



Торговая недвижимость в России, тенденции и прогнозы,

Юлия Дальнова
Директор департамента
Торговой недвижимости

Олеся Тумакова
Консультант департамента
Торговой недвижимости

Knight Frank

*



2010 г. - итоги

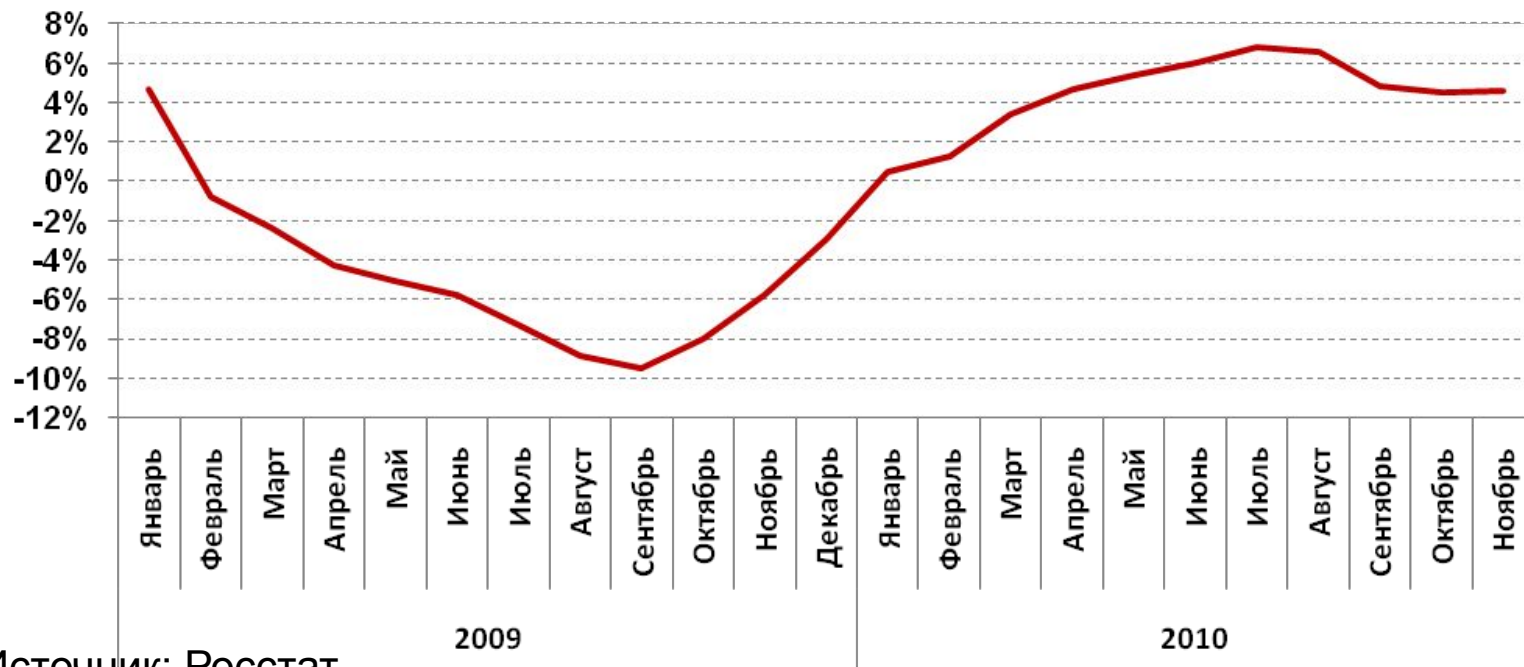
- ◆ Ритейлеры возобновили развитие, в т. ч. заявляют о региональной экспансии.
- ◆ Спрос на торговые площади возрос, собственники повышают ставки аренды.
- ◆ Заявления о новом строительстве единичны, пока достраиваются «докризисные» проекты
- ◆ Снова приближается время дефицита торговых площадей. В успешных проектах уже сейчас площадей практически нет.



Спрос: потребители

- ◆ В 2010 г. начался рост товарооборота
- ◆ Активность покупателей повысилась, но осторожность сохраняется. Цена – по прежнему важнейший критерий выбора.

Динамика изменения товарооборота в России, 2009-2010 гг.



Источник: Росстат



Спрос: ритейлеры

- ◆ Ритейлеры заявляют о масштабных планах экспансии:



Торговые центры Москвы.

Предложение



- ♦ На Московском рынке в 2010 г. введено 10 современных ТЦ, прирост предложения торговых площадей - 961 тыс.м² (GLA – 399 тыс.м²). Все проекты – «докризисные», большинство на момент выхода заполнено на 80-90%.

| Название | Адрес | Общая площадь, м ² | Арендо-пригодная площадь, м ² | Девелопер/ участники проекта |
|-------------------------------|---|-------------------------------|--|----------------------------------|
| Речной (I очередь) | Фестивальная ул., 2 | 26 500 | 16 000 | Capital Group |
| Азовский | Азовская ул., вл. 28 «В» | 21 700 | 11 400 | Портал |
| Вива | Северное Бутово, Проектируемый пр-д 680 | 32 600 | 21 900 | Perga Development and Management |
| Вегас (Каширский Молл) | МКАД, 24-й км | 390 000 | 130 000 | Крокус Групп |
| Маркос Молл | Алтуфьевское ш., вл. 70 | 41 800 | 22 000 | ГК Маркос |
| Рио | МКАД, 2-й км | 175 000 | 85 000 | ГК Ташир |
| Ключевой | Ключевая ул. | 26 600 | 13 700 | Ферро-Строй |
| Радужный | Енисейская ул., 23 | 7 000 | 5 000 | ТД Школьник |
| Гагаринский | Вавилова ул., 3 | 200 000 | 70 000 | Immochan |
| Цветной | Цветной б-р, 15 | 36 527 | 22 000 | RGI International |

Источник: Knight Frank Research



Торговые центры: московский рынок

- В 2011-2012 г. будут вводиться только «докризисные» объекты
- Назревает кризис предложения – возвращается «рынок продавца»
- Уровень вакантных площадей снижается



Источник: Knight Frank Research



Крупнейшие строящиеся ТЦ

| Название | Адрес | Общая площадь | GLA | Девелопер |
|----------------------------|--|---------------|---------|---------------------------------------|
| Ривер Молл | ул. Автозаводская, 16-18 | 258155 | 88500 | «Кузнецкий Мост Девелопмент» |
| Mall of Russia | Краснопресненская наб., уч. 6, 7, 8В | 179 423 | 114 213 | AFI Development |
| GoodZone | Каширское ш., д.12 | 120000 | 70000 | Immoeast |
| Калейдоскоп | Химкинский б-р, вл. 7-23 (??) | 119 078 | 41 000 | ЗАО «Корпорация А.Н.Д.» |
| ТЦ на Пятницком ш. | | 68000 | 50000 | |
| ТПУ Планерная | Планерная ул., вл. 7. | 50 380 | 11 000 | Департамент транспорта и связи Москвы |
| Fashion House Аутлет Центр | Ленинградское шоссе, пос. Черная грязь | 39000 | 28800 | Fashion House Development |
| Outlet Village Белая Дача | МО, г. Котельники | 38000 | Н/д | «Хайнс», «Белая Дача» |
| Парус | Новокуркинское ш., 1 | 35 500 | 25 800 | Midland Development |

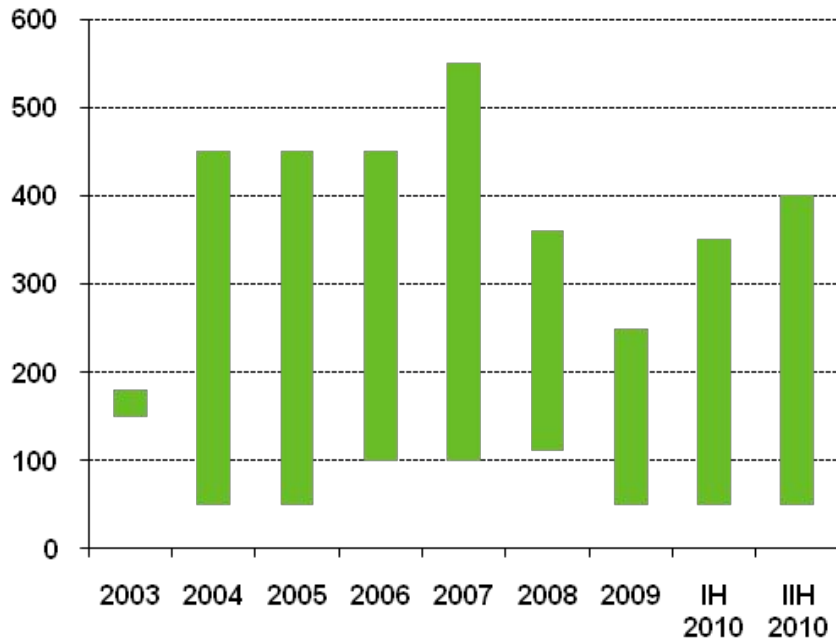
Источник: Knight Frank Research, 2011



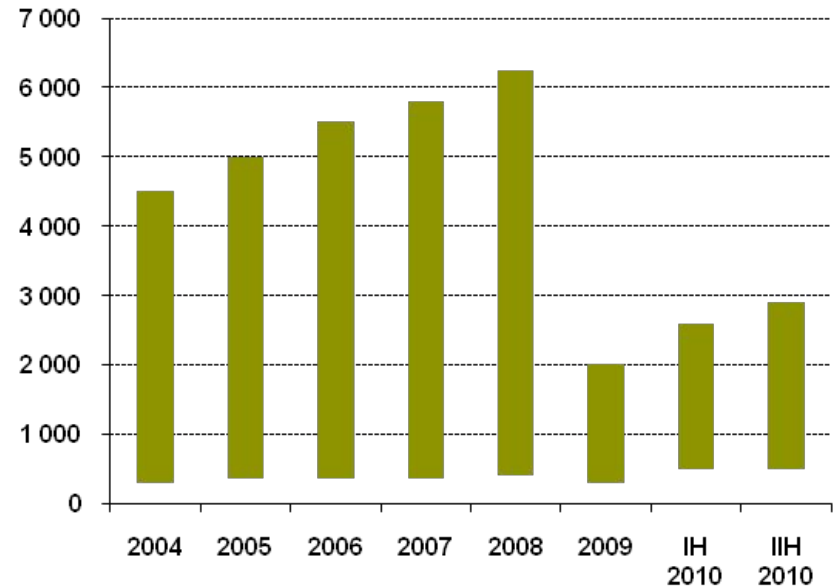
Коммерческие условия

- ◆ Уступки арендаторам уходят в прошлое;
- ◆ Каникулы сокращаются, ставки растут.

Ставки для якорных арендаторов ТЦ,
\$/м²/год



Ставки для арендаторов галереи ТЦ,
\$/м²/год



Источник: Knight Frank Research, 2011



Региональный рынок

Спрос

- ◆ **Торговые операторы готовы выходить в региональные города, в т.ч. с населением менее 500 тыс. Человек**
- ◆ **В малых городах практически нет современных торговых площадей – это сдерживает экспансию ритейлеров**



Региональный рынок

Предложение в региональных городах

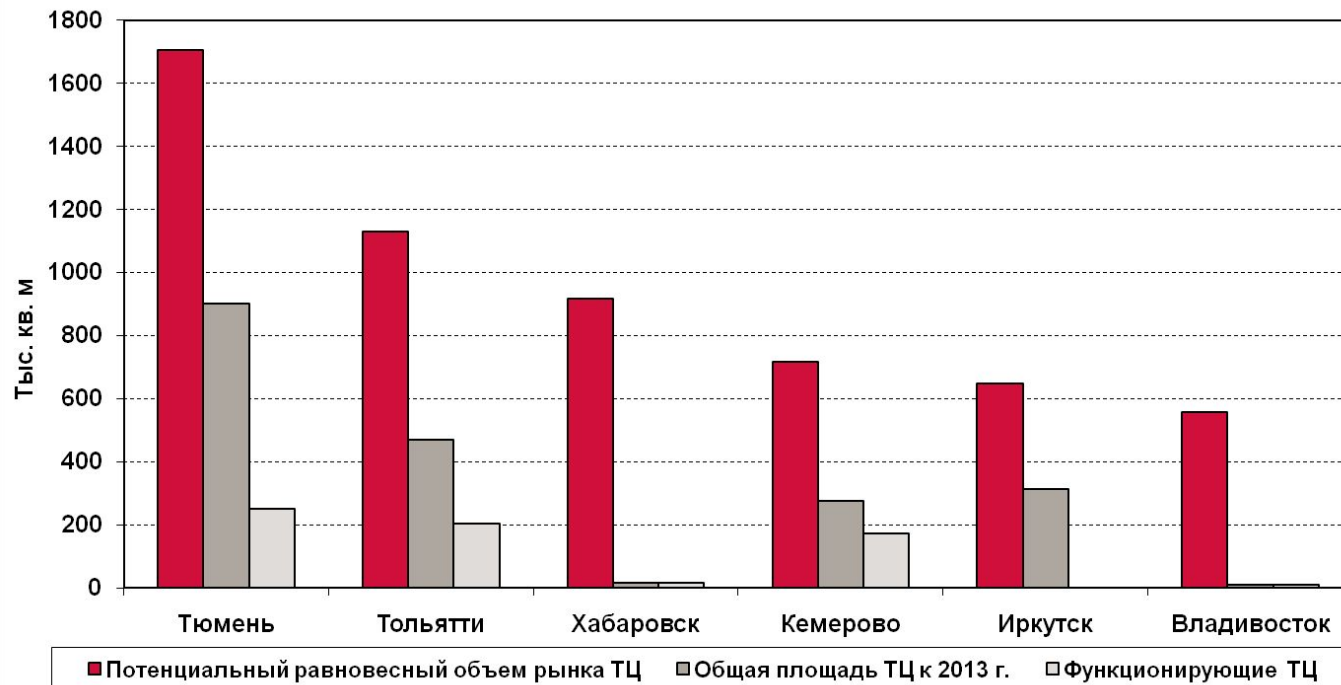
- ◆ Реконструкция промышленных зданий советской постройки;
- ◆ Размораживание остановленных в кризис проектов;
- ◆ Строительство ритейлерами «под себя».

Нового строительства практически нет



Региональный рынок

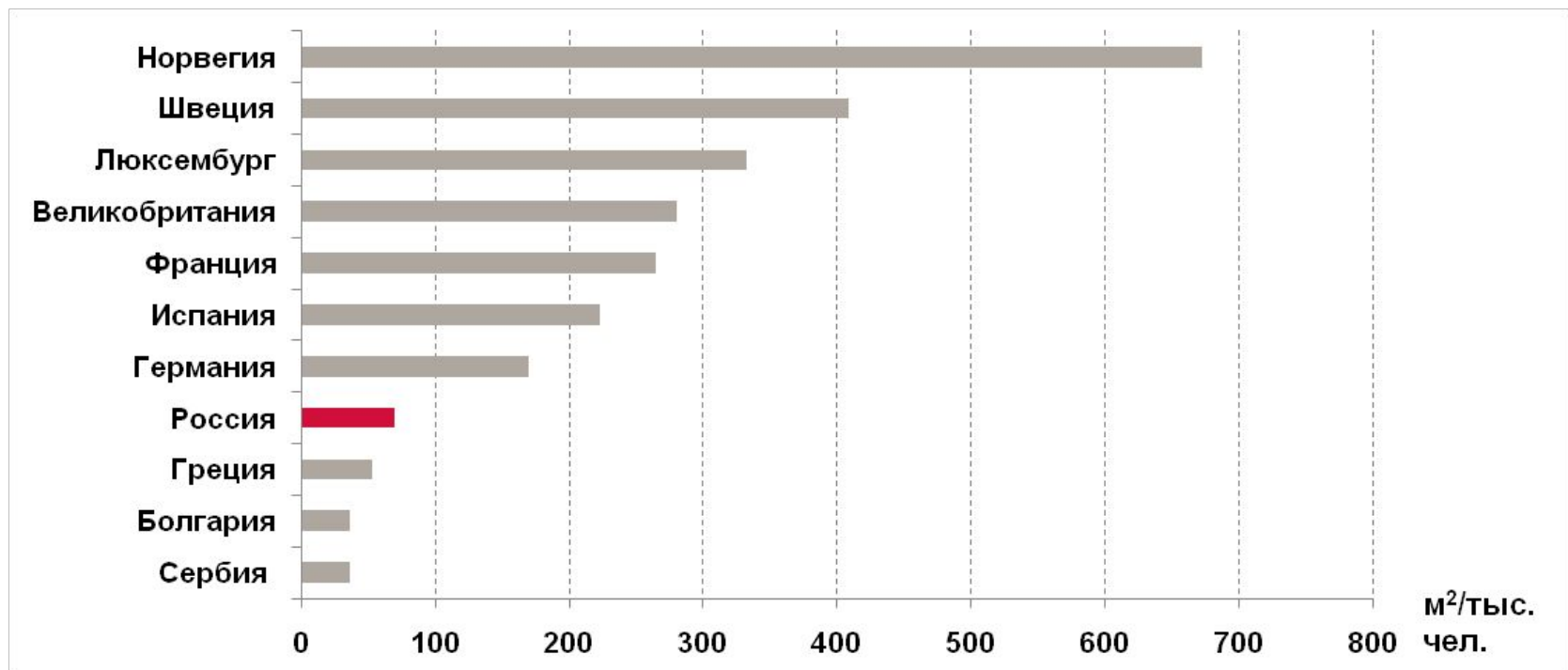
- ♦ В городах-миллионниках рынки торговых центров близки к насыщению
- ♦ Примеры городов с дефицитом торговых площадей (анализ на основании экономического потенциала города):





Региональный рынок

В России на тысячу жителей приходится всего 69 тыс. м²



Источник: Knight Frank Research, 2011

Возможности развития для ритейлеров



Построить самостоятельно

Стоимость земли:

◆ Москва

МКАД - \$2-3 млн/га

вблизи МКАД \$1.5-2 млн/га

на федеральных трассах до 15 км. \$1 млн/га

◆ города обл. центры - \$1 млн/га

◆ города средние - \$500-700 тыс./га

◆ города малые - \$300-500 тыс./га



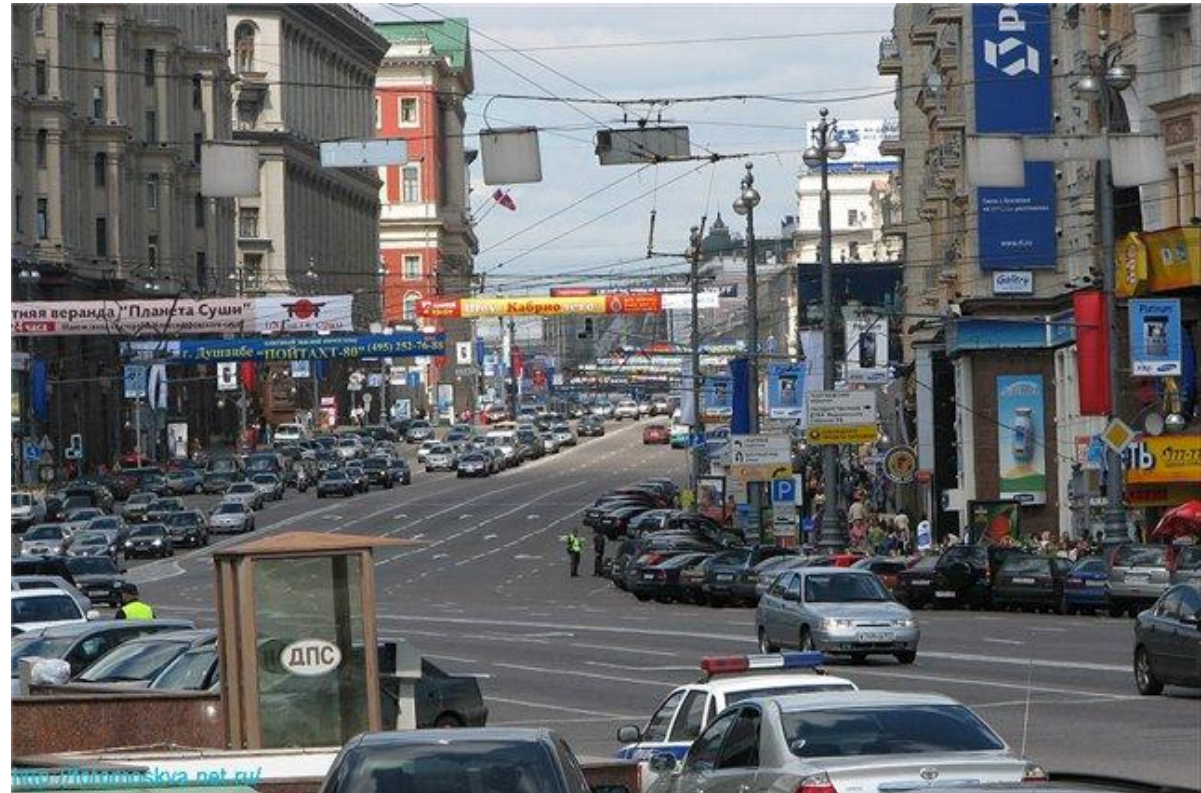
Выводы

- Качественные торговые площади снова в дефиците – в Москве и в регионах
- Прогнозируется рост арендных ставок
- Возможности для развития – Подмосковье, малые города, собственное строительство



Рынок street retail Москвы. Тенденции

- Спрос на помещения формата street retail восстанавливается;
- Ставки аренды растут;
- Уровень вакантных площадей снизился.





Рынок street retail Москвы

Структура спроса: центральные торговые коридоры

- Почти 40% спроса на торговые площади в составе центральных торговых коридоров/магистралей формируют компании общепита



Источник: Knight Frank Research, 2011



Рынок street retail Москвы

Факторы спроса

- Активность торговых операторов растет;
- Развитие 2011: перспектива роста
- Магазин/ресторан на центральной улице – «лицо» компании;
- Основные торговые коридоры Москвы – дефицит площадей;
- Доступные предложения в торговых центрах сокращаются.

Ставки аренды для торговых помещений на улицах Москвы



- **Центральные торговые коридоры**

| Улица | Ставки, \$/м2/год |
|------------------|-------------------|
| Тверская | 2500-7000 |
| Кузнецкий Мост | 1500-3800 |
| Столешников пер. | 3000-5500 |
| Новый Арбат | 2000-4000 |
| Садовое кольцо | 1600-3500 |

- **Основные магистральные торговые улицы**

| Улица | Ставки, \$/м2/год |
|----------------------|-------------------|
| Кутузовский проспект | 1800-3600 |
| Ленинский проспект | 700-3200 |
| Проспект Мира | 600-2300 |

- **Спальные районы**

| Административный округ | Ставки, \$/м2/год |
|------------------------|-------------------|
| ЗАО | 800-2000 |
| САО, ЮАО | 500-1600 |
| ВАО | 300-1200 |



Рынок street retail Москвы

Street retail для продуктовых магазинов



- Развитие формата «магазины у дома» - 100-500 кв.м, вблизи или в составе жилых кварталов;



Рынок street retail Москвы

Новые рубежи - перспективы для продуктовых ритейлеров:

- Примеры строящихся жилых микрорайонов вблизи Москвы

| Наименование | Застройщик | Расположение | Площадь | Окончание строительства |
|-----------------|--------------------------------------|----------------------------------|-------------|-------------------------|
| «Ярославский» | ГК «ПИК» | Мытищи | 1 млн м2 | 2012 |
| «Красная горка» | «Стройсоюз» | Люберцы | 650 тыс. м2 | 2012 |
| «Новокосино-2» | Эксперт | | 530 тыс. м2 | 2012 |
| «Солнцево-Парк» | ГК «МОРТОН» | Боровское ш., 9 км от МКАД | 500 тыс. м2 | 2012 |
| «Бутово Парк» | ГК «Мортон» | Варшавское шоссе, 3,5 км от МКАД | 370 тыс. м2 | 2012-2013 |
| «Южный» | «Мосстройреконструкция» (Группа ЛСР) | мкрн «Центральный» г. Домодедово | 325 тыс. м2 | 2012-2015 |
| «Загорье» | ГК «Мортон» | Бирюлево | 240 тыс. м2 | 2013 |
| «Спасский Мост» | «КомСтрин» | Волоколамское ш., 2 км от МКАД | 300 тыс. м2 | 2012-2013 |

Спасибо за внимание



Юлия Дальнова

Директор департамента
Торговой недвижимости

www.KnightFrank.ru

+7 495 981 0000

Julia.Dalnova@ru.knightfrank.com

Олеся Тумакова

Консультант департамента
Торговой недвижимости

www.KnightFrank.ru

+7 495 981 0000

Olesya.Tumakova@ru.knightfrank.com