



Краткий обзор рынка

торговой недвижимости Москвы за 1 кв. 2010 г.



Рынок торговой недвижимости Москвы

Таблица 1. Основные показатели рынка торговой недвижимости г. Москвы, 1 кв. 2010

| Основные показатели | 2010 |
|---|-----------------|
| Оборот розничной торговли за январь-декабрь 2009, млрд. руб. | 2 502,3 |
| Объем площадей в качественных ТЦ на 1 кв. 2010 г., тыс. кв.м общей площади (GLA ¹ , тыс. кв.м) | 6 081/ 3 448 |
| Введено в эксплуатацию в 1 кв. 2010 г., тыс. кв.м общей площади (GLA, тыс. кв.м) | 30/20 |
| Заявлено к вводу, 2-4 кв. 2010 г., тыс.кв.м. GLA | 913/ 496 |

Источник: исследование GVA Sawyer

Общее предложение площадей качественных торговых центров¹ на рынке Москвы¹ по итогам 1 кв. 2010 г. достигло 3 448 тыс. кв.м (GLA).

Обеспеченность жителей Москвы площадями в качественных торговых центрах составила 330 кв.м GLA/1 000 человек.

В 1 кв. 2010 г. был введен ТЦ «Речной вокзал» 30 тыс. кв.м (GBA), 20 тыс. кв.м (GLA). Девелопер Capital Group.

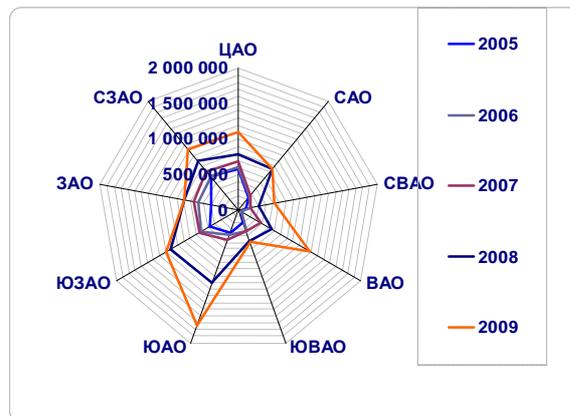
1. Предложение

На фоне продолжающегося падения платежеспособного спроса, все чаще наиболее востребованными арендаторами ТЦ становятся магазины, работающие в ценовом сегменте «нижний средний» (оборот которых сохраняется стабильным за счет низкого чека, но возросшего количества покупок).

Отметим рост популярности формата «магазинов у дома». Уже известно о заинтересованности в данном формате компании X5 Retail Group. «Ашан» продолжает развивать новые бренды «Атак» и «Ашан Сити», а также «Радуга». Castorama планирует открывать в 2010 г. магазины, площадью 60% от обычной, число наименований товаров при этом останется прежним — 35 тыс. Metro Cash & Carry в 2009 г. запустила проект под названием «Школа торговли», который планирует активно развивать в текущем году, в рамках проекта Metro помогает модернизировать малые продуктовые магазины - не более 100 кв. м.

Диаграмма 1. Распределение предложения по округам Москвы

Источник: Исследование GVA Sawyer



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

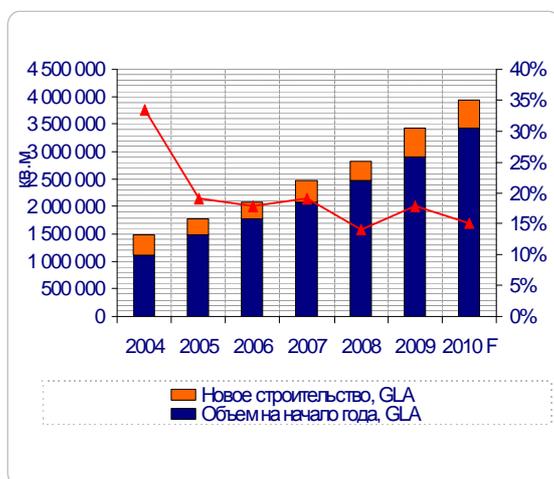
Среди крупнейших сделок 1 кв. 2010 г. отметим покупку ГК «Ташир» ТРК «Европарк» (86 тыс. кв. м). Компания за \$60 млн выкупила обязательства по кредиту, обеспечением по которому был комплекс.

Среди знаковых событий 1 кв. 2010 г. отметим учреждение фонда **Prometheus Capital Partners**. Компания планирует заниматься инвестициями в области розничной торговли и услуг, а также производства продуктов питания и других потребительских товаров. Средний размер сделок составит около \$ 50 млн.

Фонд **Da Vinci Capital Management** увеличил свою долю в сети магазинов детской одежды «Империя детства» и приобрел долю в сети **Game Zona**. Во 2 пол. 2008 г. фонд приобрел около 30% ритейлера, сегодня его доля, согласно оценкам, увеличена до 75%.

Диаграмма 2. Динамика объема качественного предложения, GLA

Источник. Исследование GVA Sawyer



«Дочка» корпорации «Эконика», известная сетью обувных магазинов, начала формировать два закрытых паевых инвестиционных фонда недвижимости (ЗПИФН) - рентного и девелоперского.

Таблица 2. Список крупнейших ТЦ, планируемых к вводу в 2010 г.

Источник. Исследование GVA Sawyer

| Название ТЦ | Адрес | Общая/арендопригодная площадь, кв. м |
|--------------------------------|---|--------------------------------------|
| Вегас (ранее - Каширский Молл) | ЮАО, Ленинский р-н, с/п Совхоз им. Ленина, 24 км МКАД | 298 000 / 180 000 |
| ТРЦ «Гагаринский» | ЮАО, Вавилова ул., д. 3 | 200 000 / 70 000 |
| Mall of Russia | ЗАО, Краснопресненская наб., уч. 6, 7, 8Б | 179 400 / 114 000 |
| Гудзон | ЮАО, Каширское ш. | 120 000 / 71 000 |
| Маркос-Молл | СВАО, Алтуфьевское ш., вл. 70 | 36 200 / 15 000 |
| Вива | ЮЗАО, Северное Бутово, Куликовская ул. | 32 000 / 21 560 |
| Ключевой | ЮАО Борисовские пруды ул. | 26 000 / 13 700 |
| Азовский | ЮАО, Азовская ул., вл. 28 В | 21 715 / 10 373 |

2. Финансовые условия

В 1 кв. 2010 г. не произошло изменений коммерческих условий. Уровень арендных ставок с конца прошлого года остается практически неизменным, однако в конце прошлого и в начале этого года наметилась тенденция к росту арендных ставок. Максимальные значения ставок аренды наблюдались в середине 2008 г., с этого момента средний уровень арендных ставок по вновь заключаемым договорам уменьшился на 15 - 30% в абсолютных значениях.

В 2010 г. несмотря на большой объем вводимых площадей в конце 2009 г. – 2010 г., и незначительный рост ставок в некоторых объектах, можно ожидать, что в целом среднерыночные коммерческие условия останутся неизменными. Т.к. несмотря на небольшой рост ставок к качественным и знаковым объектам, в некачественных объектах, испытывающих серьезные проблемы с заполняемостью. ожидается послабление условий аренды

Таблица 3 Диапазон ставок аренды для операторов ТЦ Москвы, 1 кв. 2010 г.

| Тип | Формат | Средняя площадь, кв.м | Средний диапазон ставок аренды у.е. ¹ за кв.м в год (Triple net) |
|-----------|---|-----------------------|---|
| Якорные | Гипермаркет продуктов питания | 5 000 - 10 000 | 100- 120 |
| | Гипермаркет DIY | 8 000 - 15 000 | 110-140 |
| | Супермаркет продуктов питания | 1 000 - 2 500 | 300-400 |
| | Супермаркет электроники и бытовой техники | 2 000 - 5 000 | 350-500 |
| | Универмаг одежды | 2 000 - 5 000 | 200-500 |
| | Развлекательный центр, кинотеатр | 1 500 - 6 000 | 120-150 |
| Неякорные | Оператор зоны food court | 80-150 | 700- 1 000 |
| | Оператор торговой галереи | 400 -1 500 | 480-1 500 |
| | Оператор торговой галереи | 150 - 250 | 900- 1 200 |
| | Оператор торговой галереи | 80 - 120 | 1 200 - 2 000 |
| | Оператор торговой галереи | 40 - 80 | 2 000 - 3 000 |
| | Оператор торговой галереи | 10 - 30 | 2 500- 4 500 |

Источник: исследование GVA Sawy

¹ В связи с нестабильностью валютных курсов, наиболее часто используемая на рынке мера стоимости - условная единица (у.е.) - в среднем устанавливается равной 28 - 32 руб.

3. Спрос

В соответствии с данными исследования **GVA Sawyer**, уровень вакантных площадей в наиболее популярных торговых центрах, обладающих удачным местоположением и концепцией, ориентированных на массового потребителя (пример – ТРЦ «Европейский», ТЦ «Охотный ряд» и т.п.), по-прежнему, сохраняется на низком уровне (до 0,5-1%) .

В 2010 г. в соответствии с прогнозом **GVA Sawyer**, будет наблюдаться рост среднего уровня вакантных площадей до 10%, в первую очередь, за счет увеличения предложения (вывода на рынок нескольких крупных объектов торговой недвижимости) и снижения спроса со стороны арендаторов.

Как и прогнозировали **GVA Sawyer**, продолжается уход с рынка части небольших и средних по размеру российских сетей, которые активно развивались до 2009 г. за счет кредитных средств.

В 1 кв. 2010 г. Торговая сеть «Мир» закрыла все 18 магазинов.

В феврале, так и не найдя покупателя, закрылись два гипермаркета **Carrefour**: в ТРЦ «Филион» в Москве и в Краснодаре, в прошлом году **Carrefour**, крупнейший ритейлер в Европе, объявил о выходе с рынка России. Финская группа **Stockmann** закрыла франчайзинговые магазины **Nike** в России.

В 2010 г. открылся **Burger King** (ТЦ «Метрополис», ТЦ «Европейский»). **Dunkin Donuts** (сеть кофеен) заявила о выходе на московский рынок, планируя открыть около 10 точек в 2010 г. **Harvey Nichols** также вновь планирует открыть магазин в России, хотя год назад, его планы были скорректированы.

«Детский мир» открыл первый дисконт-магазин. **X5 Retail Group** запускает специализированную сеть по продаже детских товаров (**Baby Shop**).

Oriflame открыла свой первый магазин площадью около 100 кв.м в ТЦ «Мега Белая Дача», правда компания не планирует и дальше развивать розничный бизнес.



Worldwide Offices:

www.gvaworldwide.com

A faint, light blue globe is visible in the background of the office list, showing the outlines of continents and latitude/longitude lines.

GVA Kantor
GVA Curzon Partners
GVA Grimley Ltd
GVA Kidder Mathews
GVA City-Concept
GVA Thompson Hennessey & Partners
GVA Project Control Group
GVA Grimley Brussels
GVA ASCO Properties
GVA Robertson
GVA Sawyer
GVA Chicago
GVA Nybolig Erhverv
GVA Cawley
GVA Detroit
GVA Brooklands
GVA Donal O Buachalla
GVA Arthur Rubinstein
GVA Swiss
GVA Redilco
GVA NIRAS
GVA Orco
GVA InReal
GVA Consultimo
GVA Marquette Advisors
GVA Intercapitalis
GVA PCI
GVA Arora & Associates
GVA Emirah
GVA Sollers Solutions
GVA Real-Consult
GVA Property Partners
Van Gool Elburg
GVA Worldwide



GVA Sawyer

Россия, 109240 Москва,
Николаямская улица 13, стр. 17
Дом на Берниковской набережной

тел.: +7 (495) 797-4401, факс: +7 (495) 797-4400
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.ru

GVA Sawyer

Russia 109240 Moscow
Nikoloyamskaya Ul. 13, Str. 17
Bernikovskaya Embankment House

tel.: +7 (495) 797-4401 fax: +7 (495) 797-4400
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.com