аналитиками в 4%. Ситуация с данным показателем достаточно стабильна и прогнозируема. Новые торговые объекты реализуются в соответствии с рыночным спросом, т. е. осуществление предброкериджа позволяет минимизировать риски связанные с низкой востребованностью проекта у потенциальных арендаторов. Подобная стратегия позволяет удерживать низкий уровень вакантных помещений в данном сегменте. Вероятнее всего, что уровень вакантности будет колебаться около текущего значения в 4% и составит от 3,8% до 4,3%.

Ставки аренды в качественных торговых центрах в зависимости от типа арендатора (по состоянию на конец I пол. 2013 г.)

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

Представленные арендные ставки в Таблице носят усредненный характер, так как варьируются от предложения к предложению в зависимости от местоположения и имиджа торгового объекта. Одними из важнейших факторов, влияющими на дифференциацию ставок, являются пешеходная, транспортная и визуальная доступность торговой недвижимости.

Развитие рынка торговой недвижимости влияет не только на качество реализуемых объектов, но и на арендную политику девелоперов и собственников торговых объектов. Среди новых трендов столичного региона стоит указать практику формирования величины арендных платежей на основе фиксированной ставки товарооборота арендатора. Подобная система арендных платежей нова для нашей страны и применяется только в новых качественных торговых объектах столичного региона.

Напомним, что на рынке распространены, в основном, три 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. Выбор определенной системы во многом зависит от арендодателя, а так же специфики бизнеса арендатора.