

3 КВАРТАЛ | 2013

ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ

3 квартал 2013 года продемонстрировал стабильность положения сегмента качественной торговой недвижимости московского региона. Основные макроэкономические показатели данного субрынка остаются неизменными. Поддержка устойчивого развития рынка обеспечивается, в первую очередь, стабильным спросом со стороны потенциальных арендаторов и умеренным вводом нового предложения, учитывающим потребности и предпочтения целевой группы потенциальных арендаторов. Подобное равновесие позволяет стабилизировать уровень арендных ставок и уровень вакантности торговых помещений.

Сегмент торговой недвижимости обладает высоким потенциалом развития, благодаря растущему объему потребления товаров и услуг. Наличие платежеспособного спроса и рост посещаемости торговых центров стимулируют активное развитие, как существующих сетей, так и привлекают новые. О своем решении выйти на российский рынок заявила ювелирная компания APM Monaco, известный американский бренд одежды Forever 21, американская сеть кофеен, предлагающая своим посетителям всемирно известные пончики, Krispy Kreme, новый обувной бренд ASH, расположившийся в ТРЦ «Афимолл Сити».

Сделка по слиянию «Эльдорадо» и «М.Видео» в ближайшей перспективе не будет завершена, так как возникли разногласия между компаниями из-за предписаний Федеральной Антимонопольной Службы (ФАС). Данная служба потребовала закрыть магазины одного из брендов в 35 регионах России и передать освободившиеся торговые помещения основным конкурентам с целью предотвращения монополизации рынка. Сеть кофеен «Шоколадница» планирует приобрести до конца года сеть ресторанов японской кухни «Япоша», расположенную в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге.

Инвестиционный фонд Morgan Stanley, купивший 100% акций ТЦ «Метрополис» за 1,2 млрд. долл. США в начале года, осуществил реализацию 20% акций ТЦ «Метрополис». Покупателем данного пакета акций, оцененного в 225 млн. долл. США, стал фонду Hines CalPERS Russia Long Term Hold Fund (HCRLTH).

Основные показатели рынка торговой недвижимости в 3 квартале 2013 года:

- Объем нового предложения в 3 квартале – 35 тыс. кв. м (GLA), а с начала текущего года – 241 тыс. кв. м (GLA). До конца года объем потенциального ввода до конца года составляет 277,6 тыс. кв. м (GLA), но наиболее вероятный объем находится в диапазоне 150-200 тыс. кв. м (GLA).
- Объем поглощения за 3 квартал – 60 тыс. кв. м.
- Арендные ставки продолжают оставаться относительно стабильными. Усредненная величина арендной ставки в московском регионе составляет около 1 900 \$/кв. м/год. Значительного роста арендных ставок до конца года не прогнозируется, возможный рост ожидается в размере до 3%. Уровень вакантности немного снизился (-0,1%), по итогам квартала составляет около 3,9%.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В 3 квартале 2013 года было введено всего 70 тыс. кв. м (GBA) или 35 тыс. кв. м (GLA). Единственным объектом торгового назначения, вышедшим на рынок московского региона в текущем квартале, является ТРЦ «Райкин Плаза», девелопер проекта является ГК «Ташир». Подобная динамика предложения наблюдалась в 1 квартале 2013 года, когда был введен только один торговый центр «Тропа» (5,5 тыс. кв. м GLA).

За первые полгода 2013 года объем нового предложения составил 206 тыс. кв. м (GLA), при том, что большая доля данного объема была введена во 2 квартале. Таким образом, пик активности девелоперов по выводу новых торговых объектов пришелся на 2 квартал – около 200 тыс. кв. м GLA, а в 3 квартале наблюдался спад темпов роста нового предложения на рынке до 35 тыс. кв. м GLA.

Введенный ТЦ «Июнь» (173 000 кв. м GBA, 78 000 кв. м GLA) в г. Мытищи – остается крупнейшим новым торговым объектом 2013 года, и вероятнее всего, что и останется таким до конца текущего года.

Совокупный объем нового предложения за 3 квартал составляет 240,6 тыс. кв. м (GLA), а суммарный объем площадей в качественных торговых центрах московской агломерации превысил 8,3 млн. кв. м, из которых торговые площади составляют 4,7 млн. кв. м.

Введенные торговые объекты в 3 квартале 2013 г

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GBA), кв. м	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
1	ТРЦ «Райкин Плаза»	Ул. Шереметьевская, д. 2	75 000	35 000	ГК «Ташир»

Источник / Source: Praedium

В 3 квартале были перенесены сроки реализации на следующий квартал нескольких торговых проектов: ТЦ «Фаворит» (24 тыс. кв. м GLA), ТП «Отрада», 3 очередь (14,5 тыс. кв. м GLA), ТЦ «МЦ» (13 тыс. кв. м GLA) и ТЦ «Измайловский» (8,1 тыс. кв. м GLA). Подводя итог, стоит отметить, что из планируемого объема ввода в размере 95 тыс. кв. м (GLA) в текущем квартале было реализовано только 35 тыс. кв. м или 37%.

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

В 4 квартале 2013 года запланирован ввод 277 тыс. кв. м (GLA) качественной торговой недвижимости, таким образом, годовой показатель нового предложения в 2013 году может составить 517 тыс. кв. м, с учетом ввода в 1-3 кварталах текущего года. Наиболее вероятный объем нового предложения за 4 квартал находится на уровне 150-200 тыс. кв. м (GLA).

Наиболее крупные объекты, запланированные к открытию в 4 квартале 2013 года

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GBA), кв. м	Арендваемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
1	ТЦ «Гудзон»	Каширское ш., вл. 12	123 000	70 000	Immoeast
2	«Красный Кит», 2 фаза	Мытищи, Шараповский проезд	62 800	45 500	«Мытищи Плаза»
3	ТЦ «Фаворит»	Ул. Южнобутовская, д. 9	37 000	24 000	«Фаворит Альянс»
4	ТП «Отрада», 3 очередь	Пятницкое ш., 7 км	30 000	14 500	«РПК Эльт»
5	ТРЦ «Весна»	г. Лыткарино. ул. Парковая, д. 2	30 000	17 000	Finstroy Holding
6	ТРЦ «Парк», 2 очередь	Красногорск, ул. Дачная	25 000	17 500	Veles Development
7	ТРЦ «Братеево Молл»	Москва, ул. Борисовские пруды, вл.26, стр.2	26 000	15 000	«Дарья СТ»
8	ТЦ Fresh	г. Одинцово, 1,5 км по Минскому шоссе	20 000	17 000	RRG
9	ТЦ «Пикник»	1,5 км от МКАД по Минскому шоссе	20 000	15 000	RRG
10	ТЦ «Измайловский»	ул. Первомайская, д. 42	16 700	8 100	«Дон Строй»
11	ТЦ МЦ	ул. Миклухо-Маклая, д. 36	15 000	13 000	«Союз»
12	ТЦ «Алфавит»	Северное Бутово	14 000	9 000	«Кристина НВН»
13	ТРЦ «Акварель Южная»	ул. Кировоградская, д. 9, корп. 1	10 500	7 000	Imagine Estate
14	ТЦ «Евродом», 2 очередь	г. Одинцово, ул. Дальняя, 15.	7 000	5 000	CRG
Итого			437 000	277 600	

СПРОС

На рынке качественной торговой недвижимости в течение всего 2013 года наблюдался стабильный спрос со стороны сетевых ритейлеров и розничных компаний как на торговые объекты со сложившейся репутацией, так и на проекты, находящиеся на стадии реализации. В 3 квартале 2013 года совокупный объем поглощения в торговом сегменте составил чуть более 60 тыс. кв. м (GLA), что сопоставимо с показателем в 1 квартале текущего года, когда объем арендованной торговой недвижимости составил 58 тыс. кв. м (GLA).

За девять месяцев текущего года объем арендованной качественной торговой недвижимости равен, примерно, 160 тыс. кв. м (GLA). Объем заключенных сделок аренды в 1 квартале – 58 тыс. кв. м, во 2 квартале – 43 тыс. кв. м. и в 3 квартале – 60 тыс. кв. м.

Аренда 11,6 тыс. кв. м (GBA) или 6,2 тыс. кв. м (GLA) компанией «О`Кей» в ТРЦ «Рио», расположенном на Дмитровском шоссе, является крупнейшей сделкой текущего квартала. Сеть гипермаркетов «О`кей» ведет активную политику, направленную на увеличение количества торговых точек на территории московского региона. Всего в 2013 году запланировано открытие 10 гипермаркетов, из которых пока реализовано только 5. Причина активного роста сети гипермаркетов заключается в экспансивной политике основного конкурента – компании «Ашан».

Крупнейшей сделкой года по аренде качественной торговой недвижимости остается сделка, совершенная в ТРЦ «Сфера Молл» известным французским сетевым ритейлером - компанией «Ашан», размер торговой площади, согласно договору аренды, составляет 17 тыс. кв. м.

Наиболее крупные сделки аренды в сегменте торговой недвижимости Московского региона, 3 квартал 2013г.

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв. м
1	«О`Кей»	ТРЦ «Рио» / Дмитровское ш., 163а	11 600
2	Hoff*	ТЦ «Пикник» / МО, 1,5 км от МКАД по Минскому шоссе	10 000
3	Debenhams*	ТРЦ «Авиапарк» / ул. Авиаконструктора Микояна, 11	8 400
4	MediaMarkt	ТРЦ «Город» / Рязанский пр-т, д.2, к.2.- к.3	3 713
5	Origin Capital	ТЦ «Алфавит» / Москва, ул. Братиславская, 16, корп.1	2 500
6	«Перекресток»	ТЦ «Прага» / Россошанский проезд, 3	2 000

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв. м
7	Forever 21	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	1 500
8	«Детский мир»	ТК «Савеловский» / Сушеvский Вал, дом 5, стр. 17	1 200
9	«Детский мир»	ТРЦ «Рио» / Ленинский проспект, д 109	1 100
10	Uniqlo	Торговый Парк «Отрада» / МО, 7-ой км Пятницкого шоссе	1 000
11	Uniqlo*	ТРЦ «Рио» / Дмитровское ш., 163а	1 000
12	«Виктория»	ТРЦ «Орбита» / Люберцы, Октябрьский проспект д. 366	940
13	Hugo Boss	Стрит ритейл / Кузнецкий Мост, д. 9/10	700
14	«Дикси»	Стрит ритейл / ул. Щербаковская, д.32/7	650
15	New Yorker	ТРЦ «РИО» / МО, Коломна	640
16	«Леонардо»	ТРЦ «Облака» / Ореховый бульвар, д. 22а	500
17	«Дикси»	Стрит ритейл / ул. Малогвардейская, д. 45	400
18	«Спортландия»	ТРЦ «Панфиловский» / Зеленоград, Панфиловский просп., ба	300
19	Kärcher	Стрит ритейл / ул. Беговая, дом 17, корпус 2	297
20	«IL Патио» и «Планета Суши»	ТРЦ «Гагарин» / МО, г. Ивантеевка, Советский просп., 2а	270
21	Tommy Hilfiger	Стрит ритейл / Кузнецкий Мост, д. 7	255
22	Reserved (аутлет)	ТЦ FASHION HOUSE Аутлет Центр / Солнечногорский р-н., д. Черная Грязь	174
23	InWear Matinique	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	170
24	«Евросеть»*	Стрит ритейл / ул. Тверская	170
25	MarcO'Polo	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	150
26	Blacky Dress	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	138
27	«Эстет»	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	130
28	New balance	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	120
29	«Территория стиля»	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	80
30	ASH	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	80

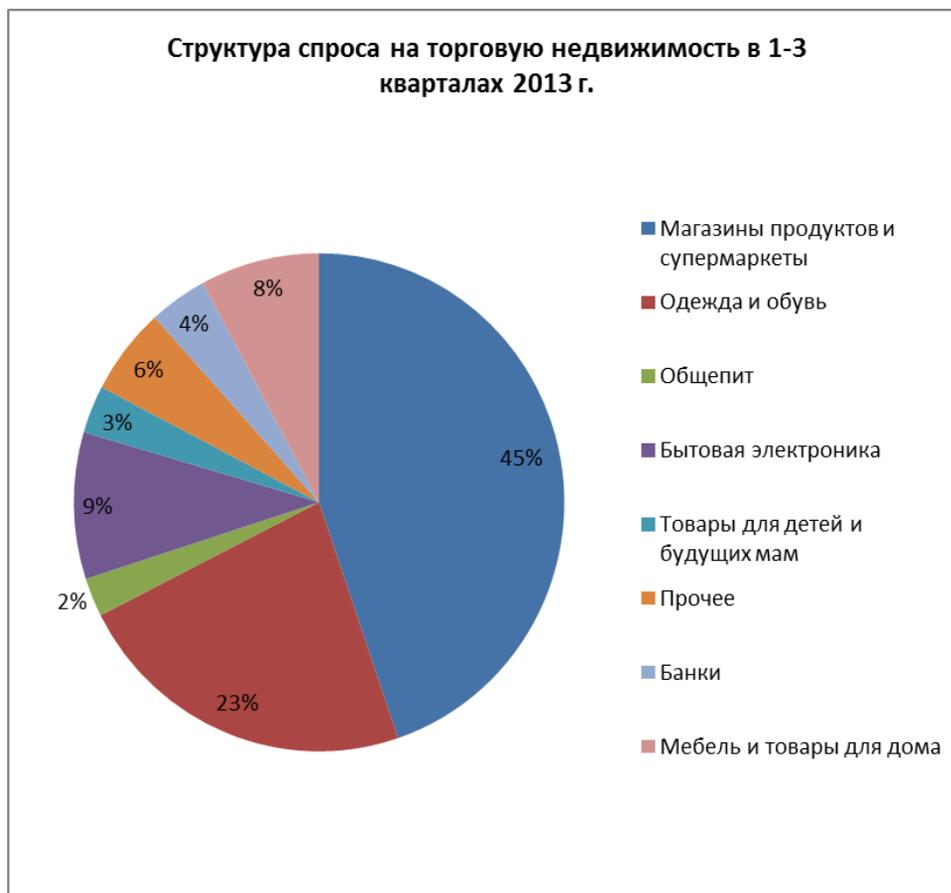
* Подписание предварительный договор аренды

Источник / Source: Praedium

На протяжении 3-х кварталов текущего года сетевые магазины продовольственных и непродовольственных товаров демонстрируют наибольший спрос в сегменте торговой недвижимости московского региона. К 3 кварталу их доля в общей структуре накопленного спроса составляет около 45%, по сравнению с показателем 2 квартала произошло сокращение доли спроса на 8%. Наибольшую активность на рынке недвижимости проявляют крупнейшие преимущественно продуктовые ритейлеры – «Ашан», «Перекресток», «Азбука вкуса», «Лента», «Спар», «Виктория», «Кораблик» и другие.

В 3 квартале конкуренцию в сегменте качественных торговых помещений продуктовым сетям составили компании специализирующиеся на розничной продаже одежды и обуви. Увеличение доли спроса со стороны компаний данной специализации произошло с 18% во 2 квартале до 23% в 3 квартале (+5%). Компания Debenhams – британская сеть универмагов, специализирующаяся на продаже одежды, обуви, аксессуаров и др., заключила сделку аренды 8,4 тыс. кв. м в ТРЦ «Авиапарк», расположенном на ул. Авиаконструктора Микояна.

Американская сеть розничной торговли одеждой Forever 21 арендовала 1,5 тыс. кв. м в ТРЦ «Афимолл Сити». Это будет первый магазин данной сети в России, официальное открытие магазина назначено на начало 2014 года.



Среди компаний, специализирующихся на розничной продаже бытовой техники и электроники, в течение всего 3 квартала наблюдалось снижение спроса на торговую недвижимость. Сокращение доли спроса, приходящегося на ритейлеров, осуществляющих продажу бытовой техники и электроники, составило 9% в 3 квартале (11% во 2 квартале). Единственная сделка среди компаний данной специализации, вошедшая в десятку крупнейших сделок текущего квартала, была заключена компанией Media Markt в ТРЦ «Город». Арендуемая площадь магазина в данном ТРЦ составляет 3,7 тыс. кв. м.

Новые сетевые компании, вышедшие на рынок в 3 квартале 2013 года

Компания	Направление бизнеса	Местоположение	Количество запланированных магазинов	Период освоения рынка
APM Monaco	ювелирные изделия	Москва и Крупнейшие города России	59	2013-2014
A2pas (компания «Ашан»)	продуктовая сеть (новый бренд)	н/д	н/д	н/д
Forever 21	одежда	Москва	1	2013-2014
«Казачье Бистро»	общественное питание	Москва	10	2013
ASH	одежда	Москва	1	2013 (магазин открыт)
Krispy Kreme	общественное питание	Москва	5	2013-2014

Источник / Source: Praedium

Подавляющее большинство новых торговых сетей ориентируется на столичный регион, что объясняется относительной экономической развитостью и стабильностью платежеспособного спроса на потребительские товары и услуги. Ювелирная компания APM Monaco строит планы активной экспансии российского рынка, заявляя о намерении открыть 59 магазинов не только на территории Москвы, но и в крупных городах России.

«Ашан» намерен запустить сеть продуктовых супермаркетов под брендом A2pas, что означает «в двух шагах». Концепция нового сетевого бренда основана на близком расположении торговых точек к местам проживания, а так же на ассортименте, состоящем из экологически чистых продуктов питания высокого качества.

Крупнейшая инвестиционная сделка десятилетия в сегменте торговой недвижимости продолжает сопровождаться новыми новостями. В начале года инвестиционный фонд Morgan Stanley выкупил ТЦ «Метрополис» за 1,2 млрд. долл.

США, а в 3 квартале состоялась продажа 20% акций ТЦ «Метрополис» фонду Hines CalPERS Russia Long Term Hold Fund (HCRLTH). Стоимость покупки оценивается, примерно, в 225 млн. долл. США.

Компания «Практика Девелопмент» приобрела ТЦ River Mall у компании «Кузнецкий мост девелопмент», которая занималась реализацией проекта с 2005 года. Сумма сделки не разглашается. ТЦ River Mall в настоящий момент находится в стадии строительства, но с 2011 до 2013 года строительство было заморожено. Разрешение на проведение строительных работ на объекте выдано на срок до начала 2015 года.

В текущем квартале основные события, касающиеся инвестиционной деятельности, ритейлеров выделяются следующие:

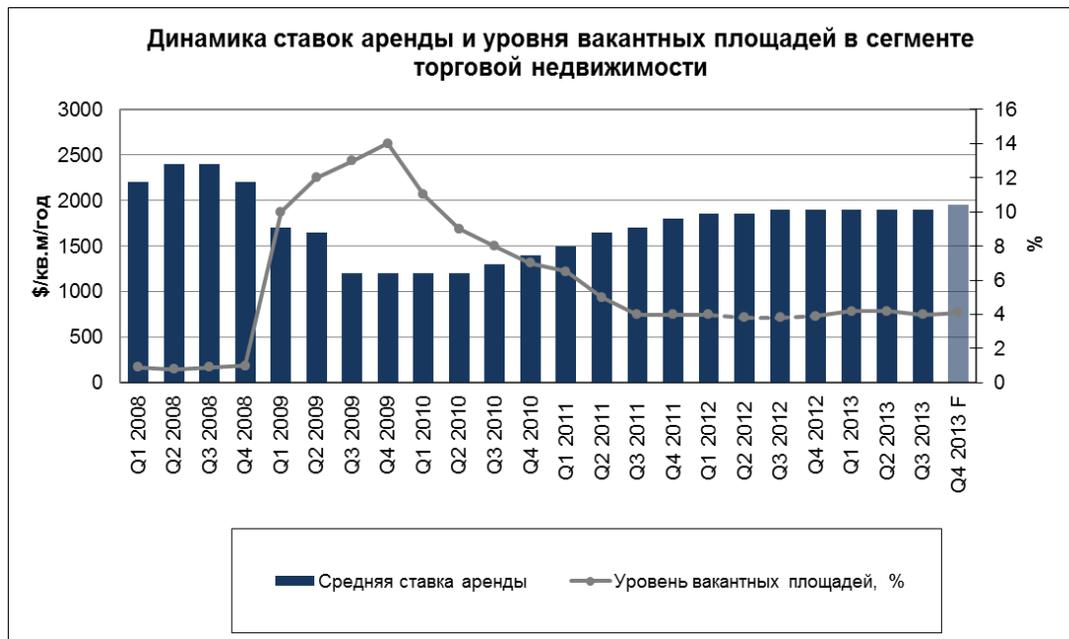
Компания «Детский мир» выкупила 25% собственных акций у «Сбербанка России» за 3,2 млрд. рублей. Для этих целей банк выдал компании кредит сроком на 7 лет под 11% годовых. Теперь владельцем 100% пакета акций «Детского мира» является АФК «Система».

Сеть кофеен «Шоколадница» намерена приобрести сеть ресторанов японской кухни «Япоша», насчитывающую 32 ресторана в московском регионе и 14 ресторанов в Санкт-Петербурге. Переговоры находятся на стадии завершения. Сумма сделки оценивается экспертами в 15 млн. долл. США.

Компании «М.Видео» и «Эльдорадо» не смогли договориться о слиянии. Сделка не была завершена из-за предписаний ФАС (Федеральной Антимонопольной Службы) и отсутствия консенсуса по условиям сделки. ФАС постановила закрыть магазины одной из сетей в 35 регионах страны с последующей передачей освободившихся площадей конкурентам.

СТАВКИ

Рынок торговой недвижимости московского региона продолжает оставаться достаточно стабильным. Значительных изменений, в том числе в среднем уровне арендных ставок, экспертами нашей компании не предусматривается. Средняя величина арендной ставки в сегменте качественной торговой недвижимости с конца прошлого года составляет около 1 900 \$/кв.м в год. Вероятнее всего, уровень арендных ставок серьезных изменений не испытает и до конца текущего года, предполагается только ежегодная индексация в размере до 3%.



Источник / Source: Praedium

На рынке качественной торговой недвижимости наблюдается некоторое снижение уровня вакантных помещений на 0,1%. Текущий уровень вакантности на данном субрынке равен примерно 3,9%. Стабильный достаточно высокий спрос со стороны потенциальных арендаторов в сочетании с предброкериджем новых торговых проектов позволяет минимизировать риски связанные с низкой востребованностью проекта у потенциальных арендаторов. Иными словами, на текущем рынке существуют предпосылки для удержания подобного низкого уровня вакантности. В зависимости от объема нового предложения, выведенного в 4 квартале на рынок, уровень вакантности может колебаться в диапазоне от 3,8% до 4,3%.

Ставки аренды в качественных торговых центрах в зависимости от типа арендатора (по состоянию на конец 3 квартала 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

Стоит обратить внимание, что указанные арендные ставки в Таблице представляют собой усредненные значения. Очевидно, что арендные ставки варьируются в зависимости от конкретных характеристик проекта, наиболее важные из которых – местоположение и сформированный имидж у посетителей торгового объекта. Важнейшими факторами, влияющими на дифференциацию ставок, также являются пешеходная, транспортная и визуальная доступность торговой недвижимости.

В торговых центрах, расположенных вне МКАД, уровень арендных ставок в среднем на 30% ниже, чем в центре города. Для арендаторов действуют дополнительные платежи и сервисные сборы, чаще всего, доплата за обслуживание в размере 200 \$/кв. м/год назначается на помещения размером до 500 кв. м.