

Обзор рынка

торговой недвижимости Москвы
за 3 квартал 2009 г.



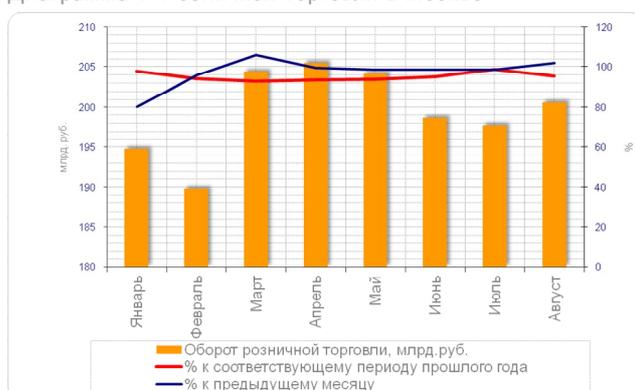
Рынок торговой недвижимости Москвы

Таблица 1. Основные показатели рынка
торгово-развлекательной недвижимости г. Москвы

Основные показатели	2009	2008 (09/08, %)
Оборот розничной торговли за январь-август, млрд. руб.	1595,6	1690,3 (94,4% в сопоставимых ценах)
Объем площадей в качественных ТЦ на конец 3 кв., тыс. кв.м GLA ¹	3 050	2 634 (116%)
Ввод площадей, 1 пол. 2009 г. тыс. кв.м GLA	219,6	101,2 (217%)
Заявлено к вводу, 2 пол. 2009, тыс. кв.м. GLA	566	247,7 (229%)

Источник: исследование GVA Sawyer,
Федеральная служба государственной статистики

Диаграмма 1. Розничная торговля в Москве



Источник: исследование GVA Sawyer,
Департамент потребительского рынка Москвы

В течение 3 квартала 2009 года, сектор розничной торговли Москвы продолжил тренд снижения показателей оборотов, вслед за отсутствием позитивных изменений экономической ситуации в стране в целом.

Оборот розничной торговли за январь-август 2009 г. снизился, по сравнению с соответствующим периодом 2008 г. и составил 1595,6 млрд.руб. Индекс физического объема (ИФО) составляет 94,4%. В абсолютных значениях, динамика оборота розничной торговли, как и по итогам первых двух кварталов 2009 г., показывает положительные значения – по причине роста потребительских цен (8,1% в среднем по России) темп роста составил 104,6%.

Согласно официальным статистическим данным, в течение 3 квартала продолжилась динамика увеличения доли продовольственных товаров в структуре розничного оборота. На конец августа доля продовольственного сегмента составила 50,6% (в 2008 г. - 47,5%).

Темпы продаж товаров на рынках растут. Доля неорганизованной торговли в структуре продаж в Москве выросла за год более чем на 3% и составила 21,4%.

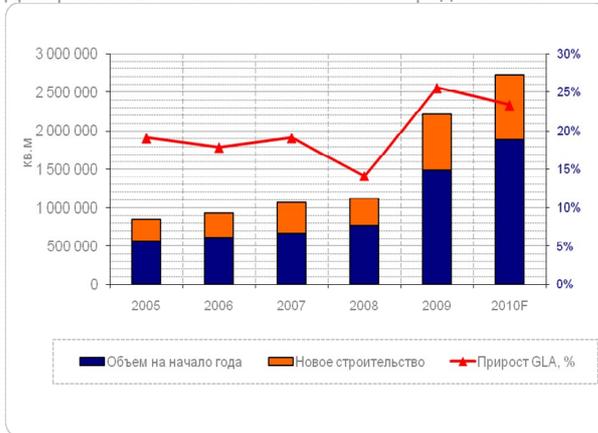
Оборот общественного питания в Москве уменьшается с меньшими темпами, чем оборот розницы. В течение января-августа, оборот общественного питания составил 75,1 млрд.руб., что ниже прошлогодних значений на 0,8% в сопоставимых ценах.

По прогнозам GVA Sawyer, в следующем квартале ожидается менее значительный разрыв между показателями развития рынка прошедшего и текущего годов. Косвенно, о некотором улучшении ситуации говорят данные Росстата о потребительской уверенности жителей России – по итогам 3 квартала зафиксирован рост индекса на 7%.

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

1. Предложение

Диаграмма 2. Объем качественного предложения



Совокупное предложение площадей качественных торговых центров¹ на рынке Москвы² на конец 3 квартала 2009 г. достигло 3 050 тыс. кв.м (GLA).

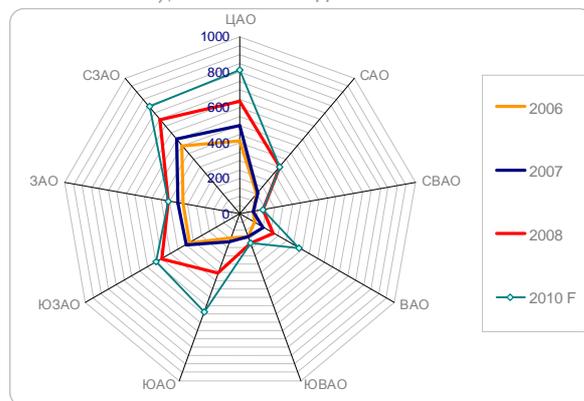
Обеспеченность жителей Москвы площадями в качественных торговых центрах составила 290 кв.м GLA/1000 человек. За период с января по сентябрь 2009 г. введено 464 тыс. кв.м площадей торговых центров (219,6 тыс. кв.м GLA). В течение 3 квартала 2009 г. в Москве не было введено ни одного качественного объекта торговой недвижимости. За последние годы это первый квартал, в течение которого не был открыт ни один качественный ТЦ.

Диаграмма 3. Обеспеченность жителей Москвы торговыми площадями в качественных ТЦ



В течение 3 квартала был открыт ТЦ «Дарья», по адресу Строгинский бульвар, вл. 1, площадью 12 400 кв.м. (4500 кв.м. GLA), который не был отнесен GVA Sawyer к качественным объектам.

Диаграмма 4. Обеспеченность жителей округов Москвы площадями в качественных ТЦ (кв.м GLA/1000 чел.), на начало года



Источник: исследование GVA Sawyer

¹ Качественный торговый центр - в соответствии с определением GVA Sawyer - это совокупность объектов по реализации универсального ассортимента товаров и услуг (торговой площадью (GLA) более 5 000 кв.м), расположенных на определенной территории, спланированных, построенных, управляемых как единое целое и предоставляющих в границах своей территории парковку достаточной емкости.

² Московский рынок торгово-развлекательной недвижимости включает в себя качественные торговые объекты на территории Москвы, а также крупные объекты за ее границами, ориентированные в большей степени на жителей Москвы

2. Финансовые условия

Прошедший квартал можно охарактеризовать как период стабилизации отношений между арендаторами и собственниками ТЦ. В течение прошедшего квартала с одинаковой активностью согласовывались сделки как по готовящимся к открытию ТЦ, так и по заполнению пустующих площадей в действующих торговых центрах, и замене одних арендаторов на других.

На рынке торговой недвижимости продолжается тенденция перехода от «рынка продавца» к «рынку покупателя», характеризуется это следующими признаками:

- договора аренды заключаются преимущественно, с минимальным депозитом;

- преимущество при выборе арендуемых помещений отдается действующим ТРЦ, либо ТРЦ готовым к вводу в эксплуатацию;

- появилась возможности согласования арендных каникул, льготного периода;

- продолжает развиваться схема «арендная плата (полностью или частично) как процент с розничного оборота»;

- собственники чаще стали соглашаться на отмену обеспечительного платежа и его замену на банковскую гарантию для некоторых групп арендаторов;

- в некоторых случаях собственники стали соглашаться на проведение отделки арендуемого помещения за свой счет.

Пик пересмотра условий договоров аренды пришелся на 1 квартал 2009 года. По данным GVA Sawyer, снижения ставок аренды и перехода на процент с оборота удалось добиться в индивидуальном порядке многим крупным сетевым игрокам. Переговоры о переходе на процент с оборота в качестве арендного платежа ведут многие арендаторы, т.к. это минимизирует риски ритейлеров. Учитывая, что сейчас найти арендатора

сложнее, чем в докризисный период, часто помещения пустуют, собственники торговых центров вынуждены соглашаться на такие условия.

В течение квартала, средний уровень арендных ставок в торговых центрах не изменился. Послабление условий аренды было заметно в некачественных объектах, испытывающих серьезные проблемы с заполняемостью, однако по наиболее востребованным торговым центрам, ставки не были скорректированы. Максимальные значения ставок аренды наблюдались в середине 2008 года, с этого момента средний уровень арендных ставок по вновь заключаемым договорам уменьшился на 15 - 30% в абсолютных значениях.

Договора аренды все чаще стали заключаться в рублях.

Таблица 2. Среднее значение процента с оборота, взимаемого с арендаторов в качестве арендной платы в ТЦ.

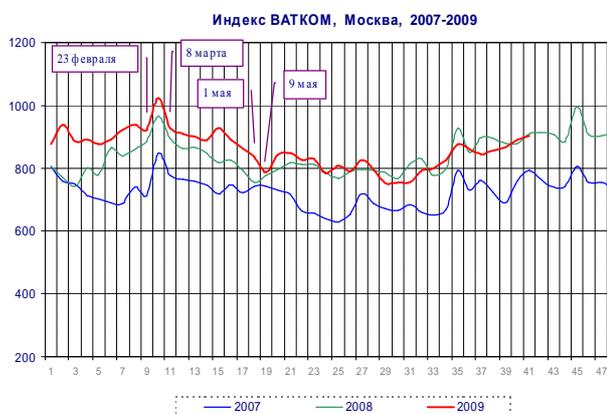
Категория арендаторов	% с розничного товарооборота
Гипермаркеты (food)	2-3%
Супермаркеты (food)	5-7%
Бытовая техника и электроника	4-6%
Гипермаркеты (DIY)	4-6%
магазины одежды (нижний, средний ценовой сегмент)	8-12%
спортивные товары	10,00%
кинотеатры	7-10%
боулинг	7 - 10%
операторы фуд-корта	10-12%
салоны сотовой связи	до 20%
ювелирные салоны	до 20%

Источник: исследование GVA Sawyer

3. Спрос

По итогам 3 квартала 2009 года, уровень вакантных площадей в торговых центрах снизился. При этом, согласно данным 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.), стабильно сохранялся в течение прошедших 3 кварталов на низком уровне (до 0,5-1%). Новые торговые центры, введенные в 2008 г. и в 1 полугодии 2009 г., в среднем, улучшили показатели заполняемости, но при этом, в данных объектах по прежнему наблюдается наиболее высокий процент вакантных площадей (до 15%). В среднем, по всем качественным ТЦ, процент вакантных площадей составляет около 3-5%.

Диаграмма 5. Индекс активности потребителей Москвы



Источник: Ватком

Используя данные по посещаемости торговых центров Москвы (предоставлены компанией «Ватком»¹), отметим следующие изменения за прошедший квартал:

- Спад активности, традиционно наблюдаемый летом, в 2009 году был заметнее, чем в 2008 г.

¹ Индекс активности потребителей «Ватком» представляет собой тренд посещаемости объектов по рынку и даёт возможность увидеть не конкретное количество посетителей на тот или иной момент времени, а динамику посещаемости в «пунктах».

- В целом, уровень посещаемости торговых центров по данным 3 квартала 2009 года снизился относительно прошлогоднего значения на 2%.

По итогам третьего квартала 2009 года, наиболее значимыми событиями, отражающими активность арендаторов, явились:

- решение о выходе сети американских магазинов обуви Payless на российский рынок через Alshaya Group, представленную в России дочкой ООО «Монэкс Трейдинг»;
- оживление активности немецкой сети дискаунтеров Aldi в России;
- решение компании F.D.Lab о развитии собственной сети по продаже детских товаров, без участия британской Hamleys;
- ротация арендаторов в сети ТРЦ «Мега» - открытие первого стокового объекта ГК Mercury TSUM Outlet; подписание договоров аренды с первыми в Москве магазином Strellson Sportswear, интерьерным магазином Habitat, шоу-румом Oriflame;
- подписание договора аренды между петербургской сетью товаров для будущих мам «Буду мамой» и ТРЦ «Облака» (открытие в ноябре первого объекта сети в Москве).

Наряду с анонсами открытия новых магазинов в Москве, в течение 3 квартала продолжался процесс банкротства и ухода с рынка ритейлеров и розничных проектов:

- закрытие в России магазинов сети косметики и парфюмерии Make up Store;
- закрытие в России монобрендовых магазинов Mustang;
- закрытие всех точек сети одежды YAH!;
- закрытие всех магазинов сети «Букбери»;
- закрытие проекта сети премиальных гипермаркетов «Это» компании Эльдорадо.

4. Прогноз

Таблица 3. ТЦ, запланированные к вводу, 4 кв. 2009 г.

Название ТЦ	Адрес	Общая/ арендопри- годная площадь, кв. м
Маркос-Молл	СВАО, Алтуфьевское ш., вл. 70	36 200 / 15 000
Рио (старое название - «Тряпка»)	САО, Ленинградское ш., 25	25 000 / 20 000
Вегас (ранее - Каширский Молл)	ЮАО, Ленинский р-н, с/п Совхоз им. Ленина, 24 км МКАД	210 300 / 120 000
Мосфильмовс- кий	ЗАО, ул. Пырьева, вл.2	14 760 / 8 780
Mall of Russia	ЗАО, Краснопресненская наб., уч. 6, 7, 8Б	179 400 / 114 000
Речной, 1 очередь	САО, Фестивальная, м. Речной вокзал	26 000 / 18 140
Золотой Вавилон Ростокино	СВАО, пр. Мира, 211	241 000 / 170 000
Город	ВАО, ш. Энтузиастов, 12/2	240 000/ 100 000*
Всего		972 660 / 566 000

*Оценочно

Источник: исследование GVA Sawyer

Общая арендопригодная площадь ТЦ, анонсированных к вводу в следующем квартале, составляет около **566** тыс.кв.м., что более чем в **2,5** раза больше, чем в 1 пол. **2009** г. и 4 кв. **2008** г. По данным **GVA Sawyer**, из **8** готовящихся к вводу к концу года ТЦ, часть может перенести открытие на **2010** год, а некоторые откроются частично. Соответственно, фактический прирост площадей за данный прогнозный период будет меньше.

Так, ТЦ «Город» планируется ввести в эксплуатацию в декабре **2009** г, но большая часть арендопригодных площадей будет заполнена лишь в **2010** г. Ввод ТЦ «Маркос-Молл» переносился несколько раз с **2007** г., в этом году он также вряд ли будет открыт. ТЦ «Вегас» скорее всего не сможет ввести в этом году все площади.

В течение **4** квартала **2009** года рынок торговой недвижимости Москвы, по прогнозам **GVA Sawyer** будет развиваться в соответствии со следующими тенденциями:

- увеличение объема предложения качественных торговых помещений на рынке за счет ввода в эксплуатацию новых объектов;

- рост среднего уровня вакантных площадей, в первую очередь, за счет увеличения предложения (вывода на рынок нескольких крупных объектов торговой недвижимости);

- несмотря на большой объем вводимых площадей, к концу **4** квартала **2009** г. - началу **2010** года, арендные ставки по вновь заключаемым договорам будут снижаться с меньшими темпами, чем в **1-2** квартале **2009** г. При этом, будет наблюдаться увеличение диспропорции уровня арендных ставок в торговых центрах различного уровня и качества;

- продолжение процесса консолидации рынка розничной торговли, повышение доли крупных сетевых компаний в общем розничном товарообороте (возможно, с изменением механизма с вводом Закона «О торговле»);

- сохранение тенденции ухода с рынка части небольших и средних по размеру российских сетей, которые активно развивались до **2009** г. за счет кредитных средств.



Worldwide Offices:

www.gvaworldwide.com

GVA Charles Dunn
GVA Kidder Mathews
GVA Advantis
GVA Smith Mack
GVA Chicago
GVA Thompson Hennessey & Partners
GVA Detroit
GVA Bieri
GVA Marquette Advisors
GVA Oxford
GVA Cawley
GVA Kantor
GVA Grimley Ltd.
GVA City-Concept
GVA Grimley Brussels
GVA ASCO Properties
GVA Robertson
GVA Sawyer
GVA Nybolig Erhverv
GVA Donal O Buachalla
GVA Arthur Rubinstein
GVA Swiss
GVA Redilco
GVA TP Group
GVA Orco
GVA InReal
GVA Consultimo
GVA PCI
GVA Emirah
GVA Real-Consult
GVA Real-Consult Polska
GVA Curzon Partners
GVA Intercapitalis
GVA Project Control Group
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, www.gvaconsulting.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, www.gvaconsulting.ru