A high-angle photograph of a multi-level shopping mall. The ground floor is a large, open atrium with a polished floor and a central palm tree. People are walking on the ground floor and on upper levels. Storefronts with mannequins and displays are visible. A large digital display on the right shows a woman in a hat. A blue vertical bar is on the left side of the image.

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.

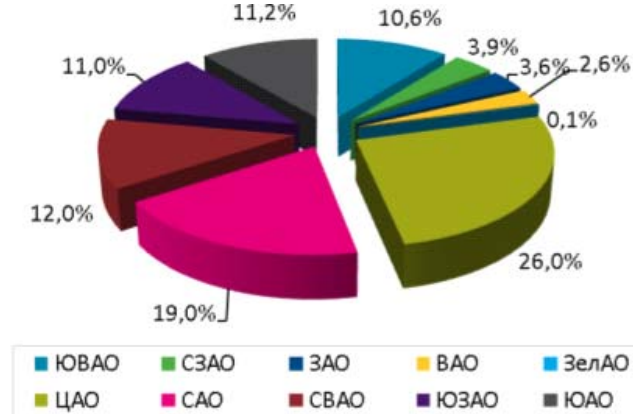


Таблица 1. Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы, 2 кв. 2012 г.

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 ¹ , 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)

¹ 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»² (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).

² 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 экс- плуа- тацию/ статус
ТЦ, введенные в эксплуатацию в 1-2 кв. 2012 г.		
ТРЦ «Калейдоскоп» ³	110 000 ⁴ /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».

³ ТЦ введен в эксплуатацию, открытие для посетителей в 3 кв. 2012 г.

⁴ 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