



Краткий обзор рынка
торговой недвижимости
МОСКВЫ, 1 кв. 2012

Рынок торговой недвижимости Москвы

Оборот розничной торговли в Москве в 2011 г. увеличился на 6,6% по сравнению с 2010 г. - до 3 322 млрд руб. На 80,3% оборот розничной торговли был сформирован торговыми организациями, на 19,7% - продажей товаров на вещевых, смешанных и продовольственных рынках.

Большие обороты набирает онлайн-торговля, по разным оценкам участников рынка, рост рынка в 2012 г. может составить от 20-24%, в основном, за счет продажи продуктов питания, одежды и обуви. Оборот онлайн-торговли в 2011 г. оценивается на уровне 300 млрд руб.

Таблица 1. Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы, 1 кв. 2012 г.

Источник: GVA Sawyer, Росстат

Основные показатели	1 кв. 2012	Др. период
Оборот розничной торговли, млрд руб.	3 322 (январь-декабрь 2011)	-
Оборот розничной торговли, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года, %	102,5% (к январь-февраль 2011)	104,0% (январь-февраль 2011 к январь-февраль 2010)
Объем предложения в качественных ТЦ по итогам периода, общая площадь / GLA ¹ , тыс. кв.м	7 470 / 4 190	7 330 / 4 130 (конец 2011)
Введено в эксплуатацию, общая площадь / GLA, тыс. кв.м	131/59,6	85/70 (4 кв. 2011)
Ввод торговых площадей, прогноз на 2-4 кв. 2012 г., общая площадь / GLA, тыс. кв. м	344/214	-
Уровень вакантных площадей, %	3,5%	4% (конец 2011)

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

Предложение

Общее предложение торговых (арендопригодных) площадей в качественных ТЦ столицы по итогам 1 кв. 2012 г. составило 4 190 тыс. кв.м.

Обеспеченность качественными торговыми площадями составляет около 363 кв.м GLA на 1 000 жителей.

В 1 кв. 2012 г. было введено в эксплуатацию 131 000 кв.м (GLA – 59 600 кв.м) торговой недвижимости. Открылась Торговая галерея в гостинице Москва (21 000 / 18 600 кв.м GLA). Введен в эксплуатацию ТРЦ «Калейдоскоп», (110 000 / 41 000 кв.м GLA), официальное открытие комплекса намечено на лето 2012 г.

Рисунок 1. Динамика объема качественного предложения в 2007-2012 г., GLA, тыс. кв.м

Источник: GVA Sawyer



До конца года планируется к вводу около 383 тыс. кв.м (241 тыс. кв.м - GLA), при этом большая часть проектов по зонам охвата относится к ТЦ районного и окружного масштаба (см. Таблицу 2).

1 кв. 2012 продолжил тенденции прошлого года, а именно:

- Снижение объема ввода новых объектов.
- Увеличение масштабности заявляемых к строительству проектов. В начале года было

заявлено о строительстве сразу трех крупных проектов - ТЦ Романа Абрамовича рядом со «Сколково» на 100 тыс. кв.м, Vegas Crocus City (283 00 / 100 000 кв.м) и Vegas Кунцево (231 000/ 113 000 кв.м), девелопер Crocus Group.

- Перенос сроков открытия ТЦ (с февраля 2012 г. на лето перенесено открытие ТЦ «МЦ»).
- Продолжается децентрализация рынка. В 2012 г. будут введены первые Outlet-центры.

Таблица 2. Знаковые проекты ТЦ Москвы, 2012-2013 г

Источник: GVA Sawyer

Название ТЦ	Общая/ арен- дуемая пло- щадь, кв.м	Ввод в экс- плуа- тацию/ статус
ТЦ, введенные в эксплуатацию в 1 кв. 2012 г.		
ТРЦ «Калейдоскоп» ²	110 000 ³ /41000	1Q2012
Торговая галерея гост. Москва	21 000/ 18 600	1Q2012
Строящиеся ТЦ (2012- 2013 гг.)		
ТРЦ GoodZone	120 000/70 000	2012
ТЦ «Отрада», 2 ph	55 000/38 500*	2012
Fashion House «Парус»	38 600/ 26 765	2012
«Конфетти» (Street) ТЦ	32 696/ 20 622	2012
«Авиамоторная»	26 000/ 22 000	2012
Outlet Village Белая Дача 1 ph	24 000/ 22 000	2012
ТЦ Свиблово	18 215 / 5 850	2012
ТЦ «МЦ»	15 700/ 12 400	2012
«Сомбреро»	17 300 / 6 112	2012
River Mall	260 000/91 200	2013
«Рио Ленинский»	76 000/ 50 000	2013
«Весна»	70 722/ 57 335	2013
ТЦ на Варшавском ш	37 000/ 10 000	2013
«Москворечье»	24 490/ 19 780	2013
Outlet Village Внуково 2 ph	16 800/ 16 000	2013

* -оценочно

² ТЦ введен в эксплуатацию, открытие для посетителей летом 2012 г.

³ площадь без учета офисных площадей

Уровень вакантных площадей снизился и на конец 1 кв. 2012 г. в целом по рынку составил около 3,5%. До сих пор уровень вакантных площадей может сильно различаться в зависимости от уровня и качества ТЦ.

Спрос

Чистое поглощение торговых площадей в 1 кв. 2012 года составило около 20 тыс. кв. м GLA.

Среди крупных покупок ТЦ отметим следующие:

- продажа 50% ТРЦ «Мозаика» компанией TriGranit Development Corporation, покупатель - RGI International и Rusresorts Петра Шуры;
- структуры, близкие к президенту «Росэнергоатом» Владимиру Палихате, выкупили права требования к универмагу «Москва» на 27,8 млн евро у латвийского Parex banka.

Стало известно, что «Галс-Девелопмент» может выкупить у Банка Москвы торговый центр River Mall и МФК «Олимпийский». Сумма сделки может составить более \$500 млн.

В начале года владелец компании DVI Group Вячеслав Каминский заявил о продаже своих торговых и бизнес-центров. Покупатель на активы пока не найден.

Среди ключевых сделок слияния/поглощения компаний отметим:

- приобретение компании «Берингов пролив Дельта» компанией «Эльдорадо»;

Так в некоторых объектах свободно до 20%.

Снижение объемов нового предложения приведет к дальнейшему снижению уровня вакантных площадей до 2 – 2,5% к концу 2012 г.

- закрытие компанией Billa сделки по покупке 12 супермаркетов «Ситистор».

По-прежнему, наиболее активными среди торговых операторов уже несколько лет остаются крупные продуктовые сети – именно они заявляют о самых больших программах развития на 2012 год.

Таблица 3. Крупнейшие сети, планирующие развитие в 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Профиль деятельности	Название компаний
Продукты	X5 Retail Group (800-900 точек в РФ), О'кей (17 гипермаркетов и до 10 супермаркетов в РФ), Auchan (6 гипермаркетов в РФ), Metro Cash & Carry, Billa (20 магазинов)
Электроника и бытовая техника	Эльдорадо (40 магазинов в РФ), МВидео, «Enter Связной» (до 130 магазинов)
Одежда	Mango (25-30 точек в РФ), «Глория Джинс» (реконструкция более 20% магазинов), Kira Plastinina, Soho / Soho White (более 8 магазинов в Москве), H&M, Incity и др.

Из международных компаний, в начале года Krispy Kreme заявила о развитии в России, планирует развиваться по франчайзингу.

В нижеследующей таблице 4 приведены данные о новых на московском рынке компаниях, анонсировавших свое развитие в 1 кв. 2012 г.

Таблица 4. Крупнейшие сети, планирующие развитие в 2012 г. в Москве

Источник: GVA Sawyer

Название компании/бренда	Формат	Планы на 2012 г.
Kari	сеть недорогих обувных магазинов	150 точек
Cosmopolitan Fine Jewellery & Accessories.	ювелирные бутики и магазины женских аксессуаров	30
«Мираторг»	сеть супермаркетов	несколько

Название компании/бренда	Формат	Планы на 2012 г.
		десятков в Московском регионе
«Алые паруса»	сеть элитных универмагов	30 в Московском регионе
SPAR express	в Москве у специфический формат развития — одновременно магазин и ресторан	3 в Москве
«Домовый»	Питерская DIY сеть гипер/супермаркетов	Н.д.

Финансовые условия

В 1 кв. 2012 г. арендные ставки в среднем по рынку были стабильны, в течение 2012 г. прогнозируется рост арендных ставок на 7-10%.

К наиболее часто встречающимся изменениям в условиях уже действующих или согласуемых договоров аренды можно отнести следующие моменты.

- На сегодняшний день банковская гарантия, как одно из обеспечений обязательств, встречается все реже, в основном арендаторы платят обеспечительный платеж от одного месяца и более, как правило, это зависит от арендуемой площади.
- 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 встречается все реже, как

правило, в договорах сроком более 5 лет;

- На данный момент арендаторы реже стали настаивать на расчете ставки исходя из процента от оборота. Большое количество договоров на проценте от оборота было подписано именно в кризис, т.к. арендаторы были не готовы подписываться на какие либо фиксированные условия в нестабильный финансовый период. В посткризисное время многие собственники также стали применять в договорах такой взаиморасчет, т.к. фиксированные ставки были слишком низкие, а сумма от процента от оборота была большей или меньшей в разные периоды. Способ расчета определяется на переговорах исходя из различных условий;
- 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.

Таблица 5. Диапазон ставок аренды для операторов торговых центров Москвы, 1 кв. 2012 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

Форматы торговых операторов	GLA, кв.м.	Ставки аренды, \$ за кв.м. в год, triple net
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. 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

350010 Краснодар, Россия
ул. Зиповская 5, корпус 8, офис 309
Т: +7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com