

Краткий обзор рынка торговой недвижимости

Москва, 1 полугодие 2010 г.



Рынок торговой недвижимости Москвы

Таблица 1. Основные показатели рынка торговой недвижимости г. Москвы, 1 полугодие 2010 г.

Основные показатели	2010
Оборот розничной торговли ¹ за январь-июнь 2010, млрд. руб.	1 348,7
Объем площадей в качественных ТЦ на 1 полугодие 2010 г., тыс. кв.м общей площади (GLA ² , тыс. кв.м)	6 490 / 3 686
Введено в эксплуатацию в 1 полугодие 2010 г., тыс. кв.м общей площади (GLA, тыс. кв.м)	439 / 258
Доля вакантных площадей, %	10-12%
Заявлено к вводу, 2 полугодие 2010 г., тыс.кв.м. GLA	441 / 213

Источник: исследование GVA Sawyer.

Диаграмма 1. Динамика оборота розничной торговли в Москве.



Источник: исследование GVA Sawyer.
Департамент потребительского рынка и услуг г. Москвы.

Общее предложение площадей качественных торговых центров¹ на рынке Москвы¹ по итогам 1 полугодия 2010 г. достигло 3 686 тыс. кв.м (GLA).

Обеспеченность жителей Москвы площадями в качественных торговых центрах составила 350 кв.м GLA/1 000 человек.

Оборот розничной торговли за январь-июнь 2010 г. составил 1 348 млрд. руб. Темп роста в сопоставимых ценах к аналогичному периоду прошлого года составил 104,6% (см. Диаграмму 1).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес продовольственных товаров - 50,4%, непродовольственных товаров - 49,6%.

Оборот розничной торговли продовольственными товарами по всем формам их торговли составил 680,3 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 105,8% больше показателя прошлого года.

¹ Без учета общественного питания

² GLA (Gross leasable area) - общая арендопригодная площадь.

1. Предложение

Крупнейшим ТЦ, введенным в 1 полугодии 2010г., является ТРЦ «Вегас» (298/180 тыс. кв.м). Srocus Group в будущем планирует развивать сеть «Вегас» и построит два крупных ТРЦ с торговой площадью 110 и 131 тыс. кв. м.

К 2012-2013 г. наметится дефицит нового предложения, крупнейшие проекты ТЦ, строительство которых сейчас ведется, планируются к вводу в 2011 г. («Ривер Молл» (258/88 тыс. кв.м), ТЦ «Тверская Молл» (113,5/37,5 тыс. кв.м), «Гудзон» (120/71 тыс. кв.м) и др.), практически отсутствуют проекты ТЦ со сроком ввода 2012-2013 г, новые проекты строительства сегодня не заявляются.

Из знаковых проектов, которые планируется реализовать к 2012 г., отметим аутлет-молл Fashion House на Ленинградском ш. (40 тыс. кв.м.) Компания GVA Sawyer является одним из со-инвесторов и девелопером проекта строительства. На сегодняшний день ведется проектирование проекта, строительство начнется весной 2011 г.

Диаграмма 2. Динамика объема качественного предложения, GLA

Источник. Исследование GVA Sawyer

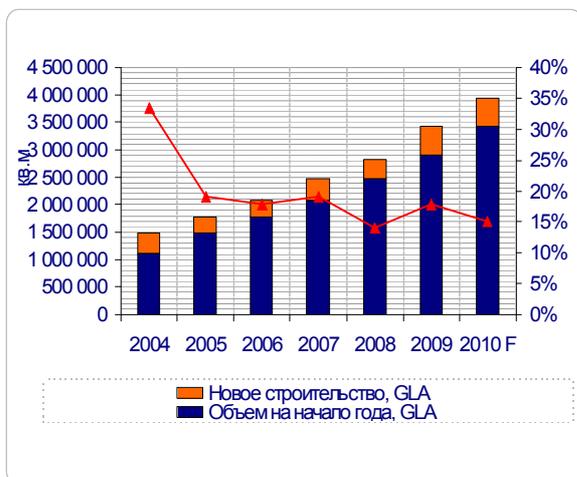


Таблица 2. Список крупнейших ТЦ, введенных / планируемых к вводу в 2010 г.

Источник. Исследование GVA Sawyer

Название ТЦ	Адрес	Общая/ арендопригодная площадь, кв.м
Введенные ТЦ в 1 полугодии 2010 г.		
Вегас (ранее - Каширский Молл)	ЮАО, Ленинский р-н, с/п Совхоз им. Ленина, 24 км МКАД	298 000 / 180 000
Твой Дом - II очередь	МКАД, 66 км	57 000 / 26 000
Вива	ЮЗАО, Северное Бутово, Куликовская ул.	32 000/ 21 560
ТЦ «Речной вокзал»	САО, Фестивальная ул.	30 000 / 20 000
Азовский	ЮАО, Азовская ул., вл. 28 В	21 715/ 10 373
Крупнейшие планируемые к вводу ТЦ во 2 полугодии 2010 г.		
ТРЦ «Гагаринский»	ЮАО, Вавилова ул., д. 3	200 000/ 70 000
Mall of Russia	ЗАО, Краснопресненская наб., уч. 6, 7, 8Б	179 400 / 114 000
ТЦ РИО	Реутов, 2 км. МКАД	175 000 / 90 000
Маркос-Молл	СВАО, Алтуфьевское ш., вл. 70	36 200 / 15 000
Tsvetnoy Central Market	Цветной б-р, д. 15, стр.1	36 327 / 16 280
Ключевой	ЮАО Борисовские пруды ул.	26 000/ 13 700

В условиях кризиса торговые операторы начинают развивать новые форматы и ритейлеры продолжают открывать свои магазины в новых форматах – меньшего размера или формата дискаунтера, например: компания «Ашан» активно развивает формат «магазина у дома» - «Атак», Decathlon заявляет открытие магазинов маленького формата под брендом Koodza, компания «Ригла» запускает новый проект «Мал мала меньше» (магазин товаров для мам и малышей), в апреле 2010 г. «Ригла» запустила аптечную сеть - дискаунтер «Будь здоров!». Castorama развивает магазины под брендом City Format. В следующем году Metro Cash&Carry может запустить пилотный магазин малого формата Metro Punct в Москве. «Окей» планирует раз-

вивать новую продуктовую сеть формата «жесткий дискаунтер».

Увеличивается инвестиционная активность на рынке. В 1 кв. 2010 г. отметим учреждение фонда Prometheus Capital Partners. Компания планирует заниматься инвестициями в области розничной торговли и услуг, а также производства продуктов питания и других потребительских товаров. Средний размер сделок составит около \$ 50 млн. Во 2 кв. 2010 ГК ПИК объявила о намерении привлечь партнера для создания фонда недвижимости, куда войдут торговые объекты. Mirland Development заявил о готовности вложить \$100 млн. в приобретение новых девелоперских проектов в России.

2. Финансовые условия

Наметилась тенденция к росту арендных ставок, в 1 полугодии 2010 года для большинства арендаторов в торговых центрах Москвы они выросли на 5-10%.

В новых торговых центрах при сдаче в аренду секций крупным одежным операторам актуальным является переход от фиксированной арендной ставки к проценту от оборота. При этом в условиях договора прописывается минимальная фиксированная ставка.

Таблица 3 Диапазон ставок аренды для операторов ТЦ Москвы, 1 полугодие 2010 г.

Тип	Формат	Средняя площадь, кв.м	Средний диапазон ставок аренды у.е. ¹ за кв.м в год (Triple net)
Якорные	Гипермаркет продуктов питания	5 000 - 10 000	100- 120
	Гипермаркет DIY	8 000 - 15 000	110-140
	Супермаркет продуктов питания	1 000 - 2 500	300-400
	Супермаркет электроники и бытовой техники	2 000 - 5 000	350-500
	Универмаг одежды	2 000 - 5 000	200-500
	Развлекательный центр, кинотеатр	1 500 - 6 000	120-150
Неякорные	Оператор зоны food court	80-150	700- 1 000
	Оператор торговой галереи	400 -1 500	480-1 500
	Оператор торговой галереи	150 - 250	900- 1 200
	Оператор торговой галереи	80 - 120	1 200 - 2 000
	Оператор торговой галереи	40 - 80	2 000 - 3 000
	Оператор торговой галереи	10 - 30	2 500- 4 500

Источник: исследование GVA Sawyer.

¹ В связи с нестабильностью валютных курсов, наиболее часто используемая на рынке мера стоимости - условная единица (у.е.) - в среднем устанавливается равной 28 - 32 руб.

3. Спрос

За первое полугодие наметился спрос со стороны ритейлеров на качественные свободные площади, как в торговых центрах, так и в стрит-ритейле. Но, несмотря на оживление спроса со стороны ритейлеров, доля свободных площадей в первом полугодии сохранилась на прежнем уровне, составив 10-12% в Москве. Причиной тому стало открытие новых торговых центров в полузаполненном состоянии. В 2009 году торговые объекты, вводимые в Москве, в среднем были заполнены на 40-60%. В 2010 данная тенденция продолжается, что вынуждает новые объекты открываться пофазно. К примеру, в марте 2010 г. открылась часть ТЦ «Азовский».

В 1 полугодии 2010 г. отмечается экспансия на российский рынок зарубежных компаний: американская сеть ресторанов быстрого питания Burger King, ресторанов американской сети Chili's, японский одежный ритейлер Uniqlo. Американский ресторанный гигант Yum! Brands покупает российскую сеть закусочных «Ростик'с-KFC».

Также несколько международных ритейлеров анонсировали свои планы возвращения на российский рынок. Американская сеть кофеен Dunkin' Donuts и британская сеть универмагов Debenhams снова начнут свою работу на столичном рынке в 2010 г.

Крупнейший европейский ритейлер товаров для дома Kingfisher заявил, что намерен проводить «агрессивную» политику, инвестируя в Россию, рынок которой уже готов возобновить рост. Инвестфонд BPT Arista планирует создать в России сеть магазинов кухонной мебели.

Как и прогнозировали GVA Sawyer, продолжается уход с рынка части небольших и средних по размеру российских сетей, которые активно развивались до 2009 г. за счет кредитных средств. В 1 кв. 2010 г. Торговая сеть «Мир» закрыла все 18 магазинов. Во 2 кв. 2010 г. Enka закрыла три супермаркета «Ситистор» (ранее «Рамстор»).

Структуры МДМ банка станут владельцами контрольных долей в основных бизнесах Вячеслава и Виктора Зайцевых — сети «Техносила», ее основной оптовой компании «Бизнес ПРО» и Мультибанке.

В июне владельцы крупнейшей в России сети книжных магазинов «Топ-книга» выставили на продажу 90% долей в компании.

Среди крупнейших сделок отметим аренду Family Room (мебельный гипермаркет) 5 000 кв.м в ТЦ «Золотой Вавилон Ростокино». «Холдинг Центр» (бренды Boss, Cerruti, Escada, Lanvin, Marc O'Polo, Givenchy, Versace, Byblos Blu) арендовал 2 500 кв.м в ТЦ Mall of Russia (ММДЦ «Москва Сити»). В апреле в ТРЦ «Филион» открылся гипермаркет Auchan (5 400 кв.м – торговая площадь), ранее там располагался Carrefour.



Worldwide Offices:

www.gvaworldwide.com

A faint, light blue globe is visible in the background of the text, showing the outlines of continents and latitude/longitude lines.

GVA Kantor
GVA Curzon Partners
GVA Grimley Ltd
GVA Kidder Mathews
GVA City-Concept
GVA Thompson Hennessey & Partners
GVA Project Control Group
GVA Grimley Brussels
GVA ASCO Properties
GVA Robertson
GVA Sawyer
GVA Chicago
GVA Nybolig Erhverv
GVA Cawley
GVA Detroit
GVA Brooklands
GVA Donal O Buachalla
GVA Arthur Rubinstein
GVA Swiss
GVA Redilco
GVA NIRAS
GVA Orco
GVA InReal
GVA Consultimo
GVA Marquette Advisors
GVA Intercapitalis
GVA PCI
GVA Arora & Associates
GVA Emirah
GVA Sollers Solutions
GVA Real-Consult
GVA Property Partners
Van Gool Elburg
GVA Worldwide



GVA Sawyer

Россия, 109240 Москва,
Николаямская улица 13, стр. 17
Дом на Берниковской набережной

тел.: +7 (495) 797-4401, факс: +7 (495) 797-4400
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.ru

GVA Sawyer

Russia 109240 Moscow
Nikoloyamskaya Ul. 13, Str. 17
Bernikovskaya Embankment House

tel.: +7 (495) 797-4401 fax: +7 (495) 797-4400
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.com