

WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

119017, МОСКВА, УЛ. Б. ОРДЫНКА, Д. 40, СТР. 4, ОФИС 311
(495) 221-33-15

www.welhome.ru

Консалтинговая компания Welhome
Аналитический материал
29 января 2013 года

Итоги 2012 года на рынке торговой недвижимости Москвы

По данным консалтинговой компании Welhome, в 2012 году было открыто 8 торговых объектов общей арендуемой площадью 163,4 тыс. кв. м, среди которых как классические торговые центры, так и торговые галереи в составе МФК. По сравнению с вводом торговых площадей в 2011 году в 2012 году этот показатель ниже на 30%. Таким образом, по итогам 2012 года общий объем качественных торговых площадей в Москве составляет 4,0 млн. кв. м GLA.

Следует отметить, что в 2012 году не было введено ни одного крупного торгового центра суперрегионального формата, хотя ожидалось к открытию такие объекты, как ТРЦ «Гудзон», ТРЦ «Ривер Молл», сроки ввода которых были в очередной раз перенесены. Таким образом, главной тенденцией сегмента торговой недвижимости продолжает оставаться сокращение ввода качественных площадей.

Тем не менее, в 2012 году по сравнению с 2011 годом больше новых анонсированных проектов строительства торговых центров, среди которых: ТРЦ «Бутово Молл» (57,0 тыс. кв. м GLA) и ТРЦ MD Mall (14,0 тыс. кв. м GLA) от MD Group, ТЦ «ФилиГрад» (11,2 тыс. кв. м GLA) в составе МФК от MR Group, объявление о возобновлении строительства ТРЦ «Мозаика» (68,0 тыс. кв. м GLA) и др.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	ЗНАЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ
Общий объем качественных площадей, кв. м GLA	3 998 580
Введено в эксплуатацию в 2012 году, кв. м GLA	163 440
Уровень вакантных площадей	3%
Ожидаемый ввод в 2013 году	637 290

Источник: Welhome Real Estate Consulting

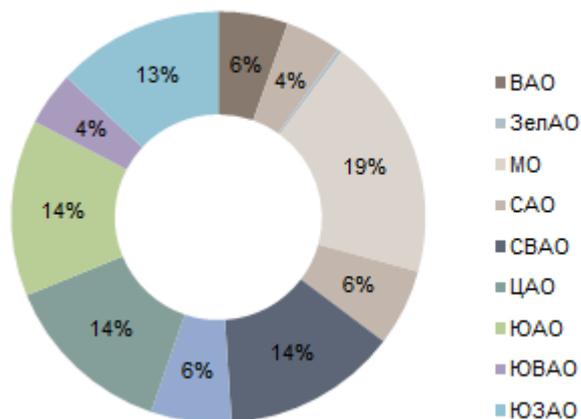
В IV квартале 2012 года было открыто 2 торговых объекта общей арендуемой площадью 72,6 тыс. кв. м: ТРЦ «Калейдоскоп» на Химкинском бульваре и 2-я фаза торгового парка «Отрада» на 7-м км Пятницкого шоссе. Данный показатель практически равен аналогичному показателю IV квартала 2011 года – 76,0 тыс. кв. м GLA.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТЫЕ В 2012 г.

Название	Адрес	Тип	GLA, кв. м	Дата открытия
Торговая галерея «Москва»	Охотный Ряд ул., 2	МФК	22 000	1 квартал
ЭГО Молл	Дежнева пр., 23	ТЦ	5 500	1 квартал
Сомбреро	Варшавское ш., 152а	ТЦ	6 200	2 квартал
Outlet Village Belaya Dacha	г. Котельники, мкр. Белая Дача	аутлет-центр	38 000	3 квартал
Панфиловский	Панфиловский просп., 6 (ЗелАО)	ТРЦ	13 300	3 квартал
Свиблово	Снежная ул., вл. 27	ТРЦ	5 850	3 квартал
Калейдоскоп	Химкинский бул., 7-23	МФК	41 000	4 квартал
Отрада, 2-я фаза	Пятницкое ш., 7-й км	торговый парк	31 590	4 квартал

Источник: Welhome Real Estate Consulting

**СТРУКТУРА ПЛАНИРУЕМОГО ВВОДА ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО ОКРУГАМ
В 2013-2015 гг. ,% от общего объема GLA**



Источник: Welhome Real Estate Consulting

Наибольший объем торговых площадей запланирован к вводу в Северном административном округе (23% от общего объема планируемого ввода) за счет ТРЦ «Авиапарк» арендуемой площадью 236 тыс. кв. м. В Южном административном округе должны быть открыты такие объекты, как ТРЦ «Москворечье», ТРЦ «Ривер Молл» и ТРЦ «Гудзон», сроки ввода которых по разным причинам переносятся на протяжении последних, по крайней мере, двух лет.

Наименьший объем ввода торговых площадей запланирован в Восточном административном округе (1% от общего объема). Здесь планируются к открытию небольшие торговые центры районного формата, такие как «Перово-Центр» и «Измайловский».

НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ К ОТКРЫТИЮ В 2013 г.

Название	Адрес	Девелопер	GLA, кв. м	Тип
Vegas Crocus City	МКАД, 65-й км	Crocus Group	111 400	ТРЦ
Гудзон	Каширское ш., 12	IMMOFINANZ	70 000	ТРЦ
Весна	МКАД, 84-й км	Alto Assets	56 000	ТРЦ
РИО Ленинский	Ленинский просп., 109	ГК «Ташир»	35 000	ТРЦ
Fashion House Moscow	Ленинградское ш., 10 км	Fashion House Development	28 770	аутлет-центр
Москворечье	Каширское ш.	Гарант-Инвест	21 000	ТРЦ
Vnukovo Outlet Village	Киевское ш., 8 км	ООО «Диона»	15 650	аутлет-центр

Источник: Welhome Real Estate Consulting

Относительно спроса на торговые помещения можно отметить, что ритейлеры, в том числе и иностранные, продолжают свое активное развитие на российском рынке. В 2012 году на российский рынок вышли такие международные бренды, как Sia Fashion Home (товары для дома и декора), Laura Ashley (товары для дома и декора), Mamas&Papas (товары для детей и будущих мам), Michael Michael Kors (дизайнерская одежда и аксессуары), универсам Debenhams, который повторно открылся в Москве после неудачного выхода в 2006 году, на этот раз в ТРЦ «МЕГА Белая Дача», и многие другие.

Высокую активность демонстрировали иностранные сети общественного питания, наблюдалась довольно высокая активность сетевых ритейлеров, особенно среди зарубежных операторов общественного питания. Так, американская сеть быстрого питания Quiznos объявила о намерении выйти на российский рынок, южноафриканская сеть ресторанов Nando's планирует открыть в Москве и Санкт-Петербурге 20 заведений до 2014 года, финская компания Fazer планирует открыть сеть кафе-пекарен в формате 60-250 кв. м в Москве и Санкт-Петербурге.

ПЛАНЫ СЕТЕВЫХ РИТЕЙЛЕРОВ ПО РАЗВИТИЮ В РОССИИ, IV КВАРТАЛ 2012 г.

НАЗВАНИЕ	НОВЫЙ ФОРМАТ	ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ	СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ
Carlo Pazoni	Carlo Pazoni Accessories – магазины с аксессуарами и кожгалантереей, до 100 кв. м	-	н/д
Imaginarium	Сокращение площади стандартного магазина со 150 кв. м до 60-80 кв. м	Увеличение сети до 50 магазинов в России	н/д
DIM	-	15 магазинов в Москве, Санкт-Петербурге, Омске, Челябинске, Волгограде	2013 год
McDonald's	-	10 кофеен МакКафе по России	2013 год
Связной	-	300 новых магазинов	2013 год

В IV квартале 2012 года средние ставки аренды в торговых центрах оставались стабильными. Уровень вакантных площадей в среднем по торговым центрам Москвы составляет 3-4%.

СТАВКИ АРЕНДЫ В КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ПО ПРОФИЛЮ АРЕНДАТОРА, IV КВАРТАЛ 2012 г.

ПРОФИЛЬ АРЕНДАТОРА	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	СТАВКА АРЕНДЫ*, \$ ЗА КВ. М В ГОД
Продуктовый гипермаркет	более 5 000	120 - 250
Продуктовый супермаркет/другой профиль на 1-м этаже ТЦ	1 000 - 5 000	250 - 500
Универмаг одежды	800 - 1 500	400 - 700
Одежда/обувь	250 - 500	600 - 2 500
Другие арендаторы торговой галереи	50 - 250	800 - 3 500

*Источник: Welhome Real Estate Consulting *
без учета НДС и эксплуатационных расходов*

WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

119017, МОСКВА, УЛ. Б. ОРДЫНКА, Д. 40, СТР. 4, ОФИС 311
(495) 221-33-15
www.welhome.ru

Справка о компании

Welhome была основана в 2004 году и на сегодняшний день является одной из ведущих консалтинговых компаний, предоставляющих полный комплекс услуг на рынке жилой элитной и коммерческой недвижимости.

Основные направления деятельности компании:

- Жилая элитная недвижимость в Москве и Подмосковье

Покупка и продажа квартир и апартаментов в новостройках и готовых элитных домах, загородных домов и таунхаусов в элитных коттеджных поселках, земельных участков

- Зарубежная недвижимость

Покупка и продажа вилл и апартаментов, коммерческой недвижимости за рубежом

- Коммерческая недвижимость в Москве

Покупка, продажа и аренда офисной и торговой недвижимости класса А

- Проектный консалтинг и аналитика в Москве, Подмосковье и регионах

Мониторинг и целевые исследования всех сегментов рынка элитной недвижимости, разработка концепций проектов, консультации по продажам и продвижению

- Инвестиционные проекты

Инвестиционный брокеридж, сопровождение инвестиционных сделок

Welhome сотрудничает со всеми девелоперами Московского региона, работающими в элитном сегменте рынка недвижимости, а также ведущими застройщиками за рубежом. За время работы партнерами компании стали: AFI Development, Barkli, Capital Group, Forum Properties, Insigma group, Instroy, KFS group, KR-Properties, MCD group, Mos City Group, State Development, Агроимпекс, Легион-Девелопмент, Открытые инвестиции, Промсвязьнедвижимость, СТД Девелопмент, Уникор и многие другие профессиональные участники рынка недвижимости.

Основу успешного развития Welhome составляет высококвалифицированная команда брокеров, аналитиков, маркетологов, юристов, с большим опытом работы в сфере недвижимости не менее 5 лет. Благодаря их профессионализму, компания сегодня продолжает активно развиваться, внедрять новые технологии и успешно решать самые амбициозные задачи.

За дополнительной информацией обращайтесь, пожалуйста:

Юлия Селькина

Руководитель Пресс-службы "Welhome", Ltd.

Тел. +7(495) 221-33-15

Моб. +7(926) 576-54-94

selkina@welhome.ru

www.welhome.ru

www.consultestate.ru