

ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ИТОГИ 2010



МОСКВА
ЯНВАРЬ 2011

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В течение IV квартала 2010 года в Москве были введены в эксплуатацию два новых торговых центра современного уровня – «Гагаринский» и «Tsvetnoy Central Market».

Торговый центр «Гагаринский», девелоперами которого являются «Московский станкостроительный Завод имени Серго Орджоникидзе» и компания «Auchan», был открыт 17 ноября на пересечении улицы Вавилова и Третьего транспортного кольца (ТТК). Общая площадь объекта составляет 200 000 кв.м, арендуемая - 70 000 кв.м. ТЦ «Гагаринский» обеспечен трехуровневой парковкой на 2 500 машиномест. Арендаторами выступили «Ашан» (24 000 кв.м), KIABI (1 700 кв.м), Marks&Spencer (1 300 кв.м), «Детский мир» (1 940 кв.м), Fun City, «Спортмастер» (5 300 кв.м), «М.Видео» (2 500 кв.м), Peacocks, Mango, Motivi, Promod и др.

Универмаг «Tsvetnoy Central Market», девелопер проекта - компания RGI International, был открыт 9 декабря, на Цветном бульваре. Площадь объекта составляет 36 500 кв.м. Здание оборудовано трехэтажной подземной стоянкой на 387 машиномест. На восьми этажах универмага будут расположены магазины, продовольственный рынок-гастроном, кафе, бары и ресторан на крыше.

В целом в 2010 году московский рынок торговой недвижимости пополнился 11 новыми объектами суммарной арендопригодной площадью 437 200 кв.м. Совокупное предложение в сегменте современных торговых площадей к началу 2011 года составило 3,642 млн. кв.м, общее количество торговых центров – 111.

Территориальное распределение арендопригодных площадей в торговых центрах на столичном рынке является неравномерным. Рассмотрим распределение торговых площадей в привязке к административным округам города, распределение в зависимости от удаленности от центра города и распределение торговых площадей по основным магистралям.

Наибольшее количество арендопригодных площадей в торговых центрах расположено в Южном, Северо-Восточном и Северном административных округах Москвы. Их доля в совокупном предложении составляет 17,9%, 15,1% и 13,5% соответственно.

По принципу удаленности от центра города арендопригодные площади в торговых центрах распределены следующим образом: 1) значительная доля (74,7%) площадей сконцентрирована между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД), включая объекты на внешней стороне; 2) малая доля арендопригодных площадей в торговых центрах расположена в центральной части Москвы: 7,1% – внутри Садового кольца, включая объекты на его внешней стороне, 6,8% – в пределах от Садового кольца до ТТК, включая объекты на внешней стороне ТТК; 3) за пределами МКАД находится 11,4% арендопригодных площадей в торговых центрах, относящихся к московскому рынку торговой недвижимости.

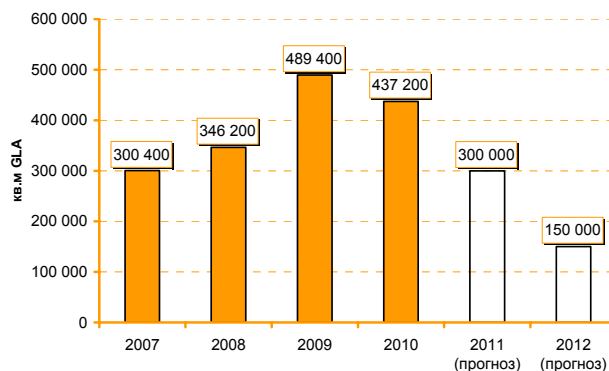
Среди столичных магистралей лидером по обеспечен-

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НА МОСКОВСКОМ РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2010 г.

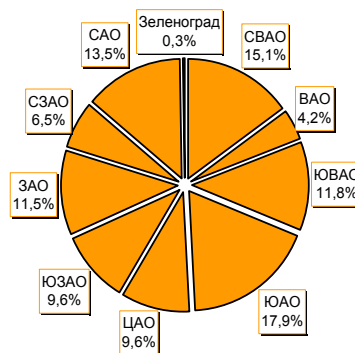
№	Название	Адрес	ГВА, кв.м.	ГЛА, кв.м.
1	Твой Дом – II очередь	МКАД, 66 км	57 000	26 000
2	Речной – I очередь	Фестивальная ул., д. 2	26 000	18 200
3	Вива	Поляны ул., д. 8	32 000	21 900
4	Вегас	МКАД, 24 км	398 000	130 000
5	Армада	Варшавское ш., д. 140	65 000	42 000
6	Маркос Молл	Алтуфьевское ш., д. 70	41 800	22 400
7	Ключевой	Борисовские Пруды ул., д. 26, корп. 2	25 500	13 000
8	РИО	МКАД, 2 км	85 000	67 000
9	Гагаринский	Вавилова ул., д. 3	200 000	70 000
10	Tsvetnoy Central Market	Цветной б-р, д. 15, стр. 1	36 500	16 300
11	Азовский*	Азовская ул., д. 28В	21 700	10 400

* Примечание: ТЦ «Азовский» открывался поэтапно: в марте – только первый этаж, в декабре – торговый центр полностью.

ДИНАМИКА ВВОДА АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ В МОСКВЕ В 2006-2010 гг., ПРОГНОЗ 2011-2012 гг.



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЛОЩАДЕЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ В ПРИВЯЗКЕ К АДМИНИСТРАТИВНЫМ ОКРУГАМ МОСКВЫ



¹ Более подробная информация о ставках представлена в таблице «Средние ставки аренды на помещения в торговых центрах в Москве в IV квартале 2010 г.».

ности современными торговыми центрами является Ленинградское шоссе: совокупное предложение арендуемых площадей составляет 355 800 кв.м. Вблизи данной магистрали расположены такие известные объекты, как «Мега Химки» и «Метрополис». Примерно одинаковое количество арендопригодных площадей в современных торговых центрах (от 218 500 кв.м до 221 500 кв.м) находится на участках «проспект Андропова – Каширское шоссе», «Профсоюзная улица – Калужское шоссе», «Проспект Мира – Ярославское шоссе», «Проспект Мира – Ярославское шоссе». Наименьшее предложение площадей в привязке к магистралям зафиксировано на Рязанском и Волгоградском проспектах.

По итогам 2010 года показатель обеспеченности населения торговыми площадями повысился и зафиксирован на уровне 345 кв.м на 1000 человек. Уровень обеспеченности постоянного населения различных округов Москвы арендопригодными площадями неодинаков, что объясняется неравномерным распределением объектов торговой недвижимости в городе. Самый высокий уровень обеспеченности зафиксирован в Центральном (502 кв.м на 1 000 жителей), Северном (442 кв.м на 1 000 жителей) и Северо-Восточном (440 кв.м на 1 000 жителей) административных округах Москвы, самый низкий – в Восточном административном округе (109 кв.м на 1 000 жителей) и Зеленограде (46 кв.м на 1 000 жителей).

СПРОС

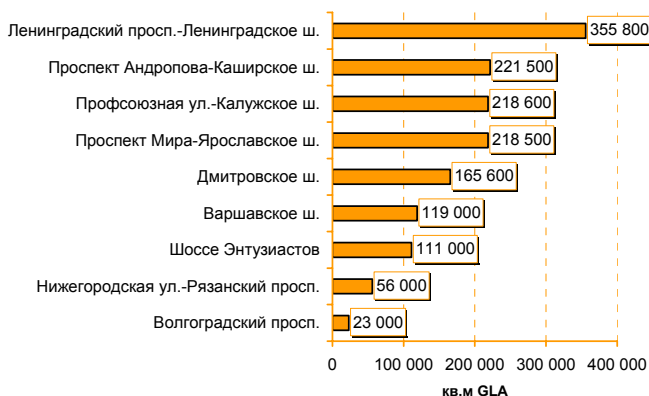
В 2010 году в сфере розничной торговли наблюдались положительные тенденции. По данным Мосгорстата общий объем оборота розничной торговли в Москве за январь-сентябрь 2010 года составил 2042,8 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах больше, чем за январь-сентябрь 2009 года на 5,7%. При этом оборот торгующих организаций за первые девять месяцев 2010 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличился на 6,3%, продажа товаров на вещевых, смешанных и продовольственных рынках возросла на 3,3%. Объем продажи продовольственных товаров увеличился на 7,2%, непродовольственных товаров – на 4,1%.

Улучшение ситуации в сфере розничной торговли благоприятным образом отражается на результатах деятельности и планах по развитию торговых сетей. В 2010 году в сравнении с предыдущим годом на столичном рынке произошло увеличение спроса на торговые помещения со стороны потенциальных арендаторов.

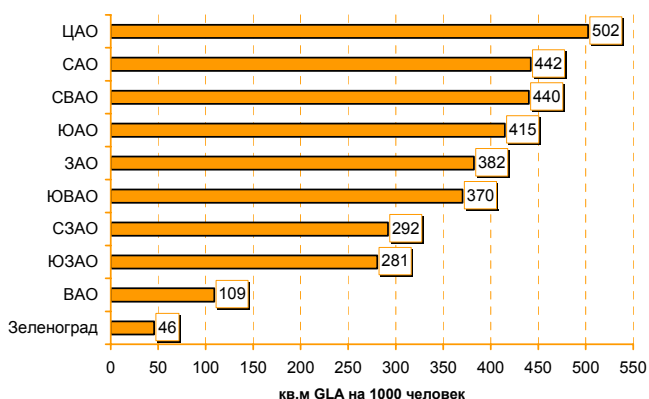
Средний уровень вакантных площадей в московских торговых центрах постепенно снижался в течение всего 2010 года. В I квартале доля вакантных площадей по всем функционирующим торговым центрам составляла 6,5%, во II квартале – 5,5%, в III квартале – 3,9% и, наконец, в IV квартале – 3,0%. Таким образом, данный показатель с начала 2010 года снизился на 3,5%, а с конца 2009 года, когда доля вакантных площадей составляла 7,2%, уже на 4,2%.

По результатам исследования, проведенного специалистами компании МАГАЗИН МАГАЗИНОВ в ассоциации с СВ Richard Ellis, в IV квартале 2010 года на московском рынке зафиксировано сокращение доли свободных площадей, как в новых торговых центрах (открытых с 01.01.10 по 31.12.10), так и в работающих более одного года (открытых до 31.12.09). В первой группе объектов доля вакантных площадей по итогам IV

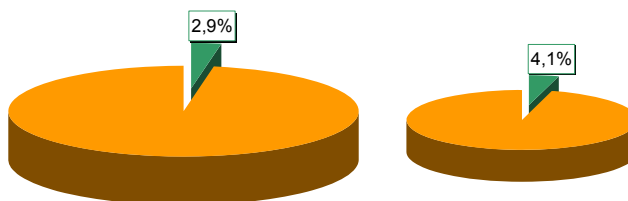
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЛОЩАДЕЙ В СОВРЕМЕННЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ В ПРИВЯЗКЕ К РЯДУ ОСНОВНЫХ АВТОМОБИЛЬНЫХ МАГИСТРАЛЕЙ МОСКВЫ



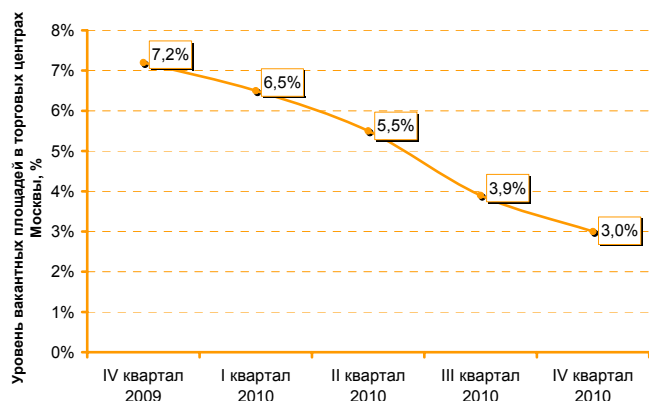
ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ СОВРЕМЕННОГО УРОВНЯ В РАЗНЫХ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ОКРУГАХ МОСКВЫ



ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ В МОСКВЕ, ОТКРЫТЫХ ДО 31.12.09 (СЛЕВА) И С 01.01.10 ПО 31.12.10 (СПРАВА)



ДИНАМИКА УРОВНЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ В МОСКВЕ



квартала составила 4,1% (снизилась на 2,7% по сравнению с III кварталом и на 6,3% по сравнению со II кварталом), а во второй – 2,9% (снизилась на 0,3% по сравнению с III кварталом и на 1,7% по сравнению со II кварталом).

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

Уровень средних ставок по аренде помещений в торговых центрах в Москве в первой половине 2010 года был стабильным. Несмотря на активизацию деятельности ритейлеров по поиску новых помещений, имеющийся на тот период на рынке объем предложения в функционирующих и готовящихся к открытию торговых центрах превышал спрос и сдерживал рост арендных ставок.

Во второй половине 2010 года, по мере увеличения спроса и сокращения доли вакантных площадей, появилась тенденция увеличения арендных ставок. В III квартале рост уровня средних арендных ставок в столичных торговых центрах составил 7-8%, в том числе благодаря процессу сезонного оживления рынка, а в целом за год рост составил около 10%.

Средние арендные ставки для якорных арендаторов в настоящее время варьируются от 100 до 600 \$/кв.м/год (без учета НДС и эксплуатационных расходов) в зависимости от размера, профиля помещения и других критериев. Договоры заключаются на срок от 10 до 25 лет. Средний размер эксплуатационных расходов для якорных арендаторов составляет 50-70 \$/кв.м/год без учета НДС.

Уровень средних арендных ставок для магазинов торговой галереи площадью менее 50 кв.м находится в диапазоне от 2 000 до 3 000 \$/кв.м/год, для магазинов площадью более 600 кв.м (до 1000 кв.м) – от 600 до 800 \$/кв.м/год¹ (все приведенные значения без учета НДС и эксплуатационных расходов). Срок действия договоров для арендаторов торговой галереи в большинстве случаев составляет от трех до пяти лет. Средний размер эксплуатационных расходов: 150-170 \$/кв.м/год без учета НДС.

ПРОГНОЗ

В 2010 году наблюдалась положительная динамика изменения многих показателей, характеризующих рынок торговой недвижимости Москвы: увеличивался спрос на торговые помещения со стороны потенциальных арендаторов, увеличивался уровень средних арендных ставок, сокращалась доля вакантных площадей в торговых центрах.

В 2011 г. прогнозируется сохранение отмеченных тенденций, включая поступательный рост ставок. Одной из основных предпосылок к дальнейшему росту арендных ставок является прогноз сокращения объемов нового предложения в течение 2011-2013 гг. В настоящее время в Москве в строительной фазе находится около 450 000 кв.м арендопригодных площадей в торговых центрах современного уровня. В 2011 году планируются к открытию торговые центры «Афимолл Сити» (перенесено с конца 2010 года), «River Mall», «Калейдоскоп», «Галерея Москва» (торговая часть гостиницы «Москва»), «Северное Чертаново» (в составе многофункционального комплекса), «ТЦ на Планерной улице» (в составе транспортно-пересадочного узла), «Парус», «Северное сияние». Суммарная арендопригодная площадь указанных проектов составляет 321 500. Объем нового предложения в 2011 году может теоретически

СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ НА ПОМЕЩЕНИЯ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ В МОСКВЕ В IV КВАРТАЛЕ 2010 ГОДА

Формат магазина	Площадь, кв.м.	Диапазон средних арендных ставок, долл. за 1 кв.м. в год (без учета НДС и эксплуатационных расходов)	
		IV квартал 2009	IV квартал 2010
Якорный арендатор	>5 000	100 – 220	100 – 250
	2 000 – 5 000	230 – 420	250 – 450
Мини-якорный арендатор	1 000 – 2 000	350 – 550	400 – 600
Арендатор торговой галереи	>600	550 – 750	600 – 800
	300 – 600	750 – 1 100	800 – 1 200
	100 – 300	1 100 – 1 700	1 200 – 1 800
	50 – 100	1 400 – 2 100	1 500 – 2 300
	<50	1 800 – 2 800	2 000 – 3 000

ПРОЕКТЫ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, НАХОДЯЩИЕСЯ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ФАЗЕ В МОСКВЕ

№	Название	Адрес	GBA, кв.м.	GLA, кв.м.
1	Афимолл Сити	Краснопресненская наб., уч. 6, 7, 8Б	179 000	114 000
2	River Mall	Автозаводская ул., д. 16-18	258 000	88 000
3	Гудзон	Каширское ш., вл. 12	120 000	70 000
4	Калейдоскоп	Химкинский б-р, д. 7-23	70 000	35 000
5	ТЦ на Поречной улице	Пересечение Поречной и Братиславской ул.	135 000	35 000
6	Фаворит	Южнобутовская ул., д. 2	37 000	24 000
7	Галерея Москва	Охотный Ряд ул., д. 2	28 000	21 000
8	Северное Чертаново	мкр. Северное Чертаново, вл. 1А	35 000	20 000
9	ТЦ на Планерной улице	Планерная ул.	55 440	17 000
10	Парус	Новокуркинское ш., д. 1	35 500	17 000
11	Северное Сияние	4-ый мкр. Северного Бутово	20 000	9 500

увеличиться до 390 000 кв.м за счет сдачи в эксплуатацию аутлет-центров «Fashion House Moscow» на Ленинградском шоссе и «Outlet Village Belaya Dacha» на Новорязанском шоссе, но в любом случае объем торговых площадей будет ниже показателей 2009-2010 гг.

Учитывая тот факт, что строительство новых проектов по-прежнему не начинается, можно ожидать дальнейшее сокращение объемов нового предложения по итогам уже 2012-2013 гг. вплоть до 150 000 – 200 000 кв.м. в среднем за год.

Аналитический материал подготовлен на основе результатов собственных исследований компании МАГАЗИН МАГАЗИНОВ в ассоциации с СВ Richard Ellis: ежеквартального мониторинга рынка торговой недвижимости Москвы, показателей фактических сделок и экспертных оценок перспектив развития рынка.