

# Обзор рынка

торговой недвижимости Москвы за 2009 г.



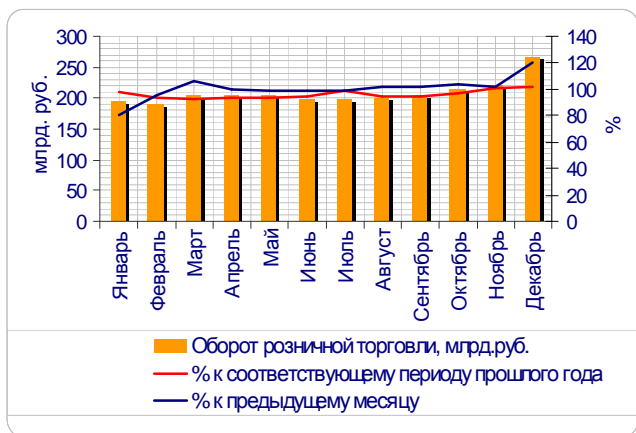
## Рынок торговой недвижимости Москвы

Таблица 1. Основные показатели рынка торговой недвижимости г. Москвы, 2008 - 2009

Основные показатели	2009	2008
Оборот розничной торговли за январь-декабрь 2009, млрд. руб.	2 502,3	К январю-декабрю 2008 г. в сопоставимых ценах 96,0%
Объем площадей в качественных ТЦ на конец 2009 г., тыс. кв.м общей площади (GLA <sup>1</sup> , тыс. кв.м)	6 051/ 3 428	5 073/ 2 910
Введено в эксплуатацию в 2009 г., тыс. кв.м общей площади (GLA, тыс. кв.м)	978/ 518	710/ 396

Источник: исследование GVA Sawyer

Диаграмма 1. Динамика оборота розничной торговли в Москве



Источник: исследование GVA Sawyer, Департамент потребительского рынка и услуг г. Москвы

В течение 2009 г., 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-декабрь 2009 г. снизился, по сравнению с соответствующим периодом 2008 г. и составил 2 502,3 млрд.руб.

Согласно официальным статистическим данным, в 2009 г. наблюдалась динамика увеличения доли продовольственных товаров в структуре розничного оборота. На конец года, в соответствии с оперативными данными, доля продовольственного сегмента составила 51%.

Оборот розничной торговли продовольственными товарами по всем формам их торговли составил 1254,4 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 101,9% больше показателя 2008 г.

Оборот общественного питания составил 115,7 млрд. руб., т.е. снизился против объема предшествующего года в сопоставимых ценах до 96,7% (2008 г. - 108,6%).

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

## 1. Предложение

### Тенденции

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).

Среди значимых событий 2009 г. закрытие Черкизовского рынка - самого большого рынка на территории Москвы.

Закрытие игровых залов и казино привело к освобождению порядка 400-430 тыс.кв.м площадей, что существенно повлияло на сегмент **street-retail**. Ранее арендная ставка, предлагаемая оператором игрового бизнеса в 2-3 раза превышала ставку, которую мог предложить розничный оператор. Теперь же собственникам, решившим сдать в аренду пустующее помещение пришлось подстраиваться под ситуацию на рынке. В целом, закрытие казино и игровых клубов не повлияло на общий уровень цен на рынке торговой недвижимости.

Основная тенденция 2009 г. – банкротство или реструктуризация неэффективных игроков, соотношение долговой нагрузки и прибыли которых было слишком высоким. Оставшиеся на рынке сети оптимизировали свою деятельность (многие – не без помощи государства и банков с госучастием).

Некоторым собственникам в 2009 г. пришлось расстаться с активами. К примеру, за пролонгацию кредита на \$90 млн. до 2016 г. девелоперской компании «Пересвет-групп» пришлось передать Альфа-банку часть ТЦ «Гименей» на Б. Якиманке. Так девелопер добился реструктуризации своих долгов на \$115 млн.

В Табл.2 приведен список крупнейших инвестиционных сделок на рынке торговой недвижимости

Таблица 2. Крупнейшие инвестиционные сделки на рынке торговой недвижимости в 2009 г.

Источник: исследование GVA Sawyer

Продавец	Покупатель	Объект	Сумма сделки
CorplInvest Inc	X5 retail group	100% бизнеса и активов сети универмагов «Патерсон»	Стоимость акционерного капитала - \$189.5 млн. Чистый долг - \$85 млн
Sarnatus Trading	«Сбербанк капитал»	Торговая сеть «Мосмарт». Для сделки была создана компания, в которую вошли прежний владелец бизнеса - Sarnatus Trading- передал 100% акций ЗАО «Мосмарт» и 100% ЗАО «Гиперцентр»	Н.д.
Raymar Capital Inc	Инвесткомпания Sun Investment Partners, создана эк-совладельцами сети «Копейка» Сергеем Ломакиным и Артемом Хачатяном	33% доля в сети обувных магазинов «Центробувь»	Около \$40 млн.
Avenue Group	ГК Ташир	ТЦ «Тряпка», расположен на Ленинградскоеш. д. 25 (22 тыс. кв.м)	\$30 млн.
Deutsche Bank	Французский Natixis Bank	Долговые обязательства Александра Занадворова, обеспечением по которым является примерно 20% «Седьмого континента» В залоге у Natixis Bank уже было 20% ритейлера. Таким образом, у Natixis Bank появилось приблизительно 40% «Седьмого континента»	Н.д.
Олег Жеребцов	ВТБ Капитал и TPG Capital	35,4% сети Лента	\$110-115 млн.
	Fashion House Development и компания GVA Sawyer	Участок под строительство первого в России Outlet - молла под брендом Fashion House, расположенного в МО, д. Черная грязь (40 000 кв.м)	

Общее предложение площадей качественных торговых центров<sup>1</sup> на рынке Москвы<sup>1</sup> на конец 2009 г. достигло **3 428 тыс. кв.м (GLA)**.

Обеспеченность жителей Москвы площадями в качественных торговых центрах составила **326 кв.м GLA/1 000 человек**. В 2009 г. введено **978 тыс. кв.м** площадей торговых центров (**518 тыс. кв.м GLA**).

В 2010 г. планируется к вводу более 1 млн. кв.м торговых площадей (GVA). Среди крупнейших ТЦ, планируемых к вводу отметим **Mall of Russia**, расположенный на Краснопресненской наб., уч. 6, 7, 8Б (179 400 кв.м - GVA / 114 000 - GLA), ТЦ «Вегас» (ранее «Каширский молл»), по адресу Ленинский р-н, с/п Совхоз им. Ленина, 24 км МКАД (210 300 кв.м - GVA / 120 000 - GLA), «Маркос-Молл» на Алтуфьевском ш., вл. 70 (36 200 кв.м - GVA / 15 000 - GLA)

Диаграмма 2. Динамика объема качественного предложения, GLA

Источник. Исследование GVA Sawyer

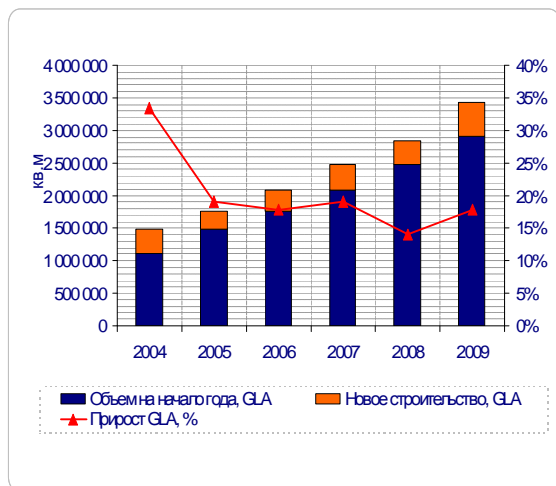


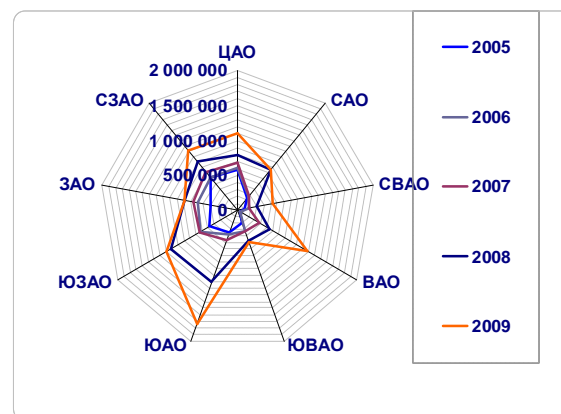
Таблица 3. Список крупнейших ТЦ, введенных в эксплуатацию в 2009 г.

Источник. Исследование GVA Sawyer

Название	Адрес	Общая/арендопригодная площадь, тыс. кв.м
Метрополис	Ленинградское ш., 16	205,3 / 81,7
Мегаполис	Андропова пр., вл. 4-10	72 / 44
Спектр	Новоясеневский пр, 1	56,4 / 30
Филион	Багратионовский пр-д вл. 5 и 7	104,7 / 52,26
На Беговой	Хорошевское шоссе, вл. 2-20, Блок А	19,7 / 10,65
Мариэль	Люблинская, д. 167, корп.1	14 / 9,1
Рио (старое название - «Тряпка»)	САО, Ленинградское ш., 25	25 / 20
Золотой Вавилон Ростокино	СВАО, пт. Мира, 211	241 / 170
Город	ВАО, ш. Энтузиастов, 12/2	240/100

Диаграмма 3. Распределение предложения по округам Москвы

Источник. Исследование GVA Sawyer





## 2. Финансовые условия

На рынке торговой недвижимости в 2009 г. наблюдалась тенденция перехода от «рынка продавца» к «рынку покупателя», что характеризуется 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 практика предоставления льготного периода на время «раскрутки» арендатора, либо в новых ТРЦ на период пока заполняемость ТРЦ не достигнет определенного, согласованного с арендатором процента;
- 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 кв. 2009 г. По данным GVA Sawyer, снижения ставок аренды и перехода на процент с оборота удалось добиться в индивидуальном порядке многим крупным сетевым игрокам. Учитывая, что сейчас найти арендатора сложнее, чем в докризисный период, часто помещения пустуют, собственники торговых центров вынуждены соглашаться на такие условия. Во втором полугодии 2009 г., 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 г., с этого момента средний уровень арендных ставок по вновь заключаемым договорам уменьшился на 15 - 30% в абсолютных значениях.

Таблица 4. Диапазон ставок аренды для операторов ТЦ Москвы, 2009г.

Тип	Формат	Средняя площадь, кв.м	Средний диапазон ставок аренды у.е. <sup>1</sup> 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 Sawyer

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

В 2010 г. несмотря на большой объем вводимых площадей в конце 2009 г. – 2010 г., арендные ставки по вновь заключаемым договорам будут снижаться с меньшими темпами, чем в 1-2 кв. 2009 г в пределах 5-10%. При этом, будет наблюдаться увеличение диспропорции уровня арендных ставок в торговых центрах различного уровня и качества.

### 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.), стабильно сохранялся в течение прошедшего года на низком уровне (до 0,5-1%). Новые торговые центры, введенные в конце 2008 г. – 2009 г., в среднем, к концу года улучшили показатели заполняемости, но при этом, в данных объектах по прежнему наблюдался наиболее высокий процент вакантных площадей (в среднем до 15%). В среднем, по всем качественным ТЦ, процент вакантных площадей составляет около 5-8%.

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.

В 2009 г. о своем банкротстве объявили сети: «Гроссарт», «Точка вкуса», «Бананамамма», «Арбат престиж», «Смак», «Самохвал», «Букбери», «Неоторг», PurPur, «Гроссарт», «7 звезд», Sprandi и др.

Заметен уход с рынка премиальных брендов (Stella McCartney, Alexander McQueen, Diesel и др.). Во 2 полугодии 2009 г. отмечено закрытие в России магазинов сети косметики и парфюмерии Make up Store; монобрендовых магазинов Mustang; закрытие всех точек сети одежды YAXI;

закрытие всех магазинов сети «Букбери»; закрытие проекта сети премиальных гипермаркетов «Это» компании Эльдорадо

Carrefour, крупнейший ритейлер в Европе, объявил о выходе с рынка России, в связи с неопределенностью. Многие другие сети находятся сейчас в состоянии дефолта по выплатам поставщикам и кредиторам. Во многих случаях, банкротства вызваны необходимостью реструктуризации долговой нагрузки компаний или подготовкой к продаже.

В то же время, несмотря на кризис, многие игроки, напротив, продолжили своё развитие. Wal-Mart зарегистрировал дочернюю структуру в России, Selgros открыл первый cash&carry, Burger King запланировал выход на рынок, в Москве уже появились бренды Gap, H&M, планируют открытие универмаги Peek und Cloppenburg, вновь вернулся в страну Debenhams.


Российские игроки также активно развивают новые бренды. К примеру, ГК «Ташир» (сети Модный Альянс (пока в регионах), Wild West, RangeR, Kids Garden) и др. «Ташир» вместе с Comedy Club Production открыла сеть демократичных ресторанов Comedy Cafe. Помимо этого, в ТРЦ «Рио» открылось первое «Джинс Кафе».

В 2010 г. возможно 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](http://www.gvaworldwide.com)

A faint, light blue globe is visible in the background of the office list, showing the Americas and parts of Europe and Africa.

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](mailto:info@gvasawyer.com)  
[www.gvasawyer.ru](http://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](mailto:info@gvasawyer.com)  
[www.gvasawyer.com](http://www.gvasawyer.com)