A low-angle, upward-looking photograph of a modern glass skyscraper against a clear blue sky. The building's facade is composed of large glass panels and dark metal frames, reflecting the sky. The perspective creates a sense of height and architectural scale.

# Обзор рынка торговой недвижимости Москвы

2 кв. 2011

## Рынок торговой недвижимости Москвы

Во 2 кв. 2011 рынок торговой недвижимости Москвы прибавил рекордно минимальный объём площадей. Был введён в эксплуатацию один пока не открытый торговый центр в составе МФК, при этом один из «пионеров» рынка – «Капитолий Кунцево» прекратил работу и начался его демонтаж. Неясны перспективы и второго полугодия – возможно, нас ожидают новые «минимальные рекорды». В таком случае бум новых открытий ТЦ придётся на 2012 год.

Таблица 1. Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы, 2 кв. 2011 г.

Источник: GVA Sawyer, Росстат.

Основные показатели	2 кв.2011	др. период
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	794,1	1 550,9 (январь-июнь 2011)
Оборот розничной торговли, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду, предыдущего года, %	105,1	104,8 (январь-июнь 2011)
Объём предложения в качественных ТЦ по итогам периода <sup>1</sup> , общая площадь / GLA <sup>1</sup> , тыс. кв.м	7 257 / 4 058	6 992 / 3 910 (конец 2010)
Введено в эксплуатацию, общая площадь / GLA, тыс. кв.м	35 / 20	285 / 161 (январь-июнь 2011)
Доля вакантных площадей, %	6,5%	7% (конец 2010)
Ввод торговых площадей, 2011 г., прогноз, общая площадь / GLA, тыс. кв.м	344,5 / 200	590,8 / 308,2 (по состоянию на дек. 2010)

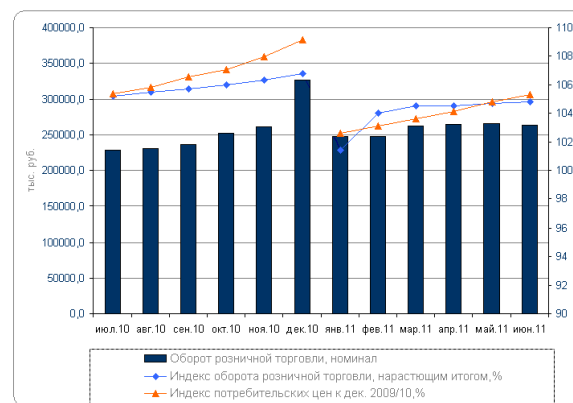
### Экономика

Экономика России за прошедшее полугодие не приготовила инвесторам, девелоперам и арендаторам сюрпризов. Динамика ВВП осталась на ожидаемом уровне (4,1% в 1 кв. и

3,7% во 2 кв. 2011 г.), главным источником экономического роста в стране остаются государственные инвестиции. Неизменной остаётся и отрицательная динамика частного капитала, который продолжает покидать российскую юрисдикцию. На рынках коммерческой недвижимости, напротив, фиксируется стабильный приток инвестиций, иностранных по юрисдикции, но, наиболее вероятно, российских по происхождению. Две эти разнонаправленные тенденции не противоречат друг другу – т.к. вложения в недвижимость воспринимается многими российскими бизнесменами как один из наиболее надёжных способов защиты капитала, наряду с его выводом за рубеж.

Диаграмма 1. Оборот розничной торговли и индекс потребительских цен в Москве, 2-е полугодие 2010 - 1-е полугодие 2011 г.

Источник: Росстат



Оборот розничной торговли в Москве за апрель – июнь 2011 г. составил 794,1 млрд руб., за 1-е полугодие в целом – 1 550,9 млрд руб. (рост к соответствующему периоду 2010 г. – 4,8%; по РФ – 5,3%). Помесячная статистика абсолютного объёма оборота розничной торговли Москвы показала после роста показателя в марте и апреле спад в мае-июне. Эту динамику можно считать традиционной и характерной для крупных городов. Абсолютного прироста оборота (роста к предыдущему месяцу), судя по данным предыдущих лет, стоит ожидать с августа-сентября. Индекс потребительской уверенности по РФ в целом вырос на четыре процентных пункта и составил -9%.

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

Реальные денежные доходы населения Москвы за январь-май составили **90,8%** от показателя за аналогичный период **2010** года (по РФ – **94,4%**; Москва входит в первую пятёрку регионов-лидеров по снижению реальных доходов населения). Индекс потребительских цен составил в июне **2011** г. **105,3%** к декабрю **2010** г., что выше среднего показателя по ЦФО и РФ – по итогам 1 кв. инфляция в Москве была ниже средних по стране и округу показателей, однако за 2 кв. городская экономика вернула себе место среди лидеров по разогреву потребительских цен.

## Предложение

Прирост торговых площадей во 2 кв. **2011** года составил лишь **7,5** тыс. кв.м. Был введён в эксплуатацию торговый центр в составе МФК Avenue 77, площадью **20** тыс. кв.м (его открытие для посетителей планируется в 3 кв. **2011** года), при этом **12,5** тыс. кв.м торговых площадей «ушли» с рынка в связи со сносом одного из первых торговых центров Москвы «Капитолий Кунцево» (построен в **1997** г. как «Рамстор Кунцево»). Собственник ТЦ компания «Энка» планирует построить на его месте МФК с торговым центром окружного масштаба. Также в мае был открыт ТЦ «Северное Сияние» в Северном Бутово, введённый в эксплуатацию в 1 кв. **2011**.

Общее предложение арендопригодных площадей в качественных торговых центрах Москвы по итогам 2 кв. **2011** г. составило **4 058** тыс. кв.м. Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями осталась на уровне около **350** кв.м GLA/1 000 жителей (**351,3** кв.м).

О гарантированном вводе большинства заявленных на **2011** год торговых центров сложно говорить уверенно. В связи с этим наш прогноз на второе полугодие включает только ТРЦ «Парус» и 1-ю фазу Outlet Village Belaya Dacha (совокупно **59,5** тыс. кв.м общей площади и **39** тыс. кв.м арендуемой). Вместе с тем, в начале или на протяжении **2012** года должны всё-таки открыться знаковые торговые объекты, такие как ТЦ River Mall, «Калейдоскоп», «Июнь Мытищи», торговая галерея гостиницы «Москва» и аутлет-молл Fashion-House.



ТЦ Северное Сияние

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

Источник: GVA Sawyer

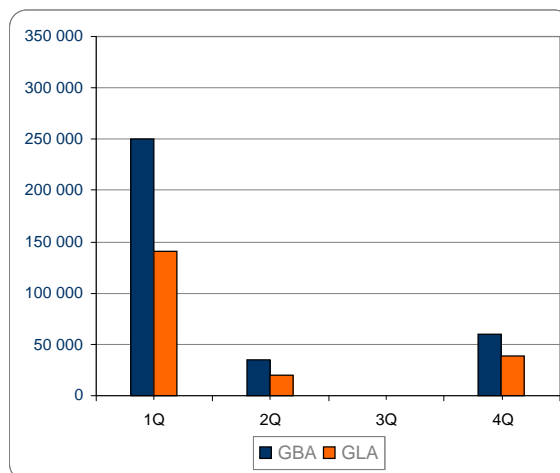
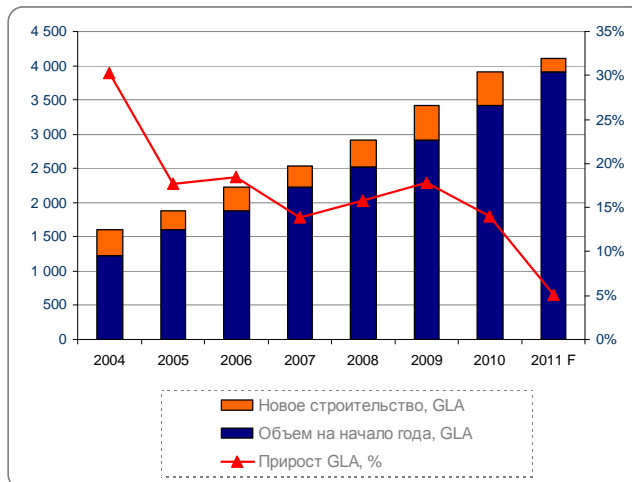


Диаграмма 3. Динамика объема качественного предложения в 2004-2011 г., GLA, тыс. кв.м

Источник: GVA Sawyer



Продолжаются или возобновляются работы на других, ранее начатых проектах (ТЦ на площади Павелецкого вокзала, Москворечье, Фаворит). Одновременно, девелоперы инициируют новые – ТЦ «Рио» на Ленинском проспекте, ТЦ «Весна» компании **Finstar** у Алтуфьевской развязки МКАД или проект торгового центра / ТПУ на месте ярмарки «Южные ворота» у Бесединской развязки. Нашла подтверждение и ожидаемая девелоперская активность крупных сетевых ритейлеров, особенно в сегменте **DIY**: финская «К-Раута» строит два магазина на южных и северных подъездах к городу, **Castorama** – у Бирюлёвской развязки МКАД, **Hoff (Kikka)** – у пересечения МКАД и Ленинградского шоссе. К этим проектам можно добавить продуктовый гипермаркет «О'Кей», строящийся также на МКАД в районе Тушина.

## Спрос

Таким образом, спрос на новые торговые помещения в Москве со стороны крупноформатного сетевого ритейла имеет зримое выражение в строящихся гипермаркетах вдоль старых границ города. Не окажутся без якорных операторов и новые торговые центры Москвы – в этом сегменте рынка новое предложение существенно отстаёт от потребностей потенциальных арендаторов.

Опросы арендаторов галереи также показывают сравнительно оптимистичные планы развития. Совокупные планы развития на **2011** год операторов сегмента «одежда-обувь», опрошенных **GVA Sawyer** весной, составили **25%** от общей площади магазинов данных ритейлеров. Понятно, что не все озвученные планы могут реализоваться – операторы малых торговых помещений более зависимы от девелоперской активности, но важен сам оптимизм представителей компаний на фоне в общем-то умеренных макроэкономических показателей. Почти четверть опрошенных торговых операторов собирается осваивать новые рынки – в случае с московскими сетями это означает выход в регионы. При этом представители 1/3 компаний говорили о более осторожном уплотнении сети на домашних рынках и освоении пригородных территорий – причём преобладают в этой группе большие сети с хорошими рыночными позициями. Таким образом, мы ожидаем активного спроса на новые торговые помещения в Москве и пригородах.

Таблица 2. Список крупнейших ТЦ 2011-2012 гг. и перспективные проекты

Источник: GVA Sawyer

Название ТЦ	Общая/арендуемая площадь, кв.м	Ввод в эксплуатацию/ статус
ТЦ, введённые в эксплуатацию в 1 пол. 2011 г.		
Северное сияние	20 000 / 12 250	1Q 2011
AFI Mall City	179 400 / 114 000	1Q 2011
Avenue 77	35 000 / 20 000	2Q 2011
ТЦ, планируемые к вводу во 2 пол. 2011 г.		
Парус	35 500 / 17 000	4Q 2011
Outlet Village, 1 ph	24 000 / 22 000	4Q 2011
Перспективные проекты ТЦ (строящиеся)		
гост. Москва	18 600 / 21 000	2011-12
Калейдоскоп	119 000 / 41 000	2011-12
Отрада Митино	85 000 / 70 000	2011-12
Сомбреро	17 300 / 6 112	2011-12
Fashion House	38 600 / 26 765	2012
Москворечье	24 490 / 19 780	2012
Outlet Village, 2 ph	16 800 / 16 000	2012
Июнь Мытищи	178 000 / 75 000	2012
River Mall	260 100 / 91 200	2012
Фаворит	37 000 / 24 000	2012
ТЦ Беляево	15 000 / 6 000	2012
ТЦ Павелецкая	117 000 / 35 000	2012-13
Гудзон	120 000 / 70 000	н.о. <sup>1</sup>
Мозаика	134 000 / 68 000	н.о.
Тверская mall	113 500 / 35 700	отменён

<sup>1</sup> н.о. - нет определённости по срокам и статусу реализации проекта

Уровень свободных площадей по итогам 2 кв. 2011 г. по рынку в целом снизился на 0,2% и составил 6,5%.

## Финансовые условия

В связи с временным затишьем в девелоперской сфере переговоры об аренде новых помещений идут неактивно и статистически значимого изменения ставок аренды для различных категорий торговых операторов мы отметить не можем. Новые ценовые ориентиры, наиболее вероятно, ожидают рынок осенью этого года.

Таблица 3 Диапазон ставок аренды для операторов торговых центров Москвы, 2-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

## GVA Worldwide

Австралия  
Австрия  
Бельгия  
Болгария  
Великобритания  
Венгрия  
Германия  
Гонконг (КНР)  
Греция  
Дания  
Индия  
Ирландия  
Италия  
Кипр  
Китай  
Литва  
Нидерланды  
Новая Зеландия  
Польша  
Португалия  
Россия  
Румыния  
США  
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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@gvasawyer.com)

### Представительство в Краснодаре

Т: +7 (495) 797-4401  
[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)