

Как различные форматы торговой недвижимости переживают сложные экономические условия

Наталья Якименко
Региональный директор,
Руководитель департамента управления недвижимостью и эксплуатации, JLL



Основные показатели рынка торговых центров Москвы

Предложение	2 кв. 2015 года	2 кв. 2016 года
Общая арендуемая площадь качественных торговых центров*, кв. м	4 528 678	4 867 119
Объем качественных площадей в ТЦ на 1 000 жителей*, кв. м	370	394
Ввод новых площадей, кв. м	93 100	180 000
Количество качественных торговых центров*	103	107
Баланс рынка		
Максимальная ставка аренды в торговых центрах**, долл. США/кв. м/год	2 000 – 3 800	1 700 – 3 220
Средняя ставка аренды в торговых центрах, долл. США/кв. м/год	400 – 1 450	340 – 1 230
Минимальная ставка доходности	10,75%	10,75%
Общая доля свободных площадей в торговых центрах	7,5%	8,0%
Доля свободных площадей в ключевых торговых центрах****	1,3%	1%

* Данные регулярно пересматриваются на основе оценки качества существующих торговых центров

** Ставки приводятся для стандартного магазина арендуемой площадью 100 кв. м, расположенного на первом этаже торговой галереи. Ставки приведены без учета НДС и операционных расходов.

*** В отдельных случаях регистрируются более высокие ставки, превышающие уровень рынка в целом.

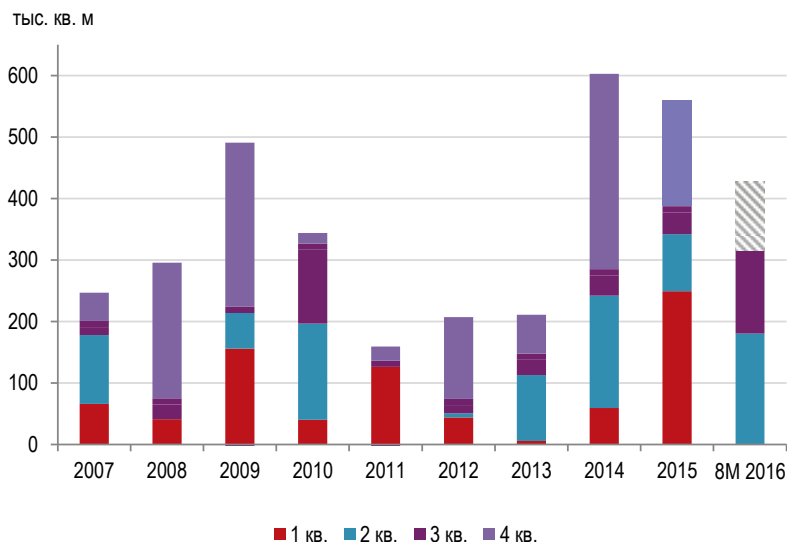
**** Рассчитано на основе данных коммерчески успешных ТЦ (с высокими показателями посещаемости и конверсии).

Источник: JLL

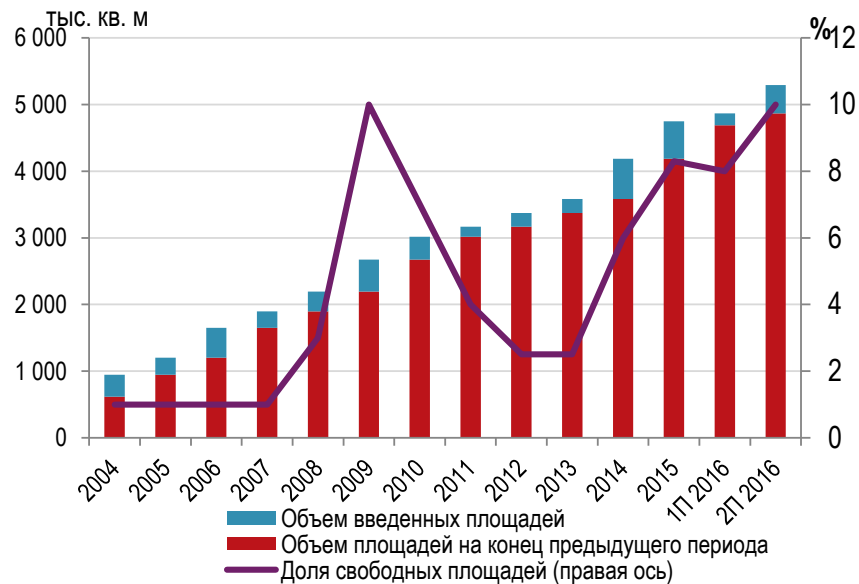
Ввод торговых центров в Москве

- В январе-августе 2016 года на московский рынок вышло 230 000 кв. м площадей (GLA) в качественных торговых центрах
- Ожидается, что за весь 2016 год московский рынок торговых центров увеличится на 430 000 кв. м, что на 24% меньше результата 2015 года.
- По прогнозу, до конца года доля вакантных площадей вырастет до 10% по сравнению с 8% на конец 1-го полугодия 2016 года.

Ввод торговых площадей в Москве и МО



Объем предложения и доля вакантных площадей по Москве



Источник: JLL

Примеры форматов ТЦ, открывшихся в Москве в 2014-2016 годах, и доля вакантных площадей в них

Формат ТЦ	Количество	Средняя вакантность
Районный	2	14%
Окружной	8	18%
Региональный	5	19%
Супперрегиональный	6	21%

Устойчивость форматов торговых центров

Наиболее устойчивые форматы ТЦ

- Современные объекты с хорошей концепцией, открывшиеся и заполнившиеся до 2014 года.
- Среди ТЦ, открытых за последние 2 года, наименьшая доля вакантных площадей в районных и окружных. Данные форматы ТЦ, ориентированные на товары повседневного спроса, понятны и потребителю, и арендатору. Простая концепция, обеспечивающая легкость запуска.
- «Зрелые» ТЦ после успешной реконцепции.
- Вне зависимости от формата объект может быть успешным при открытии в удачной локации и низкой конкуренции.

Менее устойчивые форматы ТЦ

- Объекты, открытые после 2014 года; без текущего финансирования
- Морально устаревшие ТЦ без реконцепции.
- Объекты со сложносочиненной структурой принятия решений и с отсутствием быстрой реакции на экономические условия.
- Крупные ТЦ, открывшиеся на перенасыщенном рынке.
- ТЦ с валютными кредитами
- Недавно открывшиеся ТЦ, имеющие недостатки в концепции и расположении, в том числе в городах с низким уровнем дохода.



Контакты



Наталья Якименко

Региональный директор
Руководитель департамента управления
недвижимостью и эксплуатации

+7 495 737 8000

Natalia.Yakimenko@eu.jll.com