

Краткий обзор рынка  
торговой недвижимости  
МОСКВЫ, 2 кв. 2012

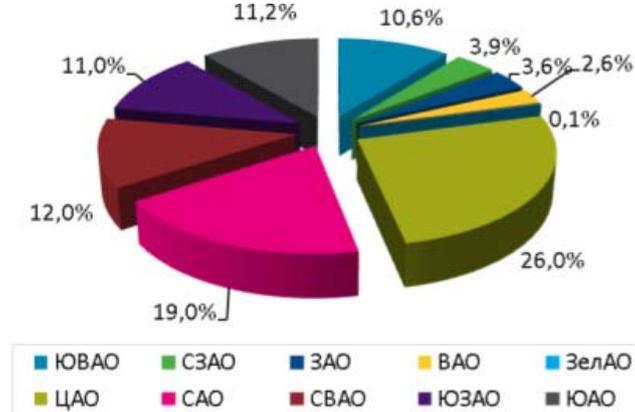
# Рынок торговой недвижимости Москвы

Оборот розничной торговли в Москве за январь-май 2012 г. составил 1 376 847 млн руб. В структуре оборота розничной торговли удельный вес продовольственных товаров составил 50,2% (в 2011г. 51,4%), непродовольственных товаров - 49,8% (2011 г. – 48,6%).

По данным анализа показателей розничного товарооборота за январь-апрель 2012г. департаментом торговли и услуг г. Москвы в разрезе административных округов, наибольшую долю в общем объеме розничного товарооборота по-прежнему занимает ЦАО. Однако, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, доля ЦАО сократилась с 38,3% до 26%.

Рост доли в общем товарообороте города отмечался в Северном округе – с 13,7% до 19%, Юго-Восточном – с 5,4% до 10,6% и Южном – с 7,2% до 11,2% (см. Рисунок 1).

**Рисунок 1.** Доля оборота розничной торговли по округам Москвы, январь-апрель 2012 г.  
**Источник:** Департамент торговли и услуг Москвы.



**Таблица 1.** Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы, 2 кв. 2012 г.

**Источник:** GVA Sawyer, Росстат

Основные показатели	2 кв. 2012	Др. период
Оборот розничной торговли, млрд руб.	-	1 376 млрд руб. (январь-май 2012 г.)
Оборот розничной торговли, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года, %	-	102,4%
Объем предложения в качественных ТЦ по итогам периода, общая площадь / GLA <sup>1</sup> , тыс. кв.м	7 506/ 4 206	7 330/ 4 130 (конец 2011)
Введено в эксплуатацию во 2 кв. 2012, общая площадь / GLA, тыс. кв.м	17,3/6,1	35/20(2 кв. 2011)
Ввод торговых площадей, прогноз на 2 полугодие 2012 г., общая площадь / GLA, тыс. кв. м	546,5/240,6	-
Уровень вакантных площадей, %	2,5%	4% (конец 2011)

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

# Предложение

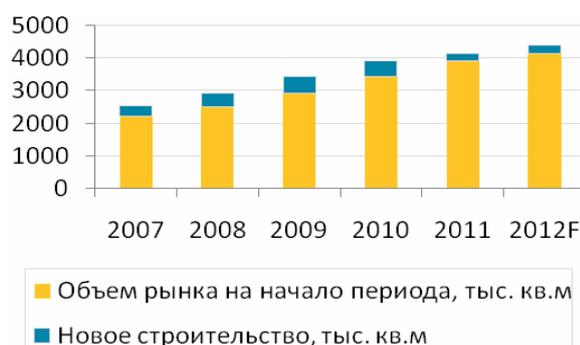
Общее предложение торговых (арендопригодных) площадей в качественных ТЦ столицы по итогам 1 полугодия 2012 г. составило 4 206 тыс. кв.м.

Обеспеченность качественными торговыми площадями составляет около 365 кв.м GLA на 1 000 жителей.

Во 2 кв. 2012 г. был открыт только один ТЦ «Сомбреро» (17 300 кв.м – общая площадь / 6 112 кв.м – GLA)

**Рисунок 2.** Динамика объема качественного предложения в 2007-2012 г., GLA, тыс. кв.м

Источник: GVA Sawyer



До конца года планируется к вводу около 546,5 тыс. кв.м (240,6 тыс. кв.м - GLA) (см. Таблицу 2).

Среди крупнейших ТЦ, планируемых к открытию в следующем квартале отметим ТРЦ «ИЮНЬ»<sup>2</sup> (173 000/ 78 000 кв.м - GLA) в Мытищах, 1 фаза Outlet Village Белая Дача (24 000/ 22 000 кв.м - GLA) и ТРЦ «Парус» (35 500/ 17 000 кв.м - GLA).

<sup>2</sup> ТРЦ находится в г. Мытищи (Мос. обл.) и является суперрегиональным, в зону охвата ТРЦ «Июнь» входит часть Северных округов Москвы, поэтому GVA Sawyer относит проект к Московскому рынку торговой недвижимости.

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

Источник: GVA Sawyer

Название ТЦ	Общая/ арен- дуемая пло- щадь, кв.м	Ввод в эксплуа- тацию/ статус
ТЦ, введенные в эксплуатацию в 1-2 кв. 2012 г.		
ТРЦ «Калейдоскоп» <sup>3</sup>	110 000 <sup>4</sup> /41000	1Q2012
Торговая галерея гост. Москва	21 000/ 18 600	1Q2012
«Эго Молл»	11 200 / 5 500	1Q2012
«Сомбреро»	17 300 / 6 112	2Q2012
Строящиеся ТЦ (2012- 2013 г.)		
ТРЦ «Июнь» Мытищи	173 000/ 78 000	3Q2012
ТРЦ GoodZone	120 000/70 000	4Q2012
ТЦ «Отрада», 2 ph	55 000/38 500*	2012
Fashion House	38 600/ 26 765	4Q2012
«Парус»	35 500/ 17 000	3Q2012
«Конфетти» (Street)	32 696/ 20 622	2012
ТЦ «Авиамоторная»	26 000/ 22 000	2012
Outlet Village Белая Дача 1 ph	24 000/ 22 000	3Q2012
ТЦ Свиблово	18 215 / 5 850	3Q2012
ТЦ «МЦ»	15 700/ 12 400	3Q2012
ТЦ Тропа	7 800 / 5 500	3Q2012
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

## Основные тенденции 1 полугодия 2012.

- На рынке не прекращается тенденция переноса сроков строительства объектов, а именно: перенесено открытие ТРЦ «ГудЗон» на конец года, продлены строки строительства на 1,5 года ТРЦ «Москворечье».

<sup>3</sup> ТЦ введен в эксплуатацию, открытие для посетителей в 3 кв. 2012 г.

<sup>4</sup> площадь без учета офисных площадей

- Из-за сложной транспортной ситуации в городе, администрацией Москвы пересматриваются проекты, планируемые к размещению на загруженных автомагистралях. В том числе во 2 кв. 2012 г. была уменьшена площадь проекта на месте ярмарки у м «Пражская» почти в два раза до 200 тыс. кв.м, из которых торговая площадь 140 тыс. кв.м.

## Спрос

Общий объем сделок в 1 полугодии 2012 г. превысил 60 тыс. кв.м.

Среди крупных покупок ТЦ отметим следующие:

- Romanov Property Holdings Fund во 2 кв. 2012 г. приобрел 40% ТЦ «Времена года» (64 000 кв.м).
- Delta estate продала ТЦ «Твин Маркет» (9 860 кв.м) в Одинцовском районе Московской области.
- Завершилась сделка по приобретению Группой Immofinanz оставшихся 50% долей участия в торговом центре «Золотой Вавилон Ростокино» (241 000/168 000 кв.м - GLA) на Проспекте Мира.
- Russia Development Fund (RDF) приобрел долю (30,5%) в строящемся ТЦ «Париж» (128 000 кв.м) под Зеленоградом, который планируют достроить в 2014 г.

Компания «Сант Мария холдинг», принадлежащая бизнесмену и политику Миндия Гулуа, собирается приобрести у S.Holding Алексея Шепеля пять объектов стоимостью \$450 млн, в том числе ТЦ «Успенский» (30 тыс. кв.м) на Рублево-Успенском ш.

Новые международные бренды на рынке Москвы. Во 2 кв. 2012 в Москве

- Продолжается децентрализация рынка.

Уровень вакантных площадей снизился и на конец 2 кв. 2012 г. в целом по рынку составил около 2,5%. При этом уровень вакантных площадей может сильно различаться в зависимости от уровня и качества ТЦ.

открылся универмаг игрушек Hamleys; первый в России магазин Bath & Body Works; Michael Michael Kors (в РФ развивает холдинг BNS Group); Mamas & Papas.

Британская Peacocks (42 магазина в РФ), развивающая сеть магазинов по продаже одежды в демократичном ценовом сегменте, напротив, уходит с российского рынка, в связи с новой политикой руководства, планирующей развитие на «домашнем» рынке.

Крупнейшие сделки слияния/поглощения компаний приведены в нижеследующее Таблице 3

Таблица 3. Крупнейшие сделки слияния/поглощения компаний, анонсированные во 2 кв. 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Покупатель	Сделка
Merlion	доля в поставщике бытовой техники и электроники «Аксима»
«Детский мир»	сеть развивающих игрушек Early Learning Centre (ELC) – 19 магазинов в Москве
Фармдистрибутор «Империя-Фарма»	аптечная сеть «Доктор Столетов»

Несмотря на то, что пока наиболее востребованной площадью в ТЦ являются помещения до 100 кв.м,

наблюдается укрупнение форматов торговых операторов галереи ТЦ с 80-120 кв.м (в среднем) до 150-170 кв.м.

**Таблица 4.** Новые бренды/форматы, анонсировавшиеся к выходу во 2 кв. 2012 г.

**Источник:** GVA Sawyer

Компания	Описание формата
Ideas4retail	Магазины товаров для дома Cook House площадью до 400 кв. м.
«Избенка»	«ВкусВилл» - магазин экологичных продуктов, площадью от 100 до 120 кв. м
ГК «Ермак»	Сеть «Стандарт вкуса», новый формат, рассчитанный на офисных работников (100 кв.м), включает две зоны: магазин с основным ассортиментом «Стандарта вкуса» и кафетерий со свежей выпечкой и кофе

Компания	Описание формата
«Обувь России»	Новый формат магазинов «Вестфалика», адаптированный под торговые центры (100-120 кв.м)
Сеть «Позитроника»	Увеличение средней площади магазинов до 400-500 кв.м (сейчас средняя площадь «Позитроники» около 150 кв.м)
METRO Cash & Carry	Metro Пункт (1 500-2 000 кв.м), созданный для владельцев магазинов «у дома», киосков и павильонов. Экомагазины (3 000 – 3 500 кв.м) – первая точка будет открыта в Москве.

## Финансовые условия

В 1 полугодии 2012 г. арендные ставки в среднем по рынку были стабильны.

В некоторых качественных объектах наблюдалось увеличение арендных ставок.

**Таблица 5.** Диапазон ставок аренды для операторов торговых центров Москвы, 2 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	1 000 – 5 000	300- 700

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

В течение 2012 г. прогнозируется рост арендных ставок на 7%.

## 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  
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