



Торговая недвижимость. Взгляд в 2009 год

Экономический спад отразится на вводе новых торговых объектов в эксплуатацию и отодвинет сроки насыщения столицы профессиональными торговыми площадями как минимум на 2-3 года.

Ключевые события

В 2008 году было заключено две крупные инвестиционные сделки. Британский инвестиционный фонд Meyer Bergman European Retail Partners приобрел ТРЦ «Аладдин» за \$60 млн. Компания Davento купила ТЦ «Альта-Центр», сумма сделки составила \$50 млн.

В Киеве открылся первый на Украине гипермаркет «Ашан». Еще одним новым игроком на украинском рынке стала испанская сеть ZARA, принадлежащая компании Inditex Group.

Развлекательная составляющая торговых центров пополнилась первым в стране IMAX 3D-кинотеатром и первым комплексом виртуальной реальности Trans Force, представленными в открывшемся в 2008 году РТЦ «Блокбастер».

Тенденции

Как и в прошлые годы, продолжилась тенденция переноса сроков ввода в эксплуатацию заявленных торговых объектов. Ситуация усугубилась экономическим спадом, начавшимся во II полугодии 2008 года.

В III квартале 2008 года произошло существенное замедление темпов роста арендных ставок.

В IV квартале 2008 года наблюдалось снижение арендных ставок до уровня IV квартала 2007 года.

Начиная с середины II квартала 2008 года замедлились темпы роста розничной торговли в целом по Украине.

Прогнозы

В 2009 году можно ожидать дальнейшее снижение арендных ставок для операторов галереи в существующих торговых центрах на 15-20%.

Вакантность может увеличиться до 4-5% в профессиональных ТЦ и до 15% - в ТЦ с неудачным месторасположением и слабо продуманной концепцией.

Продолжится тенденция последних месяцев 2008 года - пересмотр многими иностранными ритейлерами и девелоперами сроков развития своих проектов на украинском рынке.

В основном в 2009 году будут развиваться объекты торговой недвижимости, находящиеся на заключительной стадии строительства.

В течение 2009 года рынок Киева может поглотить восемь торговых центрами общей площадью более 300 тыс. кв. м.

ТЦ, планируемые к вводу в 2009 году

Название	Общая площадь, кв. м	Торговая площадь, кв. м
ТЦ «Мармелад»	18 800	13 150
ТЦ	30 000	24 000
ТЦ «Аракс»	27 000	25 000
ТРЦ в МФК «Мега-Сити»	25 400	13 700
ТРЦ Dreamtown	160 000	110 000
ТЦ «Домосфера» (1-я очередь)	30 540	24 500
ТЦ	4 600	2 800
ТЦ 4 ROOM	39 800	25 000

Источник: Knight Frank Research, 2008



В кризисный период выживут те торговые центры, владельцы которых будут готовы к диалогу с арендаторами. Для большинства владельцев торговых центров сохранение брендовых и якорных арендаторов в ТРЦ будет приоритетным даже над давлением кредитных обязательств. Банкам придется идти на пересмотр условий кредитов для владельцев ТРЦ.

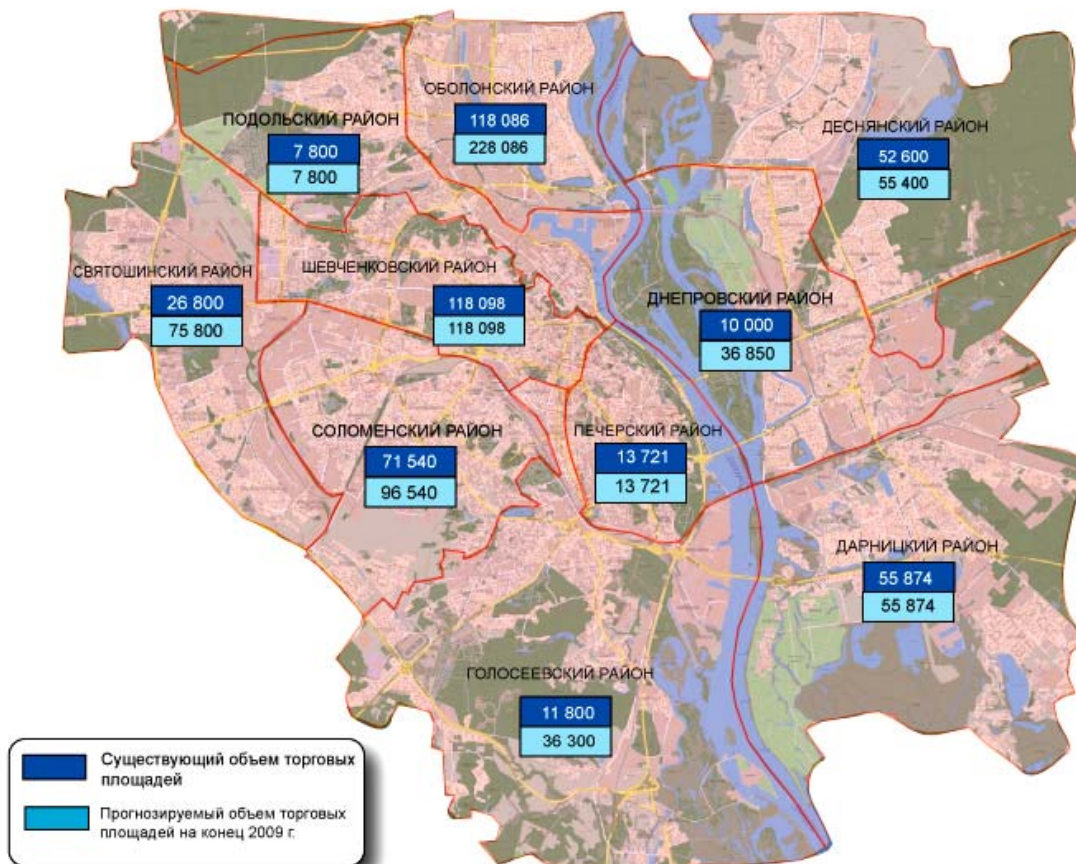
Ярослава Чапко
Генеральный директор
Knight Frank



Снижение цен на землю представляет для девелоперов прекрасную возможность пополнить свой портфель перспективными участками, на которых в будущем будут возведены профессиональные объекты торговой недвижимости.

Анна Антонова
Руководитель отдела коммерческой
недвижимости
Knight Frank

Объем профессиональных торговых площадей (GLA) по районам Киева, кв. м



Источник: Knight Frank Research, 2008