

Краткий обзор рынка торговой
недвижимости
Москвы, 2011 г.

Рынок торговой недвижимости Москвы

По данным Мосгорстата, оборот розничной торговли за январь-октябрь 2011г. составил 2 654,2 млрд руб., что в сопоставимых ценах больше, чем за аналогичный период прошлого года на 6,4%. По предварительным прогнозам Минэкономразвития рост реальных располагаемых денежных доходов россиян может увеличиться на 1,5% по итогам 2011 г. (для сравнения, в 2010 г. рост составил 4,2%).

В 2011 г. Департаментом торговли и услуг Москвы была подготовлена «Концепция развития розничной и оптовой торговли в Москве», согласно которой основной задачей городской администрации станет увеличение площади торговых площадей в столице за счет строительства магазинов шаговой доступности и районных торговых центров площадью до 5-10 тыс. кв.м.

Таблица 1. Основные показатели рынка торговой недвижимости, 2011 г.

Источник: GVA Sawyer, Росстат

Основные показатели	2011 г.	др. период
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	-	2 654,2 (январь-октябрь 2011)
Оборот розничной торговли, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года, %	-	106,4 (январь-октябрь 2011)
Объем предложения в качественных ТЦ по итогам периода, общая площадь / GLA ¹ , тыс. кв.м	7 330 / 4 130	6 990 / 3 910 (по итогам 2010)
Введено в эксплуатацию, общая площадь / GLA, тыс. кв.м	370 / 231	941 / 482 (по итогам 2010)
Доля вакантных площадей, %	4%	7% (конец 2010)
Ввод торговых площадей, прогноз на 2012 г., общая площадь / GLA, тыс. кв.м	411/230	-

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

Предложение

Среди основных тенденций уходящего года отметим:

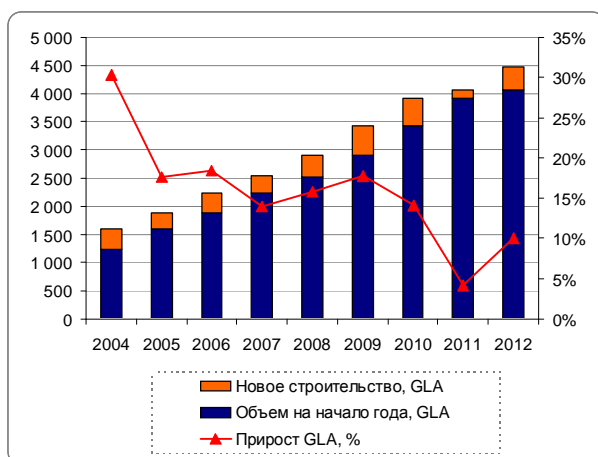
- Сокращение нового предложения в два раза по сравнению с 2009 и 2010 гг..
- Перенос сроков открытия ТЦ. Общая площадь ТЦ срок ввода которых был отложен с 2011 на 2012 год составил 317 196 кв.м (GVA – 189 222 кв.м)
- Уменьшение масштабности заявляемых к строительству проектов, так в 2012 г. планируется только один объект, чья арендопригодная площадь превышает площадь 50 тыс. кв.м – ТЦ GoodZone, проект который должен быть введен ещё в 2008 г., но из-за кризиса его строительство было «заморожено».

Общее предложение торговых (арендопригодных) площадей в качественных ТЦ столицы по итогам 2011 г. составило 4 130 тыс. кв.м. Обеспеченность жителей города качественными торговыми площадями около 350 кв.м GLA на 1 000 жителей.

В 2011 г. было введено в эксплуатацию 370 000 кв.м (GLA – 231 000 кв.м) торговой недвижимости.

Диаграмма 1. Динамика объема качественного предложения в 2004-2012 г., GLA, тыс. кв.м

Источник: GVA Sawyer



Ограничение на строительство в центре Москвы уже сказалось на некоторых проектах, а именно: в 2011 г. отменили проекты ТРЦ под площадью Тверской Заставы (113 500 кв.м) и ТРЦ «Авиапарк» (260 000 кв.м) на Ходынском поле, а в ТРЦ «Павелецкий» планируют максимально уменьшить торговую площадь (117 000 кв.м).

В 2012 г. согласно прогнозам GVA Sawyer, планируется к вводу 411 тыс. кв.м арендопригодных торговых площадей.

Заявленные к строительству в текущем году проекты располагаются преимущественно в спальных районах столицы и в районе МКАД.

В 2012 г. будет наблюдаться дальнейшая децентрализация рынка. В будущем году будут введены первые Outlet-центры.

Снижение объемов нового предложения приведет к увеличению дефицита качественных объектов.

Уровень вакантных площадей снизился и на конец 2011 г. не превышает 4-5%. Однако в старых, концептуально неудачных ТЦ уровень вакансий достигает в среднем 7-10%, в некоторых объектах доходит и до 20%.

Во многих ТЦ с удачным местоположением и успешной концепцией есть большие листы ожидания на площади.

Учитывая ограничение и снижение темпов строительства новых объектов в Москве и при этом возросший спрос на качественные площади со стороны ритейлеров, доля вакантных площадей в качественных объектах будет иметь тенденцию к снижению.

Таблица 2. Знаковые проекты ТЦ Москвы, 2011-2012 гг.

Источник: GVA Sawyer, Росстат

Название ТЦ	Общая/ арендуемая площадь, кв.м	Ввод в эксплуатацию/ статус
ТЦ, введённые в эксплуатацию в 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
«Отрада» Митино	85 000 / 70 000	4Q2011
Строящиеся ТЦ		
Торговая галерея гост. Москва	21 000 / 18 600	2012
Парус	35 500 / 17 000	2012
Outlet Village Белая Дача 1 ph	24 000 / 22 000	2Q 2012
ТЦ «МЦ»	15 700 / 12 400	1Q 2012
Калейдоскоп	119 000 / 41 000	2012
ТЦ Авиамоторная	26 000 / 22 000	2012
Конфетти (Street)	32 696 / 20 622	2012
Сомбреро	17 300 / 6 112	2012
ТРЦ GoodZone	120 000 / 70 000	2012
Fashion House	38 600 / 26 765	2013
ТЦ Варшавское ш	37 000 / 10 000	2013
Outlet Village Внуково 2 ph	16 800 / 16 000	2013
River Mall	260 000 / 91 200	2013
Рио Ленинский	76 000 / 50 000	2013-14
Весна	70 722 / 57 335	2013-14
Москворечье	24 490 / 19 780	2013

Спрос

В 2011 г. было заключено рекордное количество сделок по покупке ТЦ. Общий объем GVA которых составил 187 тыс. кв.м

Несмотря на негативные макроэкономические показатели второго полугодия, девальвацию рубля, ожидание «второй волны» кризиса, некоторые ритейлеры продолжали активную экспансию на рынке.

В 2011 г. на московский рынок торговли вышли: Victoria's Secret, Imaginarium, Banana Republic, American Eagle Outfitters, Reiss, FireTrap, Desigual, Wendy's, La senza, Rautakesko и др.

Не все были столь успешны. «Евросеть», в прошлом году открывшая 2 гипермаркета под собственным брендом, решила отказаться от этого формата в пользу магазинов меньшей площади. «Домашний интерьер» вышел из соглашения с Austrian Leiner Group (Kika) и после ребрендинга, стал развивать сеть гипермаркетов Hoff.

Среди знаковых событий года отметим покупку «Евросетью» ЗАО «Сигма Трейд» (управляет салонами связи «Альт Телеком» (520 салонов)).

Среди крупнейших сделок слияния/поглощения компаний выделим покупку ГК «Дикси» 100% ГК «Виктория», а также покупку владельцем «Седьмого континента» (Александр Занадворов) «Мосмарта». Кроме того, Unilever заключил соглашение о приобретении 82% акций концерна «Калина» за 390 млн евро.

В 2012 г. также планируют продолжить экспансию следующие федеральные и международные сети, а именно: «Ашан», «О'Кей», «Азбука вкуса», «Дикси Групп», X5 Retail group, Mango, Kira Plastinina,

Incity, «Детский мир», «Эльдорадо», «Техносила» и др.

Таблица 3. Знаковые сделки по покупке ТЦ на рынке торговой недвижимости Москвы, 2011 г.

Источник: GVA Sawyer

Название ТЦ	Площадь (GVA/GLA), кв. м	Продавец	Покупатель
ТРЦ GoodZone	120 000 / 70 000 (25% проекта – 17 500 GLA).	В 2007 г. фонд приобрел 75%, у «Феникс Девелопмент»	Immofinanz Group
ТРЦ «Филион»	104 700/ 52 260	МТЗ «Рубин»	«Комплексные инвестиции»
ТРЦ им. Райкина	75 000/ 24 000	ОАО ОПИН	ГК «Ташир»
ТК «Горбушкин двор»	51 000/ 35 000	МТЗ «Рубин»	«Комплексные инвестиции»
ТРЦ «Калужский»	29 000/ 18 100	MCG и Z-Build	Структуры М. Гучериева и М. Шишханова
3 ТЦ «Метромаркет» (Тимирязевская, Сокол, Пролетарская)	19 500/ 13 000	Capital Group	РМБ Инвест
Dream House	12 580/ 9 500	Информация не раскрыта	Romanov Property Holdings Fund
«Метромаркет» на Шаболовке	9 000/ 6 350	Capital Group	UFG Real Estate
«Новинский пассаж»	78 000 / 11 500	Доля Москвы. 24,99% уставного капитала	Sutton Holding

Согласно нашим прогнозам, в 2012 г. ритейлеры ужесточат свои требования к помещениям. Спрос будет по-прежнему сильно зависимым от параметров ТЦ и эмоциональных колебаний на рынке.

Финансовые условия

В 2011 г. рост арендных ставок был умеренным и составил порядка 5%.

К наиболее часто встречающимся изменениям в условиях уже действующих или согласуемых договоров аренды можно отнести:

- Уменьшение суммы обеспечительного платежа, замена его банковской гарантией, либо отсутствие каких-либо обеспечений;
- Замена пункта о ежегодной индексации на пункт об изменении арендной ставки в большую или меньшую сторону в зависимости от годовых финансовых результатов работы в данном конкретном магазине;
- Переход на процент с оборота;
- Многие, особенно крупные ритейлеры, условием вхождения в проект ставят необходимость выполнения отделки их помещения собственником за свой счет, с учетом всех технических требований арендатора;
- Указание необходимого количества подписанных договоров аренды в момент открытия ТЦ. В случае, если в объекте не будет согласованного процента арендаторов к моменту открытия, арендатор вправе не открыться до заполнения объекта, либо собственник должен снизить арендную плату.

Дефицит качественных торговых площадей в 2012 г. спровоцирует дальнейший годовой рост арендных ставок в районе 7-10%.

В некачественных объектах с высоким уровнем вакантных площадей вряд ли будет наблюдаться рост арендных ставок, учитывая требования арендаторов, такие объекты в ближайшем будущем подвергнутся редевелопменту.

Таблица 4. Диапазон ставок аренды для операторов торговых центров Москвы, 4 кв. 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	300- 500
Универмаг одежды	1 000 – 3 000	200- 400
Одежда/обувь	50 – 1000	500 – 3 000
Кинотеатры	1 500 – 6 000	150- 280
Развлекательный центр	1 500 – 6 000	120- 200
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. Николаямская, 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