

Основные тенденции развития рынка торговой недвижимости Москвы к июню 2011 года.

1. Краткий обзор рынка торговой недвижимости.

Подавляющее большинство экспертов рынка коммерческой недвижимости, оценивая ситуацию в торговом сегменте, единодушны в своем мнении: происходит успешное возвращение на докризисные позиции.

Оглянувшись на последние несколько лет, весьма схематично выделим несколько основных векторов в развитии торговых компаний: в 2009 году, в разгар кризиса, все замерли. Кто-то объявил об уходе с рынка, кто-то приостановил активное развитие. Арендные ставки на коммерческую недвижимость поползли вниз, объекты простаивали. В 2010 году, взвесив все «за и против» и, решив, что «кризисное дно» осталось позади, ритейлеры начали активно действовать, поэтому и первое полугодие 2011 года отмечено высоким темпом освоения рынка. Большинство из компаний успешно выполняют поставленные в начале года планы по развитию и открывают новые точки. Надо сказать, что ситуация на рынке объектов торговой недвижимости этому способствует – на сегодняшний день пока еще присутствуют очень интересные предложения, о которых до кризиса можно было только мечтать.

Помещения предлагаются в аренду, как в наиболее популярных торговых коридорах в сегменте street-retail, так и в новых Торговых Центрах, открытие которых состоялось в начале года и которые уже начали функционировать. Активно занимаются процессом заполнения арендаторами собственники тех объектов, которые будут введены в эксплуатацию до конца 2011 года.

Безусловно, активные потребители этого сегмента рынка отмечают, что с каждой неделей уходят с рынка все больше выгодных помещений, длительность экспонирования интересных объектов все уменьшается. Собственники, которые еще совсем недавно были готовы на значительные уступки, на сегодняшний день активно возвращаются к докризисным требованиям.

Специалисты компании «Мэлон фэшн групп» (сети модной одежды befree, Zarina, Love republic, Co&beauty, Springfield, Women'secret) уже высказали свое мнение, что после всплеска активности в 2010 году рынок с 2011 года замедлит темп развития – на сей раз из-за отсутствия качественных торговых площадей: «Анализируя данные тенденции рынка, мы понимаем, что в ближайший год не сможем развиваться темпами, аналогичными в 2010 году».

В начале года экспонировалось много объектов, которые остались без арендаторов в связи с кризисными процессам. Но особенный интерес вызывали помещения, всегда находящиеся в зоне пристального внимания – возле метро, в местах с высочайшей проходимостью, обладающие самой востребованной площадью – от 80 до 200 кв.м., те «лакомые кусочки», которые покинули «игровики» - салоны игровых автоматов и казино.

Нужно отметить, что эти арендаторы никогда на оплату аренды помещений не скупилась, а ко многим, существенным для других клиентов моментам, таким, как

Автор: Седов

28.06.2011 12:26 - Обновлено 20.07.2011 12:26

незначительные электрические мощности или 11 месячный договор аренды, относились легко – мощности увеличивали за свой счет, договора подписывали спокойно. Немудрено, что собственники таких помещений были несколько «разбалованы» и стоимость за свои помещения выставили отнюдь не низкую. Хотя, отдадим им должное, помещения у них действительно качественные по многим параметрам.

То есть объем предложений на начало года участники рынка имели весомый, но, учитывая политику московских властей, запрещающую возведение торговых объектов в пределах ТТК, а также значительное количество замороженного, в связи с кризисом, строительства, основной интерес арендаторов оказался обращен именно на street-retail.

Объем сделок в этом сегменте к июню 2011 года уже производит сильное впечатление. За незначительный временной промежуток нашли своих арендаторов объекты, на которые были заявлены рекордно высокие арендные ставки.

Торговый коридор Площадь кв.м. Заявленная стоимость аренды за кв.м. в год (без учета НДС)

Ул. Мясницкая 93 2500

Кузнецкий мост 210 3400

Красная Пресня 126 2500

Ул. Пушечная 71 6000

Ул. Петровка 111 6500

Все приведенные объекты, безусловно, являются высококачественными торговыми помещениями и нашли себе достойных арендаторов: рестораны, кафе-пекарни, магазины одежды. На Кузнецком мосту откроется флагманский магазин сети «Ол!Гуд».

По показателям ведущих специалистов, работающих на рынке торговой недвижимости, активность в мае 2011 года незначительно снизилась, но это связано скорее с длительными майскими праздниками, а не со снижением интереса потенциальных арендаторов к новым помещениям.

Оценивая же годовой период, консалтинговая компания RRG в своем исследовании отмечает, что «снижение объема предложения в мае 2011 года относительно мая 2010 года (почти 20%) и положительный тренд по уровню ставки аренды (16%) является окончательной тенденцией к постепенному восстановлению рынка в новых экономических условиях. Правда, говорить о возвращении докризисного рынка продавца пока не приходится: цена аренды по-прежнему ниже той, которая наблюдалась в середине 2008 года. Тем не менее, общий тренд на повышение расценок налицо». Кто же из ритейлеров на сегодняшний день развивается активнее всего? Многие иностранные и российские компании предпринимают серьезные усилия для открытия новых торговых точек. Так, например, «ДжамильКо» получила право на продажу в России DKNY и открыла магазин DKNY Jeans в ТЦ «Европейский». Готовятся к открытию еще два магазина DKNY Jeans — в московском ТЦ «Вегас» и краснодарской «Галерее». Закончилось сотрудничество ДжамильКо с тремя ключевыми марками — демократичными Guess и LeviStrauss & Co и с люксовой Hermes, которые планируют

далее развиваться в России самостоятельно. В то же время в феврале компания подписала контракт с компанией Jaeger, также они будут представлять New Balance и демократичные марки Berghaus и Desigual.

«Мэлон фэшн групп» (сети модной одежды befree, Zarina, Love republic, Co&beauty, Springfield, Women'secret) в 2010 году увеличила сеть магазинов на 228, доведя их число до 501. На 31 мая 2011 года под управлением ОАО «Мэлон фэшн групп» находится уже 530 магазинов, из них – 478 на территории России, 52 – в Украине.

В Москве в мае состоялась торжественная церемония награждения победителей рейтинга «Лучшая кофейня-2011». Сеть «Шоколадница» завоевала первое место в номинации «Самая динамично развивающаяся сеть». Как информирует РИА Новости со слов президента и совладельца компании Александра Колобова, сеть «Шоколадница» планирует в 2011-2012 годах открыть около 60 кофеен, запуская примерно по 30 кофеен в год.

Сеть булочных-кондитерских «Хлеб&Со» (входит в группу компаний Eatout, которую возглавляет Семен Михалков и которая объединяет московские рестораны, кафе и магазины, включая ресторан Ваниль, сеть кофеен Lunchbox, сеть фитнес-баров X&Co Green Line в спортивных клубах World Class), дополнилась ещё двумя магазинами: на Ленинградский проспект д. 24 и на Садовая-Каретной д. 20/6.

ИКЕА Мос выкупает земельный участок площадью 16,4 га по Ленинградскому шоссе. Как ожидается, осенью "ИКЕА Мос" выкупит еще один земельный участок площадью 44 га, на котором располагается семейный торговый центр "МЕГА Химки".

X5 Retail Group предполагает открыть в 2011 году более 500 новых магазинов.

За последнее время, несмотря на кризисный период в экономике, на российский рынок вышли многие международные марки, такие как Uniqlo, Kiabi, LC Waikiki, Dunkin Donuts, Burger King, Coffeshop Company, Camper, Converse. И, судя по всему, процесс выхода новых брендов на российский рынок в самом разгаре:

Wendy's – всемирно известная сеть закусочных и конкурент McDonald's и Burger King, открывает в Москве свои первые заведения. К 2012 году компания планирует запустить в России восемь своих объектов.

Apple Inc - Первый магазин известной американской корпорации планируется открыть в новом ТЦ Москва на Манежной площади. Новый магазин станет первым на территории стран бывшего СССР.

Флагманский магазин Banana Republic открывается в новом ТЦ «Афимолл Сити».

Британский дом моды Jimmy choo по системе фрайчазинга, открывает бутик в Столешниковом переулке.

Финская группа Kesko, выходит на рынок с сетью продуктовых гипермаркетов Kesko Food: в 2012-2013 годах планируется построить четыре гипермаркета.

2. Обзор цен основных торговых коридоров, street-retail.

Аренда.

На сегодняшний день средние ставки аренды в этом сегменте варьируются от 1500 до 9000 долл./за кв. м. в год на помещения, расположенные в основных торговых коридорах столицы. На второстепенных улицах ставки держатся на уровне 400-1800 долл./за кв. м. в год.

На июнь 2011 года в рейтинге самых дорогих торговых коридоров мира Тверская улица оказалась на десятом месте. Ставка аренды на Тверской составила \$7413 за кв.м. в год, увеличившись за год на 21,3%, свидетельствуют данные исследования компании Colliers International.

«Спрос на площади на этой улице настолько высок, что, по нашим ожиданиям, в ближайшие годы существенно увеличится спрос на торговые помещения на других основных улицах Москвы, и, соответственно, арендные ставки в этих районах также будут расти», - считает Генеральный директор Colliers International (Россия) Максим Гасиев.

В основных торговых коридорах уровень вакантных помещений по-прежнему варьируется в пределах от 7 до 10%.

Средние арендные ставки по основным торговым коридорам

Улица Арендная ставка, долларов за кв.м. в год

Тверская 2500 - 9000

Кузнецкий мост 1500 - 4500

Арбат 1500 - 3500

Маросейка 1500 - 2700

Мясницкая 1300 - 2500

Петровка 2000 - 5000

Б. Дмитровка 2000- 3000

Кутузовский 2000 - 3000

Ленинский 1200 - 3000

Проспект Мира 1300 – 2000

Ленинградский проспект 1700 -2500

Покупка

Средняя стоимость продажи торговых площадей на сегодняшний день – 13 000 долларов за кв. м., при этом в спальных районах цена кв.м. начинается от 2500 долларов, а для наиболее ликвидных объектов может превышать и 30 000 долларов. Во многом, рост цен не имеет объективных экономических причин, и объясняется скорее субъективными ощущениями продавцов.

3. Торговые центры

Конец 2010 года ознаменовался открытием торгово-развлекательных центров «РИО» общей площадью 175 000 кв. м (GLA - 90 000 кв. м) в г. Реутов, «Маркос молл» и «Ключевой», открытие которых многократно переносилось, а также

специализированного комплекс «Армада», площадью около 130 тыс.кв.м.

По итогам мая 2011 компания Cushman & Wakefield привела цифры по объемам площадей в торговых центрах Москвы, указав общее количество (GLA, кв.м.) 3 400 000 кв.м., а ожидаемый прирост в 2011 году указала 370 000 GLA .

22 мая состоялось официальное открытие торгово-развлекательного центра «АФИМОЛЛ Сити», расположенного в ММДЦ Москва-Сити. Сегодня в центре открыто 200 магазинов, это около 61% сдаваемой площади проекта.

«Афимолл Сити» — самый крупный торговый объект в центре Москвы: его общая площадь — 180 000 кв. м, арендопригодная — 114 000 кв. м. Здесь почти 400 арендаторов, 50 ресторанов и кафе. Начиная с марта (когда состоялось техническое открытие торгцентра) в нем помимо вышеуказанных арендаторов заработали Marks & Spencer, H&M, Zara, «Снежная королева», «Холдинг центр», Lacoste, L'etoile, Douglas Rivoli, U. S. Polo, Esprit, New Yorker, Lady & Gentlemen City, Swarovski, Dream Store, Nokia, InCity, Fabi, Baldinini, Mango, Viet Cafe, Nordsee.

За последнее время проснулся интерес девелоперов к такому формату недвижимости, как outlet-моллы. Выразилось это в реконструкции ТЦ "Вэймарт", и в запланированном выходе на рынок Fashion House и Outlet Village Белая Дача.

Торговый центр «Москва»: Среди наиболее крупных сделок можно отметить аренду компанией Podium 6 600 кв. м на первом этаже гостиницы «Москва». Также здесь планирует открыть свой первый магазин известная американская корпорация Apple Inc.

В небольшом числе ТЦ проводят реконцепцию, например, в «Смоленском пассаже», поскольку оттуда съехал «Стокманн», который занимал 50% площадей.

Ставки аренды на торговые помещения, предлагаемые в торговых центрах, с начала 2011 года не претерпели существенных изменений. Для якорных арендаторов ставка аренды варьируется от 120 до 330 долларов за кв.м. в год, для торговых галерей от 1000 до 2500 долларов за кв.м. в год, для развлекательной зоны от 140 до 220 долларов за кв.м. в год.

В торговых центрах, пользующихся повышенным спросом, ставки аренды могут достигать 4500 долл./за кв. м. в год.

Но консалтинговая компания Jones Lang LaSalle (JLL) считает, что основным параметром, определяющим успех торгового центра в Москве на сегодняшний день, является доля свободных площадей, а не уровень арендных ставок, как это было ранее. Самые успешные и популярные торговые центры (ТЦ Метрополис, Атриум, Европейский), вернулись к практике «листов ожидания»

4. Основные тенденции на рынке торговой недвижимости.

В новом исследовании, подготовленном международной консалтинговой компанией CB Richard Ellis (CBRE) говорится, что Россия сохранила место в десятке стран наиболее

привлекательных для международных ретейлеров. Сейчас в России представлено 41,2% международных розничных сетей. При этом в рейтинге городов Москва сохранила за собой 7 место: в российской столице работают 39,9% всех международных ретейлеров. В рейтинге самых привлекательных городов Европы Москва входит в пятерку лидеров, занимая 4 место.

Юрий Тараненко, генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Коммерческая недвижимость» считает, что «Кризисная ротация арендаторов завершилась. По-настоящему интересные помещения разобраны. На рынке представлены объекты менее востребованные, с меньшими возможностями, что и корректируется величиной арендных ставок, а так же находит свое отражение в средних значениях арендных ставок».

В целом, характеризуя на сегодняшний день рынок торговой недвижимости, можно отметить, что сохранились тенденции увеличения спроса и снижения доли вакантных площадей на качественные площади торгового назначения.

Рост спроса связан с активизацией выхода на рынок ряда иностранных брендов и расширения экспансии крупных торговых сетей. В течение 2011 г. ожидается продолжение повышения уровня арендных ставок, в том числе и за счёт запрета строительства торговых объектов в пределах ТТК.