

# Краткий обзор рынка торговой недвижимости

Москва, 1 полугодие 2010 г.



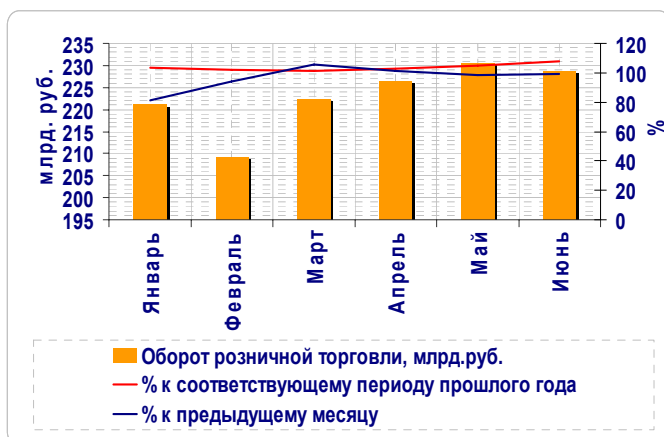
## Рынок торговой недвижимости Москвы

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

Основные показатели	2010
Оборот розничной торговли <sup>1</sup> за январь-июнь 2010, млрд. руб.	1 348,7
Объем площадей в качественных ТЦ на 1 полугодие 2010 г., тыс. кв.м общей площади (GLA <sup>2</sup> , тыс. кв.м)	6 490 / 3 686
Введено в эксплуатацию в 1 полугодие 2010 г., тыс. кв.м общей площади (GLA, тыс. кв.м)	439 / 258
Доля вакантных площадей, %	10-12%
Заявлено к вводу, 2 полугодие 2010 г., тыс.кв.м. GLA	441 / 213

Источник: исследование GVA Sawyer.

Диаграмма 1. Динамика оборота розничной торговли в Москве.



Источник: исследование GVA Sawyer.

Департамент потребительского рынка и услуг г. Москвы.

Общее предложение площадей качественных торговых центров<sup>1</sup> на рынке Москвы<sup>1</sup> по итогам 1 полугодия 2010 г. достигло 3 686 тыс. кв.м (GLA).

Обеспеченность жителей Москвы площадями в качественных торговых центрах составила 350 кв.м GLA/1 000 человек.

Оборот розничной торговли за январь-июнь 2010 г. составил 1 348 млрд. руб. Темп роста в сопоставимых ценах к аналогичному периоду прошлого года составил 104,6% (см. Диаграмму 1).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес продовольственных товаров - 50,4%, непродовольственных товаров - 49,6%.

Оборот розничной торговли продовольственными товарами по всем формам их торговли составил 680,3 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 105,8% больше показателя прошлого года.

<sup>1</sup> Без учета общественного питания

<sup>2</sup> GLA (Gross leasable area) - общая арендопригодная площадь.

## 1. Предложение

Крупнейшим ТЦ, введенным в 1 полугодии 2010г., является ТРЦ «Вегас» (298/180 тыс. кв.м). Crocus Group в будущем планирует развивать сеть «Вегас» и построит два крупных ТРЦ с торговой площадью 110 и 131 тыс. кв. м.

К 2012-2013 г. наметится дефицит нового предложения, крупнейшие проекты ТЦ, строительство которых сейчас ведется, планируются к вводу в 2011 г. («Ривер Молл» (258/88 тыс. кв.м), ТЦ «Тверская Молл» (113,5/37,5 тыс. кв.м), «Гудзон» (120/71 тыс. кв.м) и др.), практически отсутствуют проекты ТЦ со сроком ввода 2012-2013 г, новые проекты строительства сегодня не заявляются.

Из знаковых проектов, которые планируется реализовать к 2012 г., отметим аутлет-молл Fashion House на Ленинградском ш. (40 тыс. кв.м.) Компания GVA Sawyer является одним из соинвесторов и девелопером проекта строительства. На сегодняшний день ведется проектирование проекта, строительство начнется весной 2011 г.

Диаграмма 2. Динамика объема качественного предложения, GLA - я бы сделала прогноз на 2 года  
Источник. Исследование GVA Sawyer

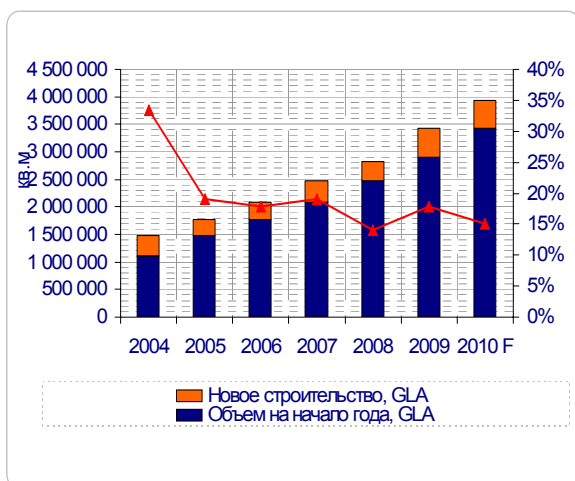


Таблица 2. Список крупнейших ТЦ, введенных / планируемых к вводу в 2010 г.

Источник. Исследование GVA Sawyer

Название ТЦ	Адрес	Общая/арендопригодная площадь, кв. м
Введенные ТЦ в 1 полугодии 2010 г.		
Вегас (ранее - Каширский Молл)	ЮАО, Ленинский р-н, с/п Совхоз им. Ленина, 24 км МКАД	298 000 / 180 000
Твой Дом - II очередь	МКАД, 66 км	57 000 / 26 000
Вива	ЮЗАО, Северное Бутово, Куликовская ул.	32 000/ 21 560
ТЦ «Речной вокзал»	САО, Фестивальная ул.	30 000 / 20 000
Азовский	ЮАО, Азовская ул., вл. 28 В	21 715/ 10 373
Крупнейшие планируемые к вводу ТЦ во 2 полугодии 2010 г.		
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
ТЦ РИО	Реутов, 2 км. МКАД	175 000 / 90 000
Маркос-Молл	СВАО, Алтуфьевское ш., вл. 70	36 200 / 15 000
Tsvetnoy Central Market	Цветной б-р, д. 15, стр.1	36 327 / 16 280
Ключевой	ЮАО Борисовские пруды ул.	26 000/ 13 700

В условиях кризиса торговые операторы начинают развивать новые форматы и ритейлеры продолжают открывать свои магазины в новых форматах – меньшего размера или формата дискаунтера, например: компания «Ашан» активно развивает формат «магазина у дома» - «Атак», Decathlon заявляет открытие магазинов маленького формата под брендом Koodza, компания «Ригла» запускает новый проект «Мал мала меньше» (магазин товаров для мам и малышей), в апреле 2010 г. «Ригла» запустила аптечную сеть - дискаунтер «Будь здоров!». Castorama развивает магазины под брендом City Format. В следующем году Metro Cash&Carry может запустить пилотный магазин малого формата Metro Punct в Москве. «Окей» планирует развивать новую

продуктовую сеть формата «жесткий дискаунтер» - Aldi.

Увеличивается инвестиционная активность на рынке. В 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. Во 2 кв. 2010 ГК ПИК объявила о намерении привлечь партнера для создания фонда недвижимости, куда войдут торговые объекты. Mirland Development заявил о готовности вложить \$100 млн. в приобретение новых девелоперских проектов в России.

## 2. Финансовые условия

Наметилась тенденция к росту арендных ставок, в 1 полугодии 2010 года для большинства арендаторов в торговых центрах Москвы они выросли на 5-10%.

В новых торговых центрах при сдаче в аренду секций крупным одежным операторам актуальным является переход от фиксированной арендной ставки к проценту от оборота. При этом в условиях договора прописывается минимальная фиксированная ставка.

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

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.



### 3. Спрос

За первое полугодие наметился спрос со стороны ритейлеров на качественные свободные площади, как в торговых центрах, так и в стрит-ритейле. Но, несмотря на оживление спроса со стороны ритейлеров, доля свободных площадей в первом полугодии сохранилась на прежнем уровне, составив 10-12% в Москве. Причиной тому стало открытие новых торговых центров в полузаполненном состоянии. В 2009 году торговые объекты, вводимые в Москве, в среднем были заполнены на 40-60%. В 2010 данная тенденция продолжается, что вынуждает новые объекты открываться поэтапно. К примеру, в марте 2010 г. открылась часть ТЦ «Азовский».

В 1 полугодии 2010 г. отмечается экспансия на российский рынок зарубежных компаний: американская сеть ресторанов быстрого питания Burger King, ресторанов американской сети Chili's, японский одежный ритейлер Uniqlo. Американский ресторанный гигант Yum! Brands покупает российскую сеть закусочных «Ростик'с-KFC».

Также несколько международных ритейлеров анонсировали свои планы возвращения на российский рынок. Американская сеть кофеен Dunkin' Donuts и британская сеть универсамов Debenhams снова начнут свою работу на столичном рынке в 2010 г.

Крупнейший европейский ритейлер товаров для дома Kingfisher заявил, что намерен проводить «агрессивную» политику, инвестируя в Россию, рынок которой уже готов возобновить рост. Инвестфонд BPT Arista планирует создать в России сеть магазинов кухонной мебели.

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. Во 2 кв. 2010 г. Енка закрыла три супермаркета «Ситистор» (ранее «Рамстор»).

Структуры МДМ банка станут владельцами контрольных долей в основных бизнесах Вячеслава и Виктора Зайцевых — сети «Техносила», ее основной оптовой компании «Бизнес ПРО» и Мультибанке.


В июне владельцы крупнейшей в России сети книжных магазинов «Топ-книга» выставили на продажу 90% долей в компании.

Среди крупнейших сделок отметим аренду Family Room (мебельный гипермаркет) 5 000 кв.м в ТЦ «Золотой Вавилон Ростокино». «Холдинг Центр» (бренды Boss, Cerruti, Escada, Lanvin, Marc O'Polo, Givenchy, Versace, Byblos Blu) арендовал 2 500 кв.м в ТЦ Mall of Russia (ММДЦ «Москва Сити»). В апреле в ТРЦ «Филион» открылся гипермаркет Auchan (5 400 кв.м — торговая площадь), ранее там располагался Carrefour.



## Worldwide Offices:

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

A faint, stylized 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