Торговая недвижимость в России, тенденции и прогнозы,

Юлия Дальнова
Директор департамента
Торговой недвижимости

Олеся Тумакова
Консультант департамента
Торговой недвижимости

Knight Frank

*

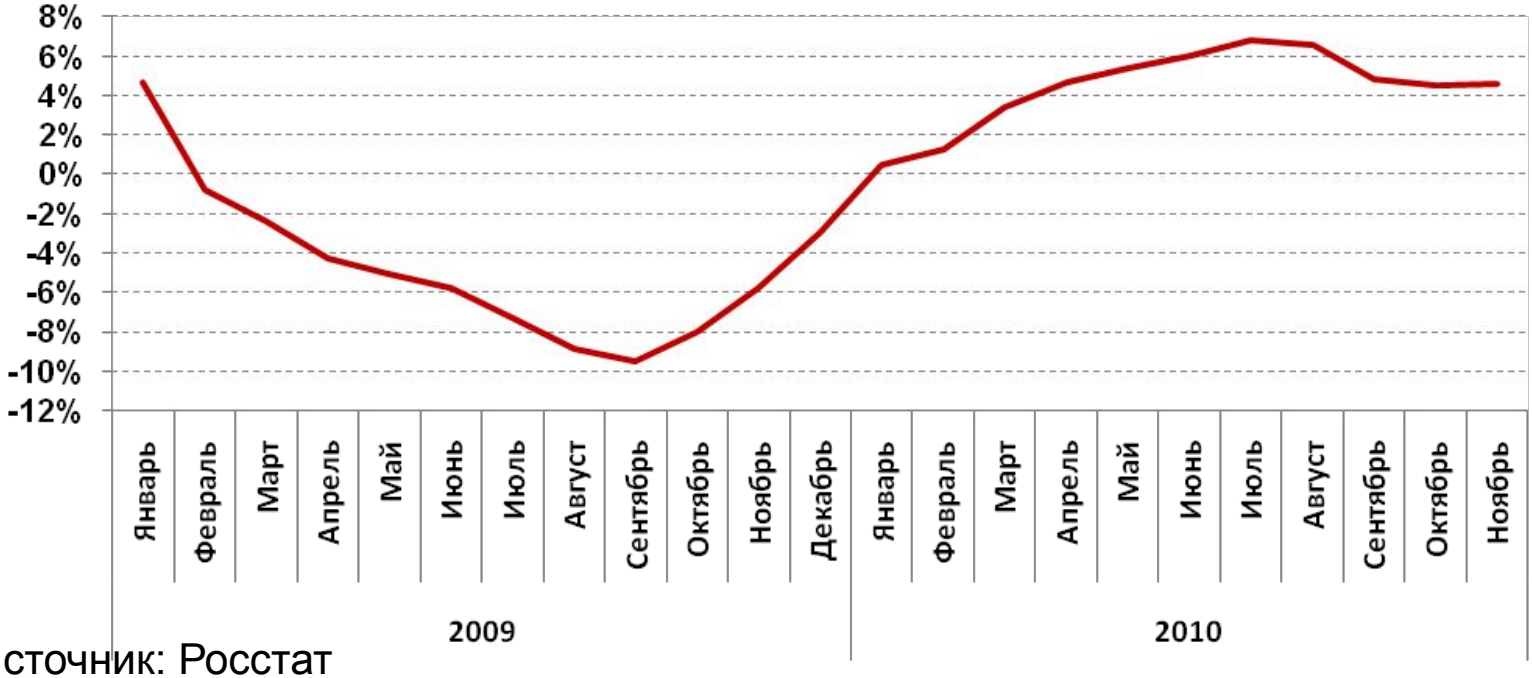
2010 г. - итоги

- 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:

X5 RETAIL GROUP

ЛЕНТА

реал

ЭЛЬДОРАДО
Так просто жить лучше

ДИКСИ

РЕМОНТ – ЭТО castorama

О'КЕЙ
СЕТЬ МАГАЗИНОВ

LEROY MERLIN
Дом для Дома!

М.видео
нам не всё равно

MediaMarkt

Торговые центры Москвы. Предложение

- На Московском рынке в 2010 г. введено 10 современных ТЦ, прирост предложения торговых площадей - 961 тыс.м^2 (GLA – 399 тыс.м^2). 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

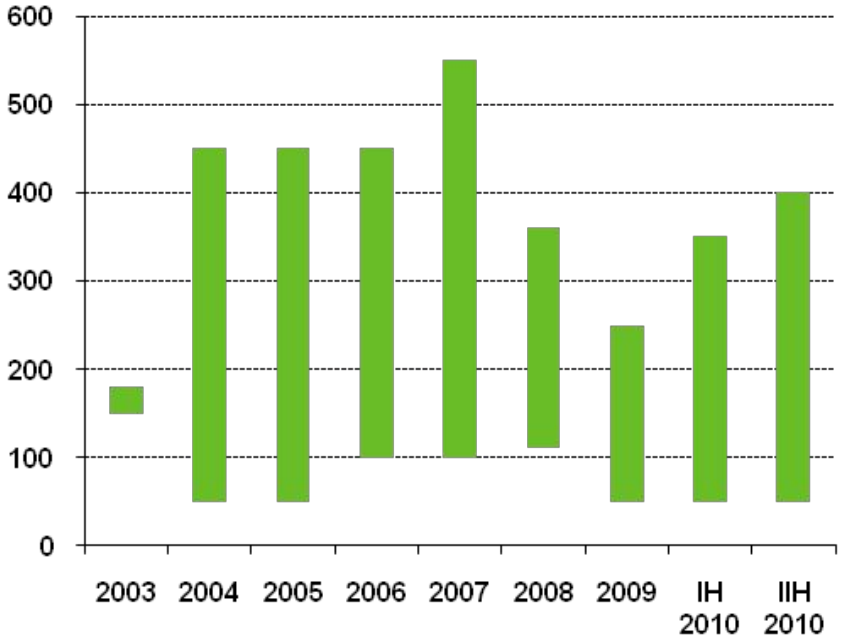
Название	Адрес	Общая площадь	GLA	Девелопер
Ривер Молл	ул. Автозаводская, 16-18	258155	88500	«Кузнецкий Мост Девелопмент»
Mall of Russia	Краснопресненская наб., уч. 6, 7, 8В	179 423	114 213	AFI Development
GoodZone	Каширское ш., д.12	120000	70000	Immoeast
Калейдоскоп	Химкинский б–р, вл. 7–23 (??)	119 078	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

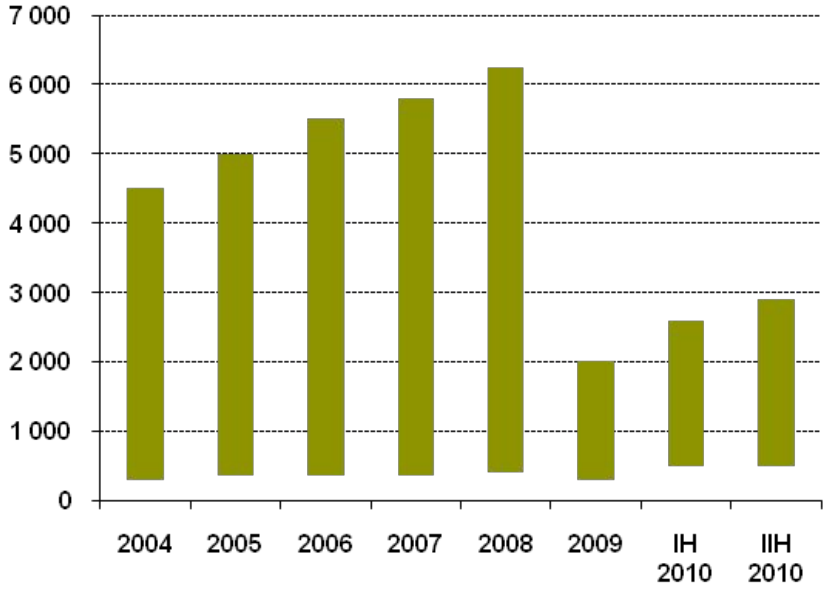
Коммерческие условия

- 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

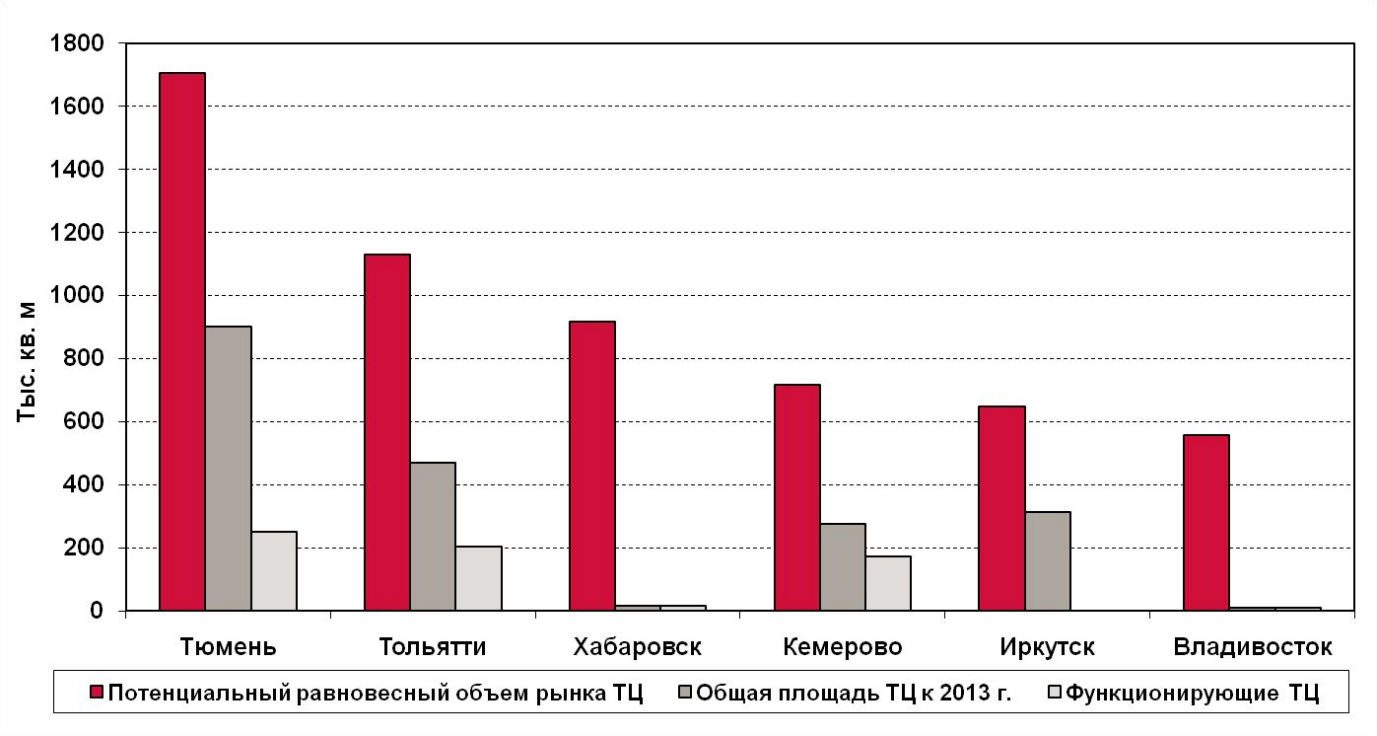
Предложение в региональных городах

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

Нового строительства практически нет

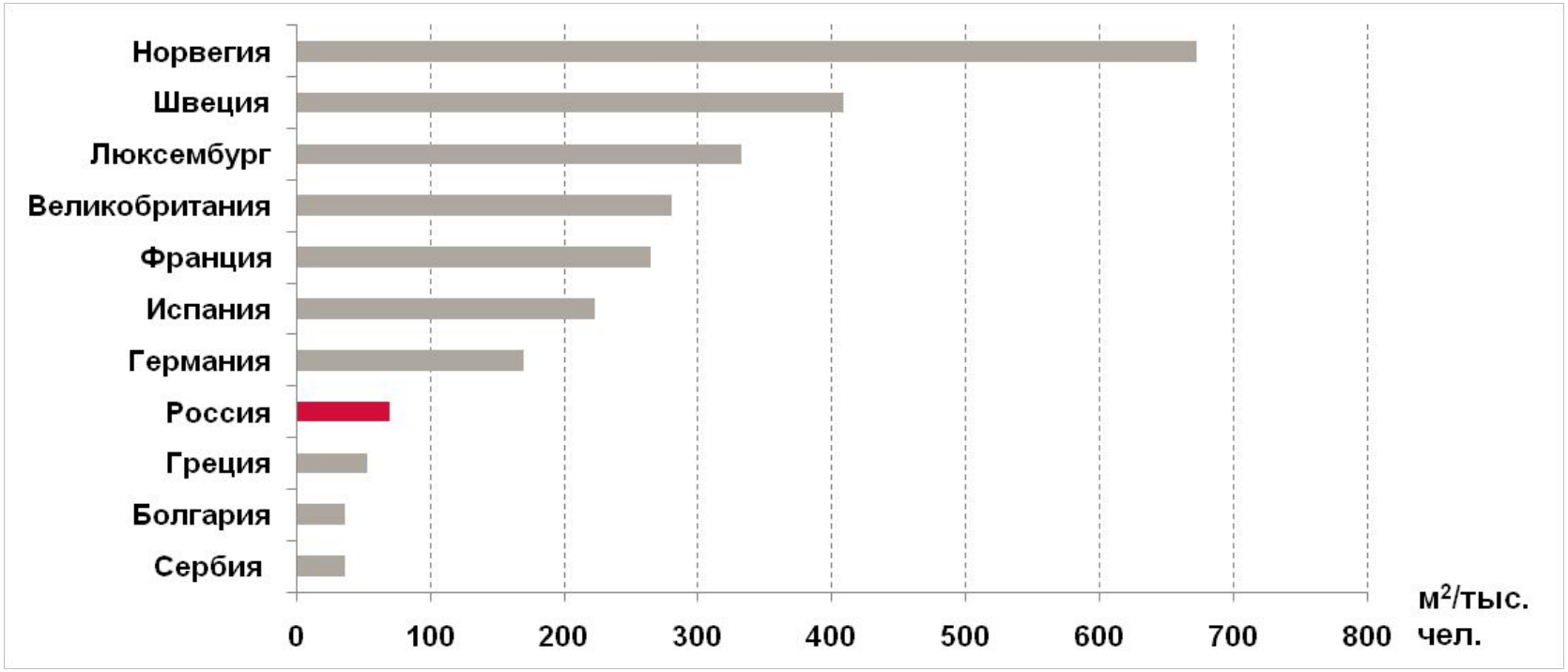
Региональный рынок

- 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. м^2



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

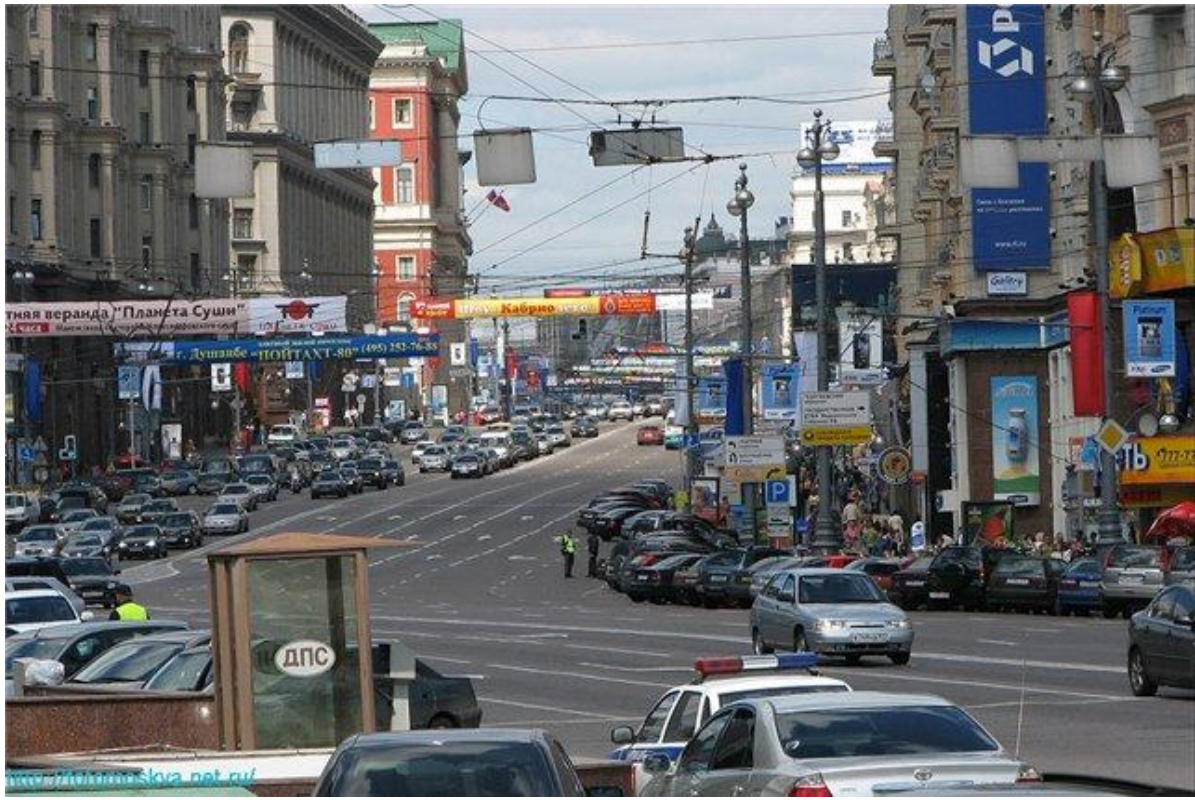
- **города обл. центры - $1 млн/га**
- **города средние - $500-700 тыс./га**
- **города малые - $300-500 тыс./га**

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

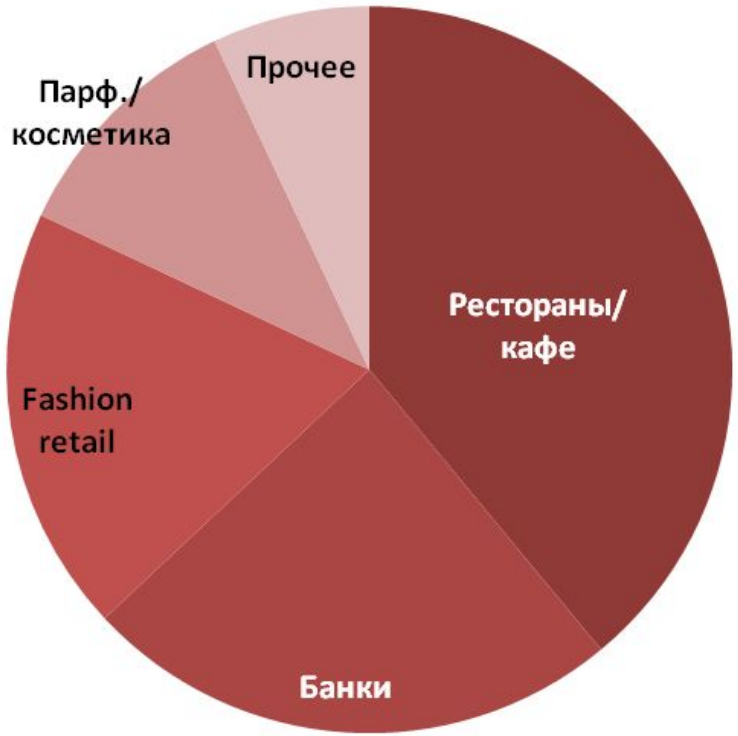
- Спрос на помещения формата street retail восстанавливается;
- Ставки аренды растут;
- Уровень вакантных площадей снизился.



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