

# Краткий обзор рынка

торговой недвижимости Москвы, 3 квартал 2010



## Рынок торговой недвижимости Москвы

Таблица 1. Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы, 3 кв. 2010 г.

Основные показатели	2010
Объем площадей в качественных ТЦ на 3 кв. 2010 г., тыс. кв.м общей площади (GLA <sup>1</sup> , тыс. кв.м)	6 927 / 3 875
Введено в эксплуатацию в 1 полугодии 2010 г., тыс. кв.м общей площади (GLA, тыс. кв.м)	439 / 258
Введено в эксплуатацию в 3 кв. 2010 г., тыс. кв.м общей площади (GLA, тыс. кв.м)	437,2/188,7
Доля вакантных площадей, %	11%

Источник: исследование GVA Sawyer.

### 1. Предложение

Общее предложение площадей качественных торговых центров<sup>1</sup> на рынке Москвы<sup>1</sup> по итогам 3 кв. 2010 г. достигло 3 875 тыс. кв.м (GLA).

В 3 кв. 2010 г. открылись 3 ТЦ – «РИО» в Реутове, «Ключевой» и «Маркос-Молл».

Был введен в эксплуатацию ТРЦ «Гагаринский» (разрешение Мосгорстройнадзора от 24.09.2010), 4 октября в ТРЦ открылся «Ашан», а официальное праздничное открытие состоится 17 ноября 2010 г.

Отметим, что за аналогичный период прошлого года не было введено в эксплуатацию ни одного объекта.

<sup>1</sup> GLA (Gross leasable area) - общая арендопригодная площадь.

По данным Департамента потребительского рынка и услуг, темп роста оборота розничной торговли в 2011-2013 гг. прогнозируется по 104,1% ежегодно.

Однако посткризисное восстановление потребительской уверенности, по данным Росстата, длившееся с 2 кв. 2009 г., прервалось. В 3 кв. 2010 г. индекс упал на 4 процентных пункта до (-11%).

Обеспеченность жителей Москвы площадями в качественных торговых центрах составила 367 кв.м GLA/1 000 человек.

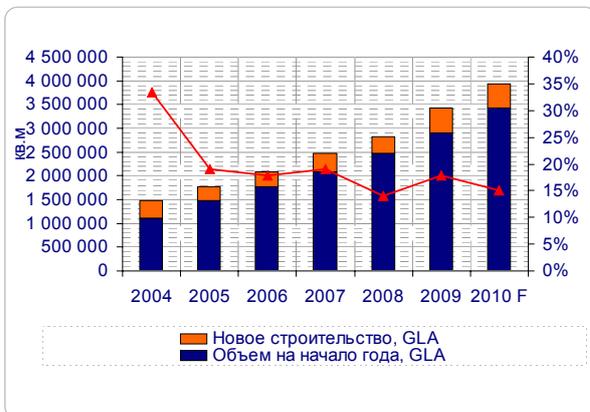
Таблица 2. Список крупнейших ТЦ, введенных в эксплуатацию в 2010 г.

Источник: Исследование GVA Sawyer

Название ТЦ	Адрес	Общая/арендопригодная площадь, кв.м
«Вегас»	ЮАО, Ленинский р-н, с/п Совхоз им. Ленина, 24 км МКАД	298 000 / 180 000
ТРЦ «Гагаринский»	ЮАО, Вавилова ул., д. 3	200 000/ 70 000
ТЦ «РИО»	Реутов, 2 км. МКАД	175 000 / 90 000
«Твой Дом»- II очередь	МКАД, 66 км	57 000 / 26 000
«Маркос-Молл»	СВАО, Алтуфьевское ш., вл. 70	36 200 / 15 000
«Вива»	ЮЗАО, Северное Бутово, Куликовская ул.	32 000/ 21 560
ТЦ «Речной вокзал»	САО, Фестивальная ул.	30 000 / 20 000
«Ключевой»	ЮАО Борисовские пруды ул.	26 000/ 13 700
«Азовский»	ЮАО, Азовская ул., вл. 28 В	21 715/ 10 373

Диаграмма 1. Динамика объема качественного предложения, GLA

Источник. Исследование GVA Sawyer



Доля вакантных площадей пока ещё на высоком уровне (11%) в первую очередь за счет большого объема предложения, введенного в анализируемый период. Однако уже к 2011 – 2012 гг., согласно прогнозам GVA Sawyer, уровень вакантных площадей опустится до 5-7%.

Среди знаковых событий 3 кв. 2010 г. отметим покупку ТЦ «Формат» (36,5 тыс.кв.м – общая площадь) в Мытищах (девелопер Moon-invest). Покупателем объекта является крупный инвестиционный холдинг с российским капиталом.

В 3 кв. 2010 г. произошло несколько сделок слияния/поглощения компаний.

В конце сентября X5 Retail Group объявила о закрытии сделки по приобретению 100% акций ЗАО «Остров-Инвест», управляющего сетью «Остров» в Московском регионе.

ГК «Протек» (управляет сетью «Ригла») приобрела аптечную сеть «Панацея».

ГК «Виктория» закрыла сделку по покупке 100% операционного бизнеса и активов тульской сети «Семейная копилка» (40 магазинов в Туле и Тульской области).

Инвестиционный фонд Aton Capital Partners (АСР) стал совладельцем компании Henderson, развивающей одноименную сеть магазинов мужской одежды.

В сентябре 2010 г. Oriola-KD (Фармдистрибьютор из Финляндии) приобрела 70 аптек под брендом «03 Аптека».

TPG Capital и «ВТБ Капитал» закрыли сделку по приобретению 35,4% акций группы «Лента».

«Азбука вкуса» и сеть винных бутиков «Коллекция вин» объявили о слиянии, которое подразумевает проведение единой закупочной и ассортиментной политики, а также расширение предложения для покупателей обеих торговых сетей.

Burger King приобрел инвестиционный фонд 3G Capital (принадлежит бразильским инвесторам) за \$3,26 млрд.. Новый владелец примет на себя и долговые обязательства компании (итого общая сумма сделки около \$4 млрд.).

Компания Spar Moscow Holding (33 магазина в Москве) объединяется с «СВА-трейдинг», развивающим сеть Spar в Подмосковье.

## 2. Финансовые условия

Минимальные арендные ставки с начала кризиса (3 кв. 2008 г.) были зафиксированы в 3-4 кв. 2009 г. При этом, наблюдалось увеличение диспропорции уровня арендных ставок в торговых центрах различного уровня и качества.

На текущий период наметилась тенденция к росту арендных ставок, для большинства арендаторов в торговых центрах Москвы они выросли на 7-10% с начала года.

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.

К примеру, для супермаркетов процент с оборота в среднем по рынку составляет 5-8%, для магазинов одежды – 5-12%. Операторы сегмента развлечений готовы платить больше 10%, при этом фиксированная ставка минимальна.

Операторы фудкорта и общепита чаще всего арендуют площади по фиксированной ставке, но некоторые из них готовы арендовать площади в ТЦ на условиях % с оборота, в среднем 8-10%

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

		\$ за кв.м. в год
Ставки аренды, \$ за кв.м. в год	Гипермаркет	100-300
	Супермаркет	300-700
	Якорь электроника и бытовая техника	300-500
	Развлекательная зона	100-300
	Торговая галерея до 100 кв.м	1000-3 500
	Торговая галерея от 100 - 1 000 кв.м.	300-2 000
Операционные расходы, \$ за кв.м. в год		100-180

Источник: исследование GVA Sawyer

### 3. Спрос

В 3 кв. 2010 г. спрос со стороны ритейлеров на качественные свободные площади, как в торговых центрах, так и в стрит-ритейле продолжает увеличиваться.

Среди крупнейших сделок 3 кв. 2010 г. отметим аренду люксовым ритейлером Podium – 6 600 кв.м в гостинице «Москва».

В 3 кв. 2010 г. сеть «Дочки и Сыночки» открыла два магазина в Москве, торговая сеть «Рив Гош» открыла 7 (5 в Москве) новых магазинов с начала 2010 г.

Сеть «Океан» планирует открыть 30 магазинов в Москве (2010-2011 гг.) и 5 в Казани.

Media Markt планирует открытие 3 гипермаркетов во 2 полугодия 2010 г.

Сеть супермаркетов «Оливье» до 2012 г. планирует увеличить сеть до 40-50 торговых точек в Москве и Подмоскowie.

«Глория Джинс» планирует увеличить свою розничную сеть в России на 160 магазинов в 2010 г. (уже открыто более 100 магазинов).

Несколько международных ритейлеров анонсировали свои планы возвращения на российский рынок.

Российское подразделение немецкого ритейлера Media-Saturn-Holding (входит Группу Metro) открывает первый гипермаркет (5 600 кв.м – общая площадь, 3 900 - торговая) электроники и бытовой техники Saturn в России в ТРЦ «Вегас».

Alshaya Group планирует открыть к 2015 г. около 150 обувных дискаунтеров Payless американской обувной компании Collective Brands Inc.

Активно развиваются, открывая новые магазины X5 Retail Group, «Ашан» «Магнит» и др. крупнейшие сети.

Auchan group управляющая сетью гипермаркетов «Ашан» в РФ, планирует к 2015 г. впятеро увеличить количество российских супермаркетов своей сети «Атак», до 200 с 40 магазинов.

«Дочка» финской компании Onninen Oy (дистрибутор инженерной сантехники) ООО «Оннинен» запускает в России сеть магазинов «Оннинен Экспресс» по продаже инженерной сантехники для строительных компаний, промышленных предприятий и инфраструктурных проектов.

Компания «Эльдорадо» открывает 2 новых магазина в Москве и Реутове общей площадью около 4 500 кв. м.

В Москве открылся первый гипермаркет электроники «Большая Евросеть» (около 1 000 кв.м) в ТЦ «Семеновский». Второй магазин сети будет занимать около 2, 5 тыс. кв.м.

Питерская сеть «Дети» в 2010 г. собирается открыть 7 магазинов в Москве.

ГК «Ташир» намерена заняться продвижением британской одежды марки Quiz среднего ценового сегмента: в течение полутора лет группа откроет около 8 модных бутиков в России.



## Worldwide Offices:

[www.gvaworldwide.com](http://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,  
Николаянская улица 13, стр. 17  
Дом на Берниковской набережной

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