A low-angle, upward-looking photograph of a modern glass skyscraper. The building's facade is composed of large, dark-framed glass panels that reflect the sky. The perspective creates a sense of height and architectural scale. A solid teal rectangular block is positioned in the upper left corner of the image.

Обзор рынка
торговой недвижимости
Москва, 3 кв. 2011 г.

Рынок торговой недвижимости Москвы

В 3 кв. 2011 г. на рынке торговой недвижимости Москвы отмечен нулевой прирост предложения. Большая часть проектов, ввод в эксплуатацию которых ожидался до конца года, перенесена на 2012. Перспективы реализации нескольких крупных ТЦ туманны. Ценовая ситуация при этом стабильна, что связано с негативными макроэкономическими ожиданиями игроков рынка и статистическими показателями, отражающими общую слабость потребительского рынка.

Экономика

После июльского затишья в августе-сентябре 2011 года настроения игроков рынка коммерческой недвижимости, наконец, пришли в соответствие с макроэкономическими данными, свидетельствовавшими о слабом восстановлении экономики и ряде негативных тенденций потребительского рынка. Поводом стали как ожидания традиционной для РФ предвыборной стагнации, так и всплеск негативных новостей из Еврозоны, на фоне которых уровень пессимизма относительно уязвимости российской экономики вырос.

К реальным основаниям для беспокойства можно отнести девальвацию рубля (примерно на 15% за 3 кв.), приостановившую целый ряд сделок, падение на фондовых рынках (индекс ММВБ потерял 18% за тот же период) и ухудшение показателей роста промышленности, оборота розничной торговли, а также противоречивые данные о динамике объёмов продаж и потребительских расходов в Москве и других регионах России.

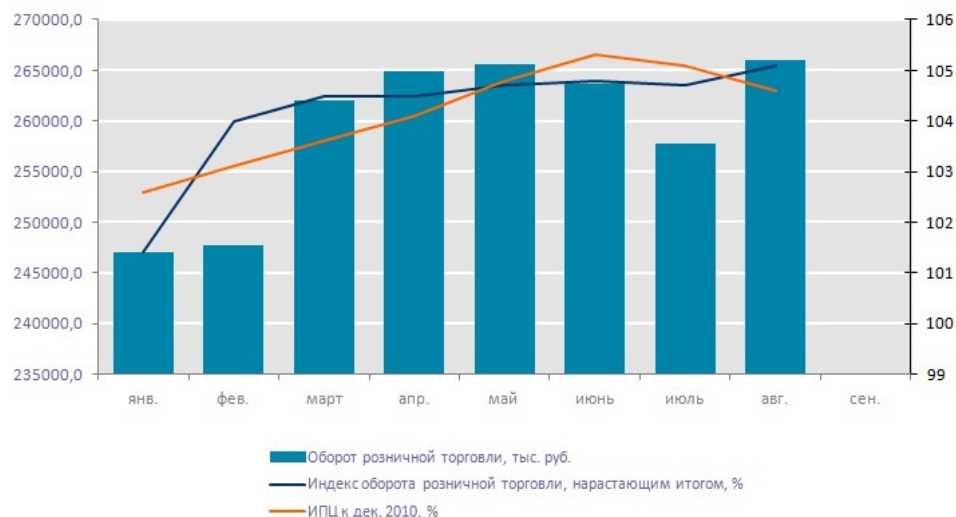
Источник: GVA Sawyer, Росстат

Таблица 1. Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы, 3 кв. 2011 г.

Основные показатели	3 кв. 2011	др. период
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	-	2 074,7 (январь-август 2011)
Оборот розничной торговли, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду, предыдущего года, %	-	105,1 (январь-август 2011)
Объём предложения в качественных ТЦ по итогам периода, общая площадь / GLA ¹ , тыс. кв.м	7 257 / 4 058	6 992 / 3 910 (конец 2010)
Введено в эксплуатацию, общая площадь / GLA, тыс. кв.м	0 / 0	285 / 161 (январь-октябрь 2011)
Доля вакантных площадей, %	6,5%	7% (конец 2010)
Ввод торговых площадей, 2011 г., прогноз, общая площадь / GLA, тыс. кв.м	341,3 / 196,6	590,8 / 308,2 (по состоянию на декабрь 2010)

В дополнение отметим отчёты социологов (Ромир-мониторинг), согласно которым в большинстве регионов РФ потребительские расходы населения в сентябре сократились по отношению к августу (обычно наблюдается обратная ситуация). Заметно также продолжающееся расслоение покупателей – в то время как потребители со средним и высоким достатком незначительно увеличили расходы, бедные слои населения их значительно (на 10%) сократили.

¹ GLA (Gross leasable area) – общая арендопригодная площадь.



Источник: GVA Sawyer, Росстат
 Диаграмма 1. Оборót розничной торговли и индекс потребительских цен в Москве, январь-сентябрь 2011 г.

Общероссийские данные подкрепляют общую нервозность на рынке, между тем, непосредственно в Москве расходы сентября превысили августовские на 5,5%. При этом индекс потребительской уверенности по стране в целом, по мнению Росстата, вырос на два пункта и составил - 7%.

Реальные денежные доходы населения Москвы за январь-июль составили 91,7% от показателя за аналогичный период 2010 года (по РФ – 99,4%; Москва сохраняет место в первой пятёрке лидеров по снижению данного показателя вместе с Тюменской областью, её округами и Калмыкией). Индекс потребительских цен составил в сентябре 2011 г. 104,7% к декабрю 2010 г. В целом за июль-август отмечено торможение инфляции и на фоне проблем в экономике возможно временное закрепление данного тренда.

Предложение

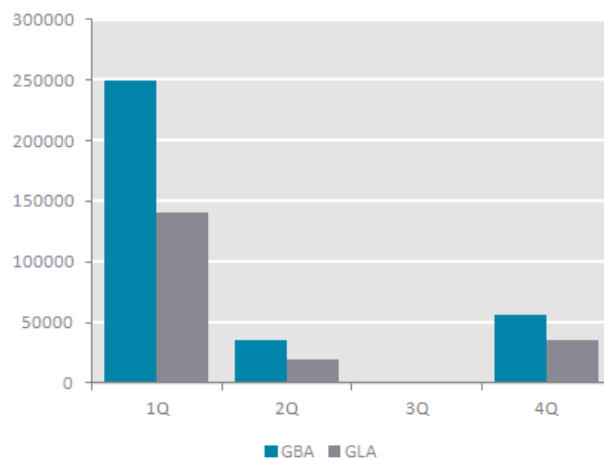
В 3 кв. 2011 года в Москве не введено в эксплуатацию и не открыто ни одного торгового центра. Более того, ожидавшееся открытие введённого во 2-м квартале торгового центра «Авентура» (в составе ЖК Avenue 77) не состоялось, возможно, что оно не состоится и в 4 кв. Сроки открытия 1-й очереди «Outlet Village Belaya Dacha» перенесены на 2012 год (а 2-й – на 2013). Вызывают сомнение и сроки ввода в строй ТЦ «Парус» и торговой галереи гостиницы «Москва».

2011 год достигнет уровня в 196,6 тыс. кв.м арендуемой площади.

Вместе с тем, появляется информация о новых торговых центрах со сроками открытия в 2012-13 гг.

Диаграмма 2. Оценочная динамика объёма качественного предложения по кварталам 2011 г., арендуемая (GLA) и общая (GBA) площадь, кв.м

Источник: GVA Sawyer

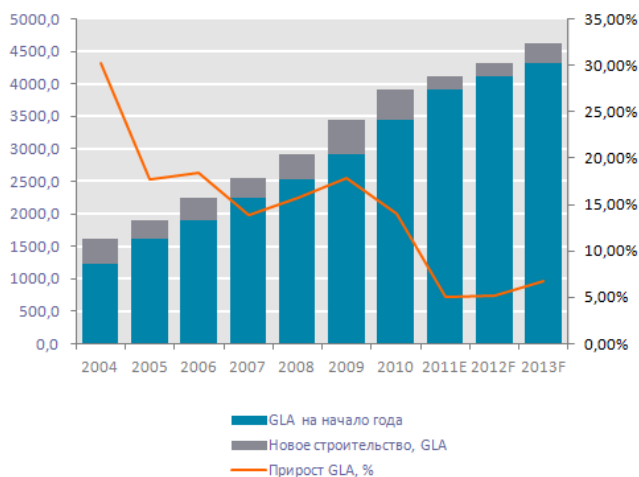


Часть этих проектов – размороженные докризисные стройки, часть – новые сравнительно небольшие проекты, не требующие крупных инвестиционных вложений. По этой же причине, видимо, определённую популярность приобрёл редевелопмент промышленных помещений в ТЦ («Отрада» и ТЦ на м. Авиамоторная).

Перспективы крупных проектов при этом остаются туманными, хотя девелоперы время от времени

оживляют рынок новостями о разного рода активности, связанной с будущими торговыми центрами. Так не было отмечено за 2011 год никаких серьёзных работ на стройке ТЦ «River Mall». Переговоры группы Immofinanz о покупке доли в торговом центре «Гудзон» тоже пока не сказались на строительной активности. Все новости по проекту на Павелецкой площади свелись к очередному уменьшению GLA (с 35 тыс. кв.м до 18).

Диаграмма 3. Динамика объема качественного предложения в 2004-2011 г., GLA, тыс. кв.м
Источник: GVA Sawyer



Оценивая количество новых проектов можно говорить о некотором буме девелопмента (действительно, часть потенциальных ТЦ были спроектированы в 2010 г., стройки запущены в текущем, а выход на рынок ожидается в ближайшие 2 года). Но в силу небольших размеров новых объектов, совокупный объём GLA, пополняющий рынок, останется на уровне нынешнего года (210 тыс. кв.м в 2012, 290 тыс. кв.м - 2013).

Общее предложение арендопригодных площадей в современных торговых центрах Москвы по итогам 3 кв. 2011 г. не изменилось, составив 4 058 тыс. кв.м. Обеспеченность жителей города качественными торговыми площадями осталась на уровне около 350 кв.м GLA/1 000 жителей (351,3 кв.м).

Таблица 2. Важнейшие ТЦ 2011-2014 гг.

Источник: GVA Sawyer

Название ТЦ	Общая/арендуемая площадь, кв.м	Ввод в эксплуатацию/статус
ТЦ, введённые в эксплуатацию в 1 пол. 2011 г.		
Северное сияние	20 000 / 12 250	1Q 2011
ТПУ Планерная	50 380 / 14 790	1Q 2011
AFI Mall City	179 400 / 114 000	1Q 2011
Аventura (Avenue 77)	35 000 / 20 000	2Q 2011
Перспективные проекты ТЦ (строящиеся)		
гост. Москва	21 000 / 18 600	2011-12
Парус	35 500 / 17 000	2011-12
Outlet Village 1 ph	24 000 / 22 000	2Q 2012
Калейдоскоп	119 000 / 41 000	2012
ТЦ Авиамоторная	26 000 / 22 000	2012
Конфетти (Street)	32 696 / 20 622	2012
Отрада Митино	85 000 / 70 000	2012
Сомбреро	17 300 / 6 112	2012
Москворечье	24 490 / 19 780	2012-13
Fashion House	38 600 / 26 765	2013
ТЦ Варшавское ш	37 000 / 10 000	2013
Outlet Village 2 ph	16 800 / 16 000	2013
Рио Ленинский	76 000 / 50 000	2013-14
Весна	70 722 / 57 335	2013-14
River Mall	260 100 / 91 200	н.о. ²
ТЦ Павелецкая	117 000 / 18 165	н.о.
Водный	50 530 / 30 000	н.о.
Фаворит	37 000 / 24 000	н.о.

² н.о. – нет определённости по срокам и статусу реализации проекта

Спрос

Уровень свободных площадей по итогам 3 кв. 2011 г. по рынку в целом не изменился и остался на уровне 6,5%.

Анонсированные ранее оптимистичные планы ритейлеров на волне текущей нервозности, очевидно, будут пересмотрены, а спрос на торговые помещения в Москве пойдёт на спад. Последний факт, безусловно, положительно может сказаться на сегменте street retail, где цены и арендные ставки уже успели вплотную подойти к черте адекватности. Сегмент же помещений в торговых центрах по нашей информации не успел получить реальных результатов от всеобщего оптимизма 2 квартала, соответственно, ситуация для него принципиально не поменялась – спрос так и остаётся неустойчивым, сильно зависимым от параметров ТЦ и эмоциональных колебаний на рынке.

Финансовые условия

В третьем квартале большинство игроков рынка ожидало ценового всплеска и традиционного осеннего роста арендных ставок. Отсутствие новых интересных проектов, готовых открыться в ближайшие месяцы, и экономические проблемы августа, однако, не дали этим ожиданиям сбыться. Арендные ставки остаются на уровне второго квартала.

Таблица 3 Диапазон ставок аренды для операторов торговых центров Москвы, 3-й квартал 2011 г.

Источник: GVA Sawyer

Форматы торговых операторов	GLA, кв.м.	Ставки аренды, \$ за кв.м. в год, triple net
Гипермаркет продуктов питания	5 000 – 10 000	100-300
Гипермаркет DIY	8 000 – 15 000	100 - 180
Супермаркет продуктов питания	1 000 – 2 500	300-800
Супермаркет/гипермаркет электроники и бытовой техники	1 000 – 5 000	200-400
Универмаг одежды	1 000 – 3 000	200-400
Одежда/обувь	50 – 1000	500 - 3000
Кинотеатры	1 500 – 6 000	100-250
Развлекательный центр, кинотеатр	1 500 – 6 000	120-150
Операционные расходы, \$ за кв.м.		100-180

GVA Worldwide

Австралия

Австрия

Бельгия

Болгария

Великобритания

Венгрия

Германия

Гонконг (КНР)

Греция

Дания

Индия

Ирландия

Италия

Кипр

Китай

Литва

Нидерланды

Новая Зеландия

Польша

Португалия

Россия

Румыния

США

Финляндия

Швейцария

Швеция

Эстония

Контакты GVA Sawyer

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”
109240, Россия, Москва
ул. Николоямская, д. 13, стр. 17
Т: +7 (495) 797-4401
Ф: +7 (495) 797-4400
info@gvasawyer.com

Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330
190031 Санкт-Петербург, Россия
Т: +7 (812) 334-9392
info-spb@gvasawyer.com

Представительство в Красноярске

ул. Диктатуры пролетариата, д. 32
офис 4-4, 660017 Красноярск, Россия
Т: +7 (391) 252-9982
info@gvasawyer.com

Представительство в Краснодаре

Т: +7 (495) 797-4401
info@gvasawyer.com