

# Обзор рынка

Торговой недвижимости Москвы за 1 квартал 2011 г.



## Рынок торговой недвижимости Москвы

В 1 кв. 2011 г. рынок торговой недвижимости Москвы продолжал развиваться в соответствии с трендами, заданными в 2010 году. Макроэкономические показатели всё также противоречивы: умеренно растут ВВП и оборот розничной торговли, но снижаются реальные доходы и потребительская уверенность населения. Ритейлеры при этом весьма оптимистичны – в первую очередь представители продуктовых сетей, но о значительных темпах развития говорят и управляющие сетями сегмента одежда-обувь, детских товаров и т.п. Впрочем, их оптимизм сочетается с крайней разборчивостью – не все столичные девелоперы ощущают серьёзный рост спроса на свои объекты.

Таблица 1. Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы, 1 кв. 2011 г.

Источник: GVA Sawyer, Росстат.

Основные показатели	1 кв. 2011	4 кв. 2010
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	756,8	839,5
Оборот розничной торговли, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду, предыдущего года, %	104,5	109,5
Объем предложения в качественных ТЦ по итогам периода, общая площадь / GLA <sup>1</sup> , тыс. кв.м	7 242 / 4 051	6 992 / 3 910
Введено в эксплуатацию, общая площадь / GLA, тыс. кв.м	250 / 141	65 / 35
Доля вакантных площадей, %	6,7%	7,0%
Ввод торговых площадей, 2011 г., прогноз, общая площадь / GLA, тыс. кв.м	604 / 291	574 / 292

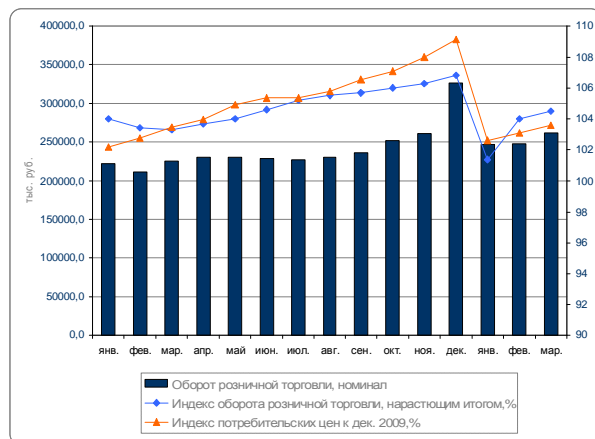
<sup>1</sup> GLA (Gross leasable area) - общая арендопригодная площадь.

### Экономика

Оборот розничной торговли в Москве за январь – март 2011 г. составил **756,8** млрд руб. Рост данного показателя к соответствующему периоду 2010 г. составил **4,5%** (общероссийские данные – **4,7%**).

Диаграмма 1. Оборот розничной торговли и индекс потребительских цен в Москве, 2010 гг.

Источник: Росстат



Прирост ВВП за рассматриваемый период составил **4,1%** или **0,7%** со снятой сезонностью. Эксперты говорят об уменьшении темпов роста экономики в сравнении с 4-м кв. 2010 г. (**2,7%** со снятой сезонностью) и снижении инвестиционной активности. Негативное влияние на экономическую динамику оказывают не только проблемы с инвестиционным климатом, но и повышение налогового бремени. Индекс потребительской уверенности по РФ в целом упал на три процентных пункта и составил **-13%**.

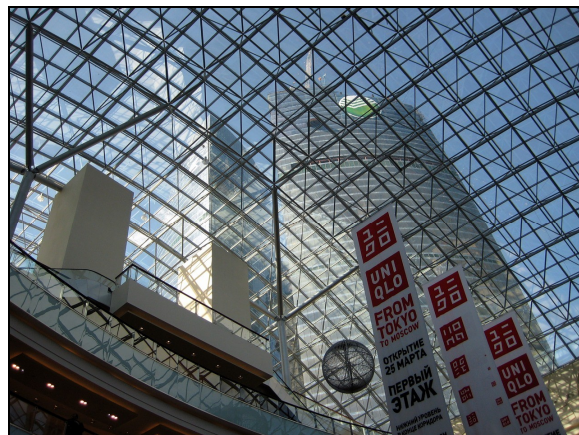
Реальные денежные доходы населения Москвы в 1 кв. составили **92,6%** от показателя за аналогичный период 2010 года (по РФ – **97,1%**), незначительно выросла безработица в столице. Индекс потребительских цен составил в марте 2011 г. **103,6%** к декабрю 2010, что ниже показателя по ЦФО и РФ, но всё же свидетельствует о значительном инфляционном росте.

## Предложение

Прирост арендуемых площадей в 1 кв. 2011 года составил 141 тыс. кв.м. Большая его часть пришлась на ТРЦ AFI Mall City, ввод в эксплуатацию которого состоялся в феврале, а техническое открытие – 10 марта 2011 г. Также были введены в эксплуатацию ТЦ «Северное Сияние» (техническое открытие в мае) и транспортно-пересадочный узел «Планерная» (получение свидетельства о собственности и арендные договоры оспариваются в суде одним из акционеров проекта). Ввод торговых площадей в 1 кв. должен оказаться максимальным в 2011-м г.: также ожидается выход на рынок крупного ТЦ River Mall; двух районных торговых центров и одного аутлет-центра. Заявлено об открытии окружного ТРЦ «Калейдоскоп», но сведений, позволяющих определить реалистичность планов девелопера, нет.

Общее предложение арендопригодных площадей в качественных торговых центрах Москвы по итогам 1 кв. 2011 г. превысило 4 млн. кв.м. (4 051 тыс. кв.м GLA). Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями составила около 350 кв.м GLA/1 000 жителей (текущие показатели обеспеченности ниже показателей 2010 года в связи с переоценкой численности населения столицы по результатам проведенной переписи).

О торговом центре AFI Mall City пока можно говорить как об одном из последних крупных и знаковых проектов в пределах ТТК. Количество строящихся ТЦ в этом районе в марте уменьшилось на один объект – AFI Development по договоренности с городскими властями отказалась от проекта на площади Тверской заставы. Из списка ранее инициированных остаются только ТЦ River Mall, Мозаика и проект на Павелецкой площади. Впрочем, ТТК охватывает не только субцентральные ареалы, но и удаленные от центра промышленные территории, что может стать причиной для коррекции границ «запретной зоны» для ТРЦ. Интересным является первый опыт создания транспортно-пересадочного узла – безотносительно к решению транспортной проблемы очевидна эффективность сведения в одном комплексе значительных потоков потенциальных покупателей и торговых операторов.



ТЦ AFI-Mall City

Диаграмма 2. Прогнозная динамика объема качественного предложения по кварталам 2011 г., GLA, кв.м

Источник: GVA Sawyer

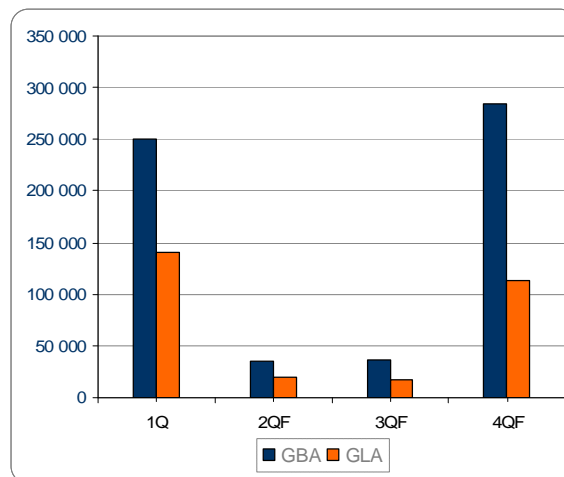
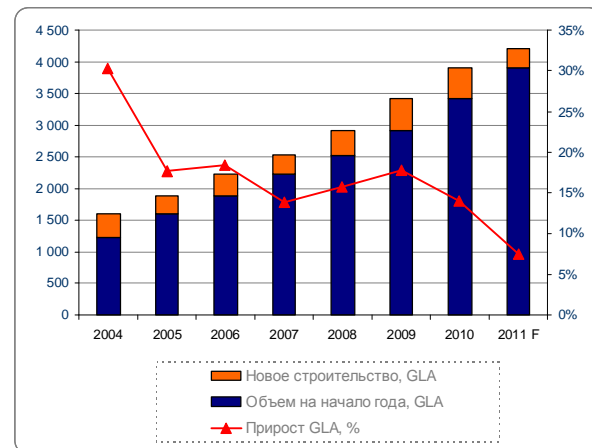


Диаграмма 3. Динамика объема качественного предложения в 2004-2011 г., GLA, тыс. кв.м

Источник: GVA Sawyer



## Спрос и финансовые условия

Наиболее активными среди торговых операторов с 2010 года остаются крупные сети, специализирующиеся на продаже продуктов питания – именно они заявляют о самых больших программах развития на 2011 год. Впрочем, эта активность может затронуть главным образом региональные рынки.

Оживление заметно и среди торговых операторов в других сегментах, которые являются более значимыми для девелоперов профессиональных торговых центров. Большая часть представителей торговых сетей, работающих в сегментах детских товаров, «одежда-обувь», товаров для дома проявляют оптимизм и прогнозируют значительные темпы развития своих компаний в наступившем году. Крупные компании, держатели целого пакета брендов, заявляют о полной открытости к любым значимым предложениям торговых помещений в крупнейших городах страны. Впрочем, пока оживление среди «операторов галереи» в большей степени коснётся столичного рынка: значительная часть компаний, имеющих хорошие позиции в Москве, скорее будет стремиться закрепить их на этом рынке, чем тратить ресурсы на расширение в перспективных, но удалённых и менее предсказуемых регионах.

Активизация спроса, как и в прошедшем году, не отменяет расслоения рынка – владельцы небольших торговых центров районного формата всё также испытывают затруднения с быстрым наполнением своих объектов. Сравнительно более низкая активность арендаторов также не позволяет им значительно индексировать арендные ставки.

Уровень свободных площадей по итогам 1 кв. 2011 г. по рынку в целом снизился на 0,3% в связи с тем, что новые торговые объекты вышли на рынок с лучшими уровнями заполняемости; в ТЦ, вышедших на рынок ранее, данный показатель также изменился в лучшую сторону.

Несмотря на высокие инфляционные ожидания, средний уровень арендных ставок для различных категорий торговых операторов в целом не изменился. Прогноз по росту ставок на 2011 г. остаётся высоким, однако, реальный рост будет зафиксирован по итогам заключения сделок в торговых объектах, выход которых ожидается во второй половине года.

Таблица 3 Диапазон ставок аренды для операторов торговых центров Москвы, 1-й квартал 2011 г.


Источник: GVA Sawyer.

Форматы торговых операторов	Арендуемая площадь, 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 и бытовой техники	1 000 - 5 000	200-400
Универмаг одежды	1 000 - 3 000	200-400
Одежда/обувь	50 - 1000	500 - 3000
Кинотеатры	1 500 - 6 000	100-250
Развлекательный центр, кинотеатр	1 500 - 6 000	120-150
Операционные расходы, \$ за кв.м.		100-180



## Worldwide Offices:

[www.gvaworldwide.com](http://www.gvaworldwide.com)

A faint, light blue globe is visible in the background of the text, 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](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)