

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. МОСКВА

СПРОС

На протяжении 2012 года активность на рынке торговой недвижимости оставалась на высоком уровне. В связи с ограничением качественных торговых помещений в Москве и высокого уровня конкуренции, некоторые ритейлеры сменили фокус своего развития с торговых центров на помещения формата Street retail.

Другие сетевые операторы продолжили открывать новые торговые точки в Подмоскowie, а также строить торговые объекты самостоятельно («Магнит», «Globus»).

Рост конкуренции и усиление торговли онлайн заставляют игроков рынка корректировать маркетинговые стратегии и использовать новые инструменты для привлечения потенциальных клиентов.

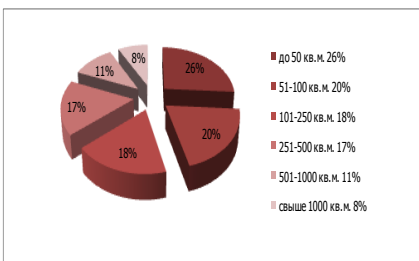
Наиболее активно за прошедший год развивались следующие группы арендаторов: одежда и обувь, детские товары, аптеки, магазины бытовой техники и электроники, а также мебельные магазины. Одним из самых активных игроков рынка по-прежнему остается сегмент предприятий общественного питания.

В 2012 году, наибольшим спросом среди потенциальных торговых центров пользовались помещения 50—100 м².

Вторыми по спросу являются помещения площадью от 51 до 100 м².

По итогам 2012 года средний уровень вакантных площадей в столичных торговых центрах составил 2,7%.

Снижение уровня вакантных площадей в торговых центрах современного уровня произошло по причине высокого спроса со стороны арендаторов, а также дефицита качественных торговых площадей (низкого темпа прироста нового предложения).



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В 2012 году на рынке Москвы было введено 337 604 тыс. м² торговой недвижимости. Объем нового предложения примерно соответствует уровню 2011 года, в котором было введено в эксплуатацию 349 000 тыс. м² площадей. Общая площадь рынка качественных торговых площадей по итогам 2012 года составила 6 246 000 м².

Крупнейшие торговые центры, введенные в эксплуатацию в 2012г

Проект	Тип	Адрес	Общая площадь, м ²	Арендодатель, м ²
Калейдоскоп	ТРЦ	Химкинский б-р, 7-23	119 079	41 047
Парус	ТЦ	Новокуркинское шоссе, мкр. 17, 1	35 500	18 000
Отрада, 2 фаза	ТЦ	Пятницкое шоссе, вл. 2	31 519	28 000
Панфиловский	ТЦ	Зеленоград	24 812	13 300
Конфетти	ТЦ	Нагатинская, 16	21 000	17 600
Свиблово	ТЦ	Снежная, 27	18 215	6 200
Сомбреро	ТЦ	Варшавское шоссе, 152А	17 000	6500
Тропа	ТЦ	Профсоюзная, 118	7 800	5 500

Темпы ввода в эксплуатацию торговой недвижимости не явились достаточными для удовлетворения существующего спроса на качественные торговые объекты в Москве со стороны сетевого ритейла. По прогнозам девелоперов, ситуация в 2013 г. должна измениться.

ЦЕНЫ

Продажа В сегменте купли/продажи торговой недвижимости в 2012 году произошел ряд крупных сделок.

Компания Paterno продала австрийской «Иммофинанс Групп» оставшиеся 50% ТЦ «Золотой Вавилон» на Проспекте Мира. Общая площадь этого ТЦ составляет 170 тыс. кв. м. Теперь «Иммофинанс Групп» является полноценным владельцем ТЦ. Предполагаемая стоимость сделки 510—580 млн. \$.

Инвестиционный фонд Romanov Property Holdings Fund выкупил 40% доли в ТЦ «Времена года» у Volksbank Real Estate. Стоимость по оценкам экспертов 120-180 млн. \$.

ОАО «Столичная страховая группа» (ССТ) реализовала галерею «Актёр» (ул. Тверская, д. 16), азербайджанскому нефтяному фонду (SOFAZ). Предполагаемая сумма сделки 133 млн. \$.

ООО «Инжспецстрой» выкупил на торгах признанный банкротом в 2010 году универсам «Москва». Сумма сделки—90 млн. \$.

Венгерская компания TriGranit Development продала свою 50% долю в ТЦ «Мозаика» в районе станции метро «Кожуховская» совладельцу RGI International Петру Шуре. Сумма сделки—50—85 млн. \$.

Аренда Рост ставок произошел в таких сегментах, как продуктовый гипермаркет городского формата (средний уровень арендных ставок на конец года составил \$250-350 за 1 кв.м в год), супермаркет (\$400-600/кв.м/год), товары для детей (\$300-600/кв.м/год) и многозальный кинотеатр (\$180-270/кв.м/год).

Средний уровень арендных ставок для крупных одежды составляет от \$300 до \$500 за 1 кв.м в год.

Средние значения арендных ставок для торговой галереи остались на прежнем уровне: для арендаторов с площадью магазинов менее 50 кв.м – в диапазоне от \$2 200 до \$3 200 за 1 кв.м в год, с площадью магазинов 500-1 200 кв.м – от \$600 до \$800 за 1 кв.м в год.

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

В 2013 году на столичном рынке торговой недвижимости заявлены к открытию 9 торговых центров современного уровня совокупной арендуемой площадью 337 600 кв.м. Если заявленные сроки открытия всех объектов будут соблюдены, то совокупный объем нового предложения площадей в торговых центрах современного уровня в 2013 в два раза превысит аналогичный показатель 2012 года.

В течение прошедшего года в Москве наблюдалась тенденция, связанная с возобновлением развития крупных проектов в сфере торговой недвижимости («Бутово Молл», «Галактика», «Авиа Парк», Columbus, VEGAS, «Гудзон»).

В первом полугодии 2012 года AMMA Development получила ГПЗУ проекта строительства ТРЦ «Авиа Парк», арендуемая площадь (торговой составляющей) которого составляет 236 000 кв.м. Его открытие запланировано на 2014 год.

Крупнейшие торговые центры, запланированные к вводу в 2013 году.

Название	Адрес	GBA, кв.м	GLA, кв.м.
Гудзон	Каширское шоссе, вл. 12	120000	70000
Рио	Ленинский проспект, 109	75000	40000
Москворечье	Каширское шоссе, 24, стр. 12	30000	19500
Fashion House Moscow Outlet Centre	Ленинградское шоссе	35000	28800
Отрада - очередь	Пятницкое шоссе, вл. 2	-	11200
Vnukovo Outlet Village - 1 очередь	Киевское шоссе	29736	16584
VEGAS в "Крокус Сити"	МКАД, 66 км.	283000	111000
Райкин Плаза	Шереметьевская ул., 8	70000	35000

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. Москва

СПРОС

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ЦЕНЫ

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

2012 г., ИТОГИ