



Торговая недвижимость в России, тенденции и прогнозы,

Юлия Дальнова
Директор департамента
Торговой недвижимости

Олеся Тумакова
Консультант департамента
Торговой недвижимости

Knight Frank

*



2010 г. - итоги

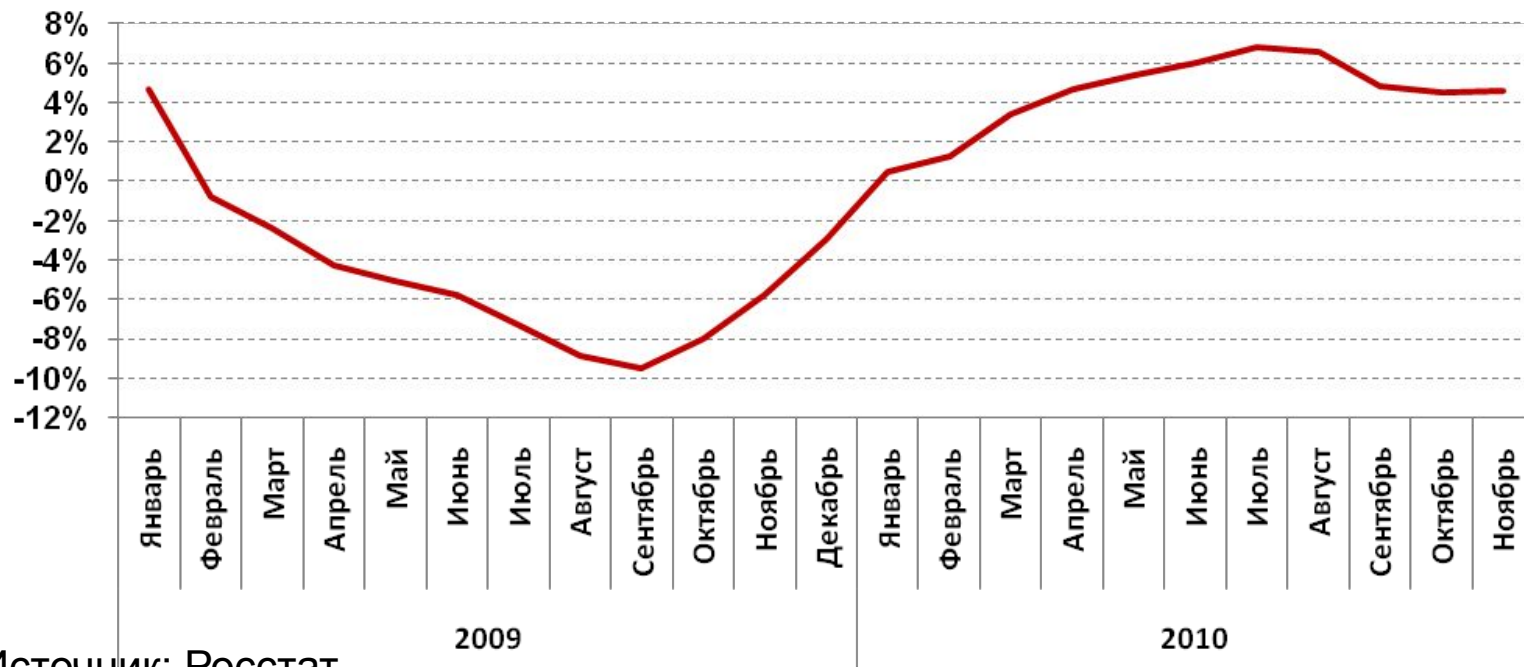
- ◆ Ритейлеры возобновили развитие, в т. ч. заявляют о региональной экспансии.
- ◆ Спрос на торговые площади возрос, собственники повышают ставки аренды.
- ◆ Заявления о новом строительстве единичны, пока достраиваются «докризисные» проекты
- ◆ Снова приближается время дефицита торговых площадей. В успешных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

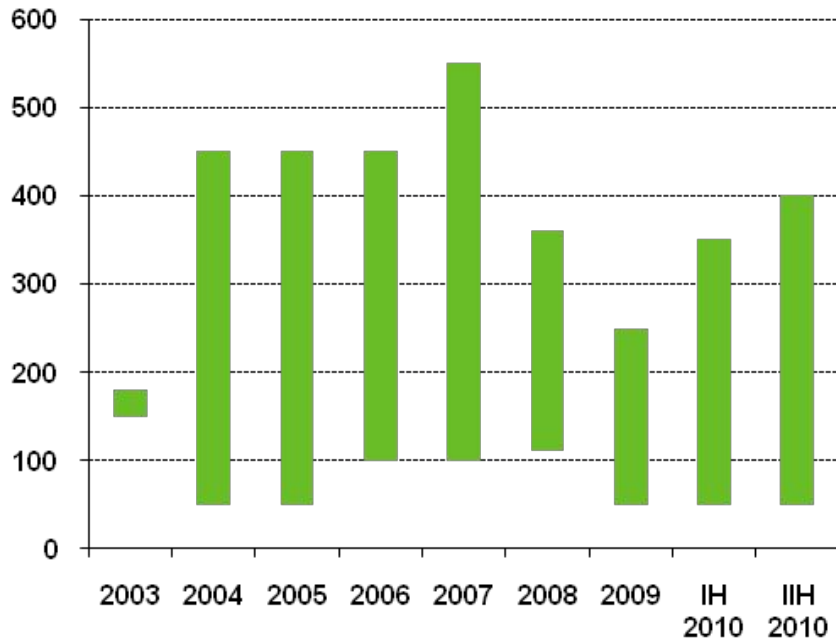
Источник: Knight Frank Research, 2011



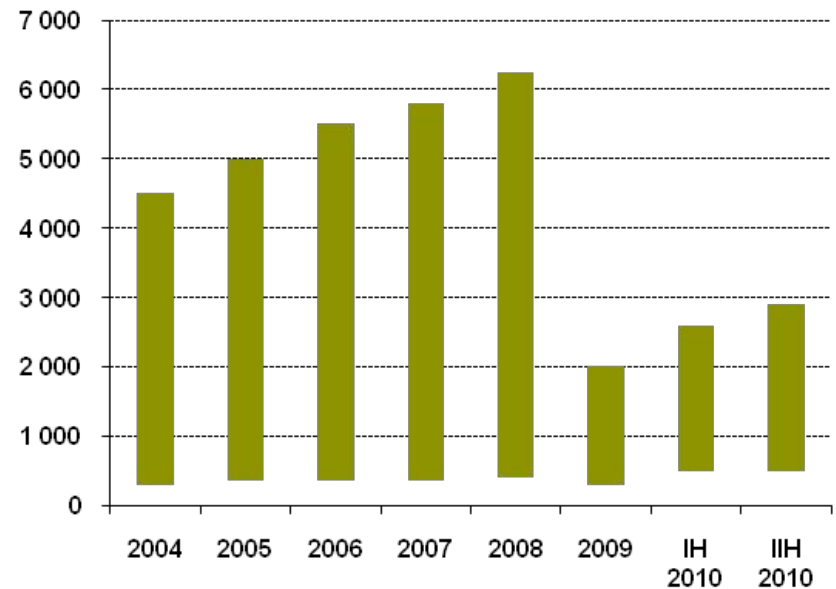
Коммерческие условия

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

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



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



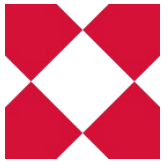
Источник: Knight Frank Research, 2011



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

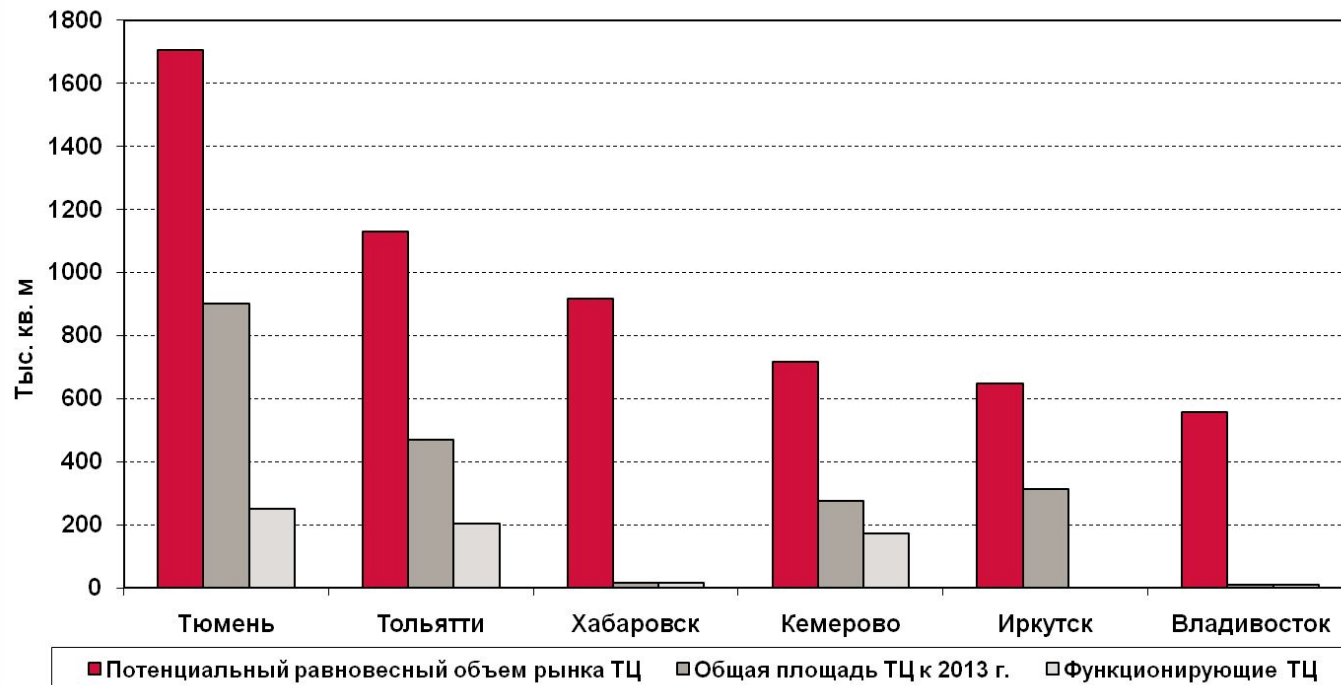
- ◆ Реконструкция промышленных зданий советской постройки;
- ◆ Размораживание остановленных в кризис проектов;
- ◆ Строительство ритейлерами «под себя».

Нового строительства практически нет



Региональный рынок

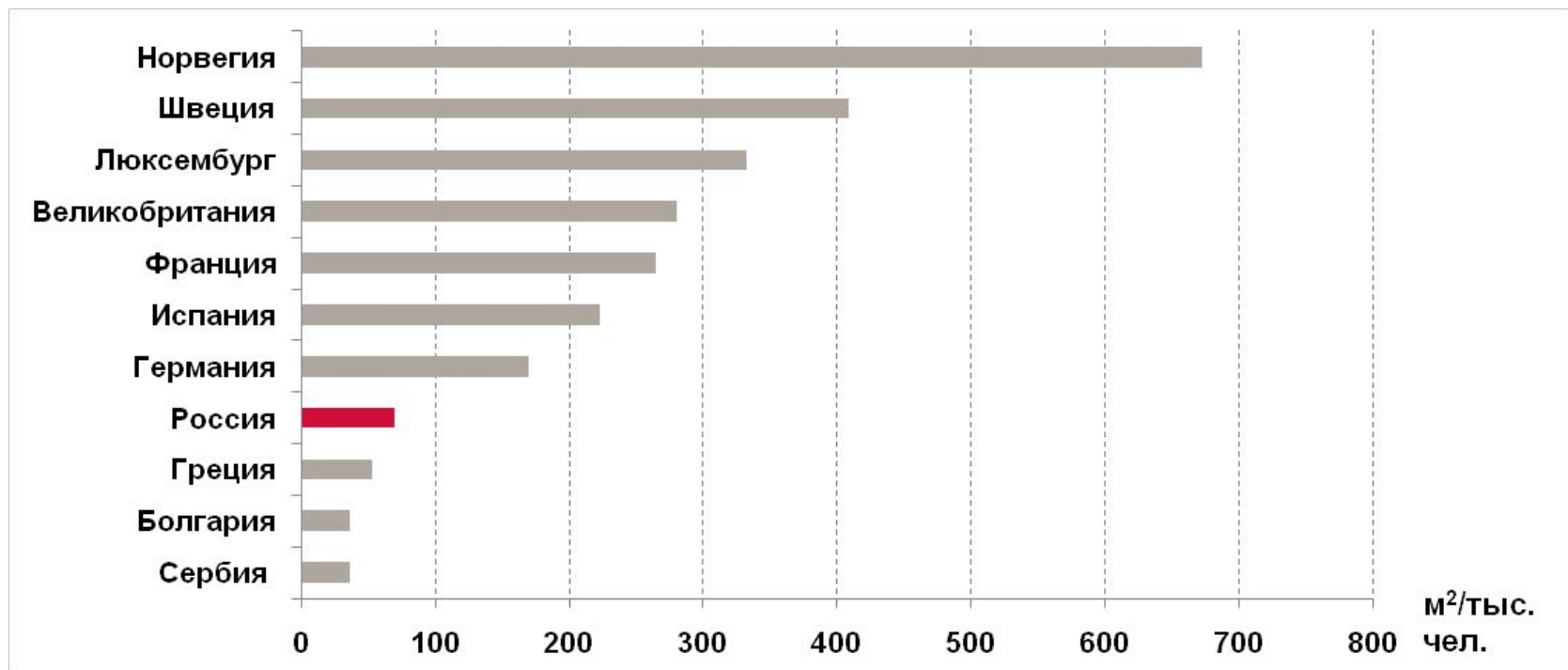
- ♦ В городах-миллионниках рынки торговых центров близки к насыщению
- ♦ Примеры городов с дефицитом торговых площадей (анализ на основании экономического потенциала города):





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