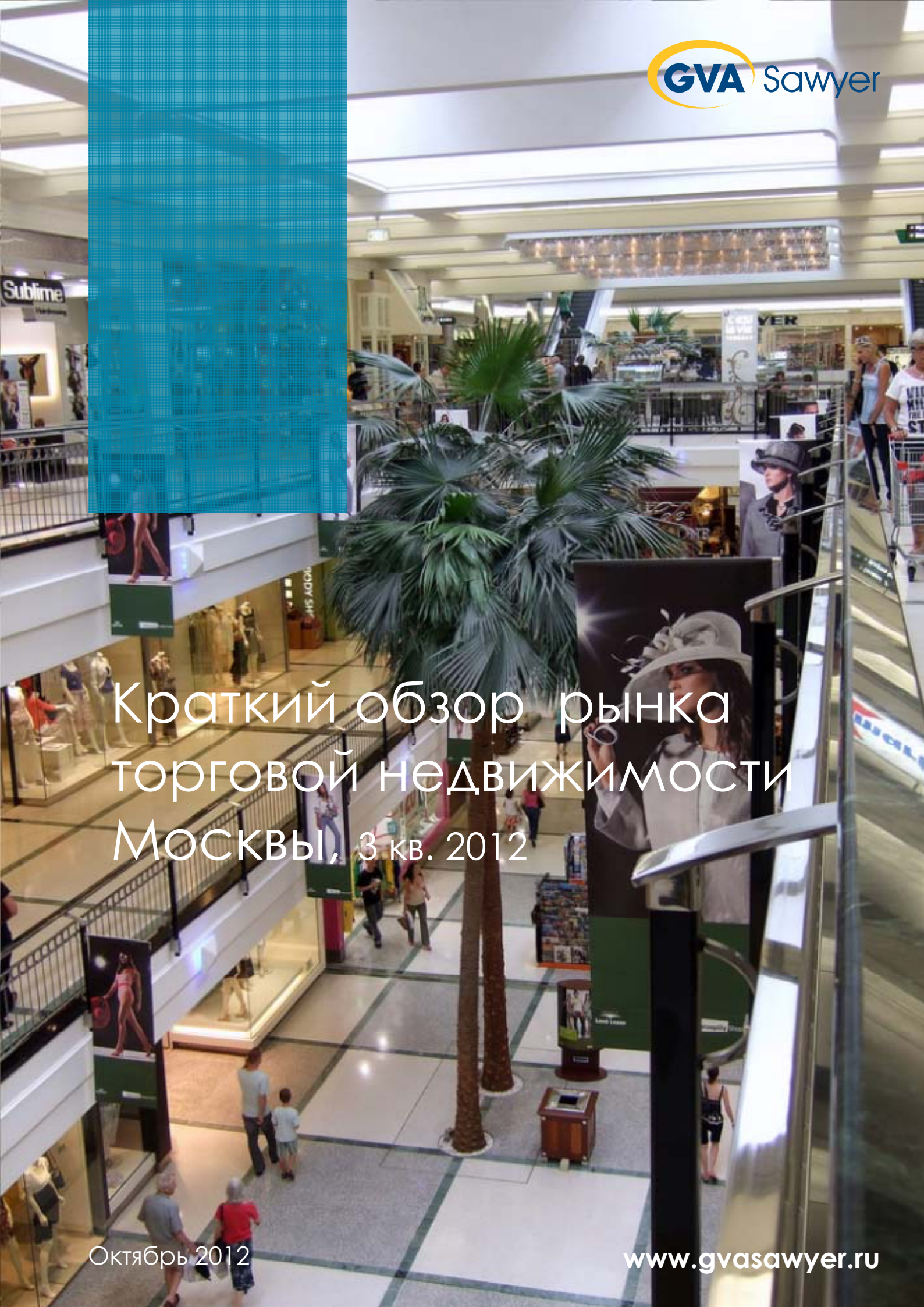

GVA Sawyer

Краткий обзор рынка торговой недвижимости Москвы, 3 кв. 2012

Октябрь 2012

www.gvasawyer.ru

Рынок торговой недвижимости Москвы

Оборот розничной торговли в Москве за январь-август 2012 г. составил 2 253 млрд руб., что в сопоставимых ценах к соответствующему периоду, предыдущего года составляет 101,4%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес продовольственных товаров в январе-июле 2012 года составил 49,7%, непродовольственных товаров – 50,3%.

Среднедушевые денежные доходы населения в расчете на душу населения за период январь-июль 2012г. (в среднем за месяц) в Москве составили 42 875 руб., что в сопоставимых ценах к предыдущему периоду прошлого года составляет 98,1%.

Рисунок 1. Обеспеченность жителей Москвы торговыми помещениями (на 1.07.2012, без учета торговых павильонов) по округам.
Источник: Департамент торговли и услуг Москвы.

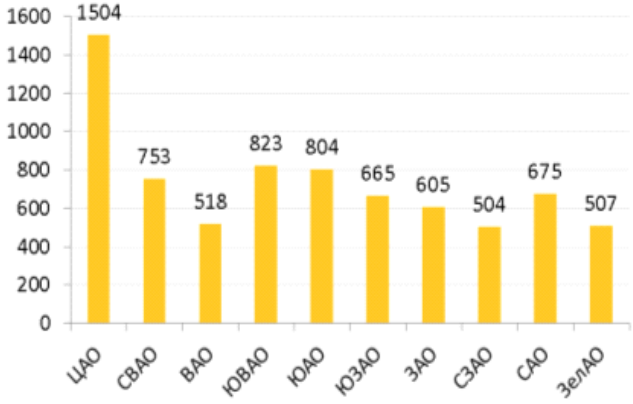

Таблица 1. Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы, 3 кв. 2012 г.
Источник: GVA Sawyer, Росстат

Основные показатели	3 кв. 2012	Др. период
Оборот розничной торговли, млрд руб.	-	2 253 млрд руб. (январь-июль 2012 г.)
Объем предложения в качественных ТЦ по итогам периода, общая площадь / GLA[1] , тыс. кв.м	7 556/ 4 239	7 330/ 4 130 (конец 2011)
Введено в эксплуатацию в 3 кв. 2012, общая площадь / GLA, тыс. кв.м	50/33,35	0/0(3 кв. 2011)
Общий объем заявленных к вводу торговых площадей на 4 кв. 2012 г., общая площадь / GLA, тыс. кв. м	606/320	-
Уровень вакантных площадей, %	2-2,5%	4% (конец 2011)

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

Подготовлено GVA Sawyer © 2012

Предложение

Общее предложение торговых (арендопригодных) площадей в качественных ТЦ столицы по итогам 3 кв. 2012 г. составило 4 240 тыс. кв.м.

Обеспеченность качественными торговыми площадями составляет около 367 кв.м GLA на 1 000 жителей.

В 3 кв. 2012 г. были открыты следующие ТЦ: Outlet Village «Белая Дача», 1 фаза (24 000 / 22 000 (GLA) кв. м), ТЦ Свиблово (18 215 / 5 850 (GLA) кв.м) и ТЦ «Тропа» (7 800 / 5 500 (GLA) кв.м). Отметим, что за аналогичный период прошлого года не было открыто ни одного ТЦ.

Рисунок 2. Динамика объема качественного предложения в 2007-2012 г., GLA, тыс. кв.м
Источник: GVA Sawyer

До конца года, по заявлениям девелоперов, планируется открытие около 606 тыс. кв.м (320 тыс. кв.м - GLA) (см. Таблицу 2), при этом, по оценке GVA Sawyer введено будет не более половины от заявленного объема.

Таблица 2. Знаковые проекты ТЦ Москвы, 2012-2013 г.
Источник: GVA Sawyer

Название ТЦ	Общая/ арендуемая площадь, кв.м	Открытие
ТЦ, открытые в 1-3 кв. 2012 г.		
Торговая галерея гост. Москва	21 000/ 18 600	1Q2012
«Эго Молл»	11 200 / 5 500	1Q2012
«Сомбреро»	17 300 / 6 112	2Q2012
Outlet Village Белая Дача, 1 фаза	24 000/ 22 000	3Q2012
ТЦ «Свиблово»	18 215 / 5 850	3Q2012
ТЦ «Тропа»	7 800 / 5 500	3Q2012
Строящиеся ТЦ (4 кв. 2012- 2013 гг.)		
ТРЦ «Калейдоскоп»[2]	110 000[3]/41000	4Q2012
ТРЦ «Июнь» Мытищи	173 000/ 78 000	4Q2012
ТРЦ GoodZone	120 000/70 000	4Q2012
ТЦ «Отрада», 2 фаза	55 000/38 500*	4 Q2012
Fashion House	38 600/ 26 765	4Q2012
«Парус»	35 500/ 17 000	4Q2012
ТЦ «МЦ»	15 700/ 12 400	4Q2012
«Конфетти» (Street)	32 696/ 20 622	4 Q2012
ТЦ «Спортэкс» (Авиамоторная)	26 000/ 18 000	4Q2012
«РИО», Ленинский, 109	76 000 / 35 000	2013
River Mall	260 000/91 200	2013
«Рио на Шереметьевской»	75 000/ 35 000	2013
«Весна»	70 720/ 57 350	2013
ТЦ на Варшавском ш	37 000/ 10 000	2013
«Москворечье»	24 490/ 19 780	2013
Outlet Village Внуково 2 фаза	16 800/ 16 000	2013

*оценочно

Основные тенденции 3 кв. 2012.

Продолжается децентрализация рынка. Все крупные проекты ТРЦ, о строительстве которых было заявлено в 3 кв. 2012 расположены за ТТК, а именно:

- ТРЦ «Бутово Молл» на пересечении Остафьевской ул. и Чечерского пр. (143 000 / 60 000 кв.м GLA).,

[2] ТЦ введен в эксплуатацию, 6-7 октября - техническое открытие 29 октября - полное открытие.
[3] Площадь без учета офисных площадей

Подготовлено GVA Sawyer © 2012

строительство объекта началось в июле 2012 г.

- Заявлено о строительстве ТРЦ под брендом «Атриум» на Ходынском поле.
- Торгово-выставочный комплекс «Лотос-Сити» в Коммунарке. Общая площадь проекта 1,5 млн. кв.м (торговые площади, склады, гостиницы, офисы и общежития для работников ТВЦ). из 20 тыс. торговых мест 500 достанутся китайским торговцам из провинции Гуадун.

Уровень вакантных площадей постепенно снижается и на конец 3 кв. 2012 г. в целом по рынку составляет около 2-2,5%. По-прежнему, уровень вакантных площадей может сильно различаться в зависимости от уровня и качества ТЦ.

Спрос

С 3 кв. 2012 наблюдается постоянный рост посещаемости торговых центров, по сравнению с аналогичным периодом 2011 и 2010 гг.

Среди крупных покупок ТЦ в 3 кв. 2012г. отметим продажу банком ВТБ торгового центра в «Сокольниках» (25 тыс. кв.м) оператору одежных универмагов «Холдинг центр». А также приобретение сетью «Эльдорадо» в 3 кв. 2012 г. 40 из 100 магазинов сети «Техносила».

Новые бренды/форматы, анонсировавшиеся к выходу в 3 кв. 2012 г. приведены в Таблице 3.

Таблица 3. Новые бренды/форматы, анонсировавшиеся к выходу в 3 кв. 2012 г.
Источник: GVA Sawyer

Компания	Описание формата
Scotch&Soda	В магазине представлены мужская линия Scotch & Soda, женская линия Maison Scotch, а также коллекциии для детей: Scotch Shrunk для мальчиков и R'Belle Scotch для девочек
Bench	Bench будет представлен в сетевых мультибрендах Jeans Symphony - JS Casual и JS Selected – с новой осенне-зимней коллекцией FW12.
Sabotage	Магазины новой российской марки подростковой и молодежной одежды
«Ювелирные украшения» («Ашан»)	6 000 наименований серебряных и золотых украшений и бижутерии, половина которых привозится из Франции.
Wood Wood	Датская марка мужской и женской одежды

Финансовые условия

Арендные ставки на торговые площади по-прежнему стабильны, см. нижеследующую Таблицу 4.

Подготовлено GVA Sawyer © 2012

Таблица 4. Диапазон ставок аренды для операторов торговых центров Москвы, 3 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
Супермаркет/гипермаркет электроники и бытовой техники	1 000 – 5 000	300- 700
Универмаг одежды	1 000 – 3 000	200- 500
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

Небольшой рост арендных ставок возможен в 4 кв. 2012-1 кв. 2013 гг. на 5-7% в качественных объектах с хорошей концепцией.

Подготовлено GVA Sawyer © 2012

GVA Worldwide

Австралия
Австрия
Великобритания
Венгрия
Германия
Гонконг (КНР)
Греция
Дания
Ирландия
Италия
Кипр
Китай
Литва
Нидерланды
Новая Зеландия
Польша
Россия
Финляндия
Швейцария
Швеция
Эстония

Контакты GVA Sawyer

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”
109240, Россия, Москва
ул. Николоямская, д. 13, стр. 17
T: +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
T: +7 (812) 334-9392
info-spb@gvasawyer.com

Представительство в Красноярске

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

Представительство в Краснодаре

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

info@gvasawyer.com

www.gvasawyer.ru