



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ  
УСЛУГИ  
НА РЫНКЕ  
НЕДВИЖИМОСТИ

Москва  
2010

## ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ 1 полугодие 2010



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

An alliance member of BNP Paribas Real Estate

## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели развития торгового сегмента рынка коммерческой недвижимости Москвы в первом полугодии 2010 года представлены в результирующей таблице:

**Таблица №1. Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы**

Совокупный объем предложения торговых площадей Москвы на конец первого полугодия 2010 года	
Общая площадь, млн. кв.м	9,115
GLA, млн. кв. м	4,966
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2010 года	
Общая площадь, тыс. кв.м	540
GLA, тыс. кв. м	206
Прирост торговых площадей в первом полугодии 2010 года	
Прирост общей площади, %	6,3
Прирост GLA, %	4,3
Доля вакантных площадей на конец периода, %	5-10

По данным компании ASTERA

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

За первое полугодие 2010 года совокупный объем качественных торговых площадей Москвы увеличился на 540 тысяч кв.м, GLA – на 206 тыс.кв.м. Таким образом, на конец первого полугодия 2010 года совокупный объем торговых площадей Москвы составил порядка 9,115 млн.кв.м, при этом GLA – около 4,966 млн.кв.м. Прирост общего объема торговых площадей за 2010 год составил около 6,3%, увеличение GLA – порядка 4,3%.

В первом квартале 2010 года на рынок вышли такие торговые центры, как: ТРЦ «Речной», I фаза (GLA 20 тыс.кв.м), специализированный ТЦ «Твой Дом», II фаза (GLA 26 тыс.кв.м), районный ТРЦ «Азовский» (GLA 10 тыс.кв.м). Все объекты были введены в эксплуатацию в марте текущего года. Во втором квартале были открыты ТРЦ «Вегас» (GLA 130 тыс.кв.м) и ТРЦ «Вива» (GLA 22 тыс.кв.м).

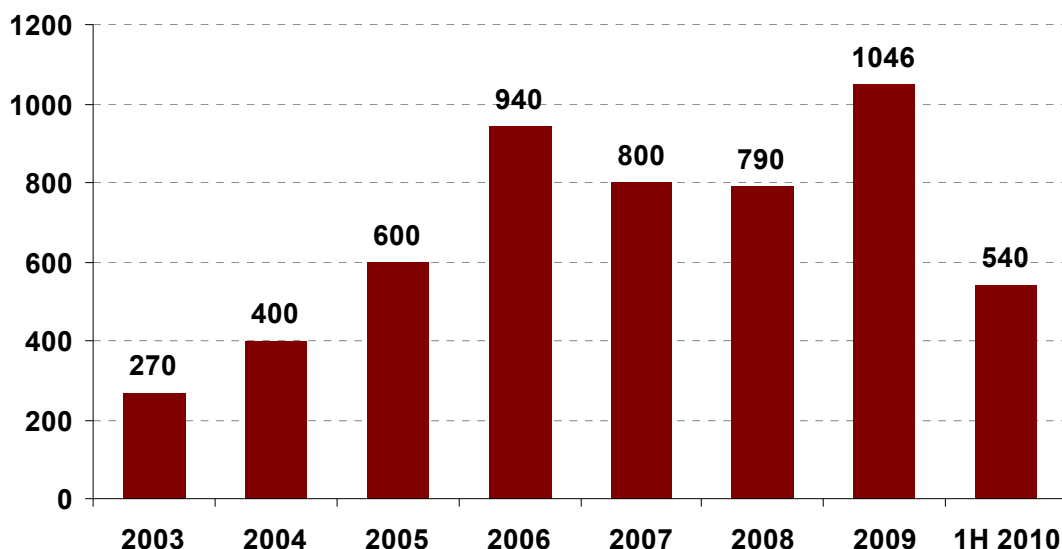
Большая часть введенных объектов относится к типу многофункциональных комплексов или торгово-развлекательных центров.

**Таблица №2. Объем торговых площадей, введенных в эксплуатацию, 2003-2010гг.**

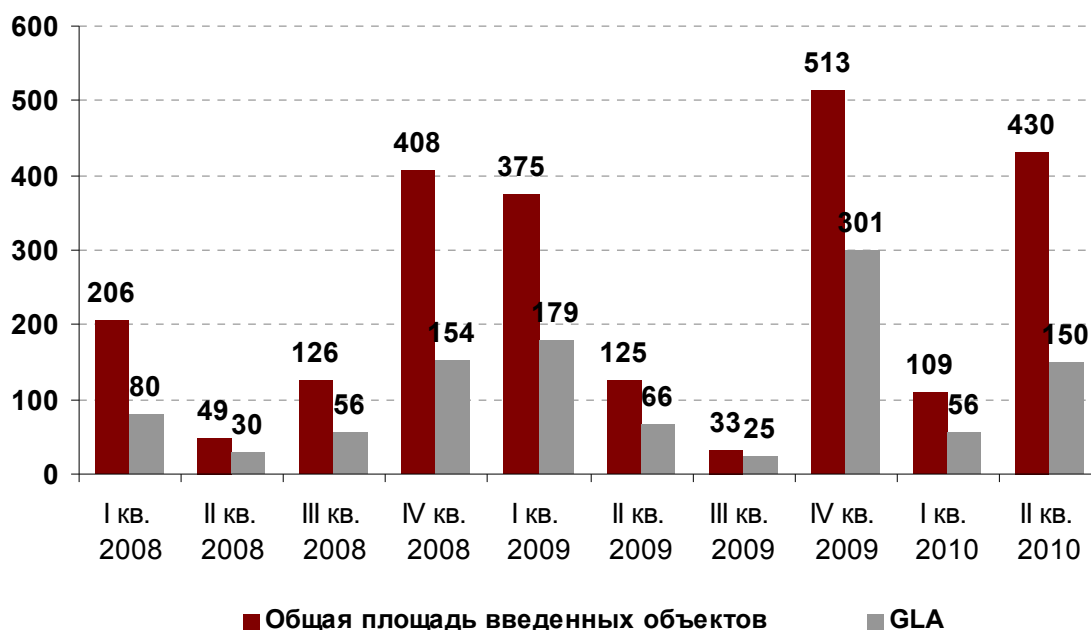
Год	Общая площадь, тыс. кв.м
2003	270
2004	400
2005	600
2006	940
2007	800
2008	790
2009	1 046
2010, первое полугодие	540

*По данным компании ASTERA*

Динамика ввода торговых площадей в 2010 году по-прежнему высокая. При этом, новые торговые объекты выводятся на рынок не полностью заполненными. Некоторые проекты открываются «поэтажно».

**Динамика ввода торговых объектов, общая площадь, 2003-2010, тыс.кв.м**


По данным компании ASTERA

**Динамика ввода торговых площадей поквартально, 2008-2010, тыс.кв.м**


■ Общая площадь введенных объектов

■ GLA

По данным компании ASTERA

**Таблица №3. Объекты, введенные в эксплуатацию в 2010 году**

Название объекта	Тип	Адрес	Общая площадь, кв.м	GLA, кв.м	Девелопер/инвестор	Дата открытия
«Речной», I фаза	ТРЦ	ул.Фестивальная, 2	30 000	20 000	Capital Group	Март 2010
«Твой Дом», II фаза	специализированный ТЦ	МКАД, 66 км	57 000	26 000	н/д	Март 2010
«Азовский»	ТРЦ	ул. Азовская, 28В	22 000	10 000	н/д	Март 2010
«Вегас»	ТРЦ	Пересечение 24 км МКАД и Каширского ш.	400 000	130 000	Crocus Group	Апрель 2010
«Вива»	ТРЦ	Северное Бутово, ул. Куликовская	32 000	22 000	Perga Development and Management/ Accent Russia Opportunity Fund	Июнь 2010

По данным компании ASTERA

**Таблица №4. Наиболее крупные объекты, запланированные к открытию в 2010 году**

Название объекта	Тип	Адрес	Общая площадь, кв.м	GLA, кв.м
Mall of Russia	ТРЦ	Краснопресненская наб., уч. 6, 7, 8Б	179 423	114 213
«Маркос-Молл»	ТЦ	Алтуфьевское ш., 70	36 200	29 000
«Гагаринский»	ТРК	пересечение ТТК, Ленинского проспекта и ул. Вавилова	200 000	70 000
«Фаворит»	ТРК	пересечение ул. Южнобутовской и Веневской	37 000	21 900
«Ключевой»	ТРК	пересечение ул. Борисовские пруды, Ключевая и Паромная	26 600	13 700

По данным компании ASTERA

## СПРОС

На протяжении текущего года наблюдался рост активности ритейлеров на Московском рынке. Кроме того, ряд компаний, в кризис покинувших столичный рынок, заявляют о планах по возвращению. Наиболее активны продуктовые ритейлеры, в особенности работающие в формате дискаунтеров, а также операторы товаров для дома.

Среди заметных открытий новых магазинов в торговых центрах в первом полугодии текущего года стали: Uniqlo, H&M и Thomas Sabo открыли магазины в ТЦ «Атриум»; сеть Burger King - в ТРЦ «Метрополис» и ТРЦ «Европейский»; OBI и гипермаркет Auchan – в ТРЦ «Филион». При этом продолжаются банкротства сетей, также как и сокращение числа магазинов. В итоге, на рынке происходит смена наиболее активных игроков.

Наибольший интерес у торговых операторов вызывают высококачественные торговые центры, с минимальными рисками для потенциальных арендаторов. По сравнению с докризисными значениями, уменьшились размеры средних запрашиваемых блоков. Наибольшим спросом пользуются блоки площадью до 50 кв.м. По-прежнему основным направлением развития торговых сетей является столичный рынок, а также рынок Подмоскovie.

**Таблица №5. Крупные арендные сделки в торговых центрах, первое полугодие 2010г.**

Компания – арендатор	Арендуемая площадь, кв.м	Торговый центр	Адрес
Family Room	5 000	«Золотой Вавилон»	Пр-т Мира, 211
«Холдинг Центр»	2 500	Mall of Russia	Краснопресненская наб., уч. 6, 7, 8Б
«Бахетле»	1 850	ТОЦ «Военторг»	ул. Воздвиженка, д.10/2
Kiabi	1 700	«Гагаринский»	пересечение ТТК, Ленинского проспекта и ул. Вавилова

По данным компании ASTERA

## АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

По сравнению с показателями 2009 года, к концу первого полугодия текущего года средние арендные ставки на высококачественные торговые помещения выросли. В целом же по рынку значительного роста арендных ставок не наблюдалось. При этом, разница между заявленной и реальной арендной ставкой по заключенным договорам снизилась по сравнению с 2009 годом.

Если в популярных торговых центрах собственники уже диктуют свои условия, то в наименее успешных собственники по-прежнему готовы идти навстречу арендаторам. Тем не менее, рынок постепенно возвращается в свое привычное состояние.

**Таблица №6. Диапазон арендных ставок в торговых центрах в 2008-2010гг., \$/кв.м/год**

Виды арендаторов	II полугодие 2008	II полугодие 2009	I полугодие 2010
Якорные арендаторы	125 - 600	80 - 400	80 - 550
Арендаторы торговых галерей	500 – 6 100	450 - 3500	450 - 4000

По данным компании ASTERA

Начиная с четвертого квартала 2009 года, ставки аренды на торговые помещения сегмента street-retail демонстрировали активный рост. Особенно активно ставки росли в торговых коридорах, находящихся в пределах Садового кольца.

**Таблица №7. Диапазон ставок аренды торговых помещений по основным торговым коридорам в сегменте street-retail<sup>1</sup>, \$/кв.м/год**

Торговый коридор	I кв 2009	IV кв 2009	I кв 2010	II кв 2010
Ул. Тверская	1 000 – 3 500	1 400-6 000	2500 - 5500	2500 - 5500
Ул. Петровка	1 300 – 3 000	1 500-4 000	2000 - 3000	2000 - 3000
Ул. Арбат	1 800 – 2 400	1 300-3 500	1800-3100	1800-3100
Ул. 1-я Тверская – Ямская	900 – 1 300	900-2 500	1800 - 3500	1800 - 3500
Кутузовский пр-т	1 100 – 3 000	1 300-3 000	1000 – 3200	1000 – 3200
Ленинградский пр-т	1 000 – 2 100	700-2 900	800– 1 800	900– 1 800
Пр-т Мира	1 200 – 2 300	700-2 600	700– 2500	870– 2500

<sup>1</sup> При расчете не учитывались ставки аренды на помещения, расположенные в цокольных и подвальных этажах; не имеющие входной группы с первой линии; или имеющие другие обременения, влияющие на снижение ставки аренды

Торговый коридор	I кв 2009	IV кв 2009	I кв 2010	II кв 2010
Ул. Остоженка	1 200 – 1 600	1 000-1 600	1600 - 2000	1600 - 2000
Ул. Маросейка	1 300 – 2 500	1 500-2 500	2 300 –3000	2 300 –3000
Ул. Большая Дмитровка	1 500 – 3 500	1 200-3 000	1500 - 3000	1500 - 3000
Ул. Пятницкая	1 000 – 1 500	1 100-2 000	1200 – 2300	1200 – 2300
Ленинский пр-т	800 – 1 500	500-2 500	900 – 3000	1000 – 3000
Ул. Кузнецкий Мост	1 500 – 2 200	3 000-4 500	3800 – 4 500	3800 – 4 500
Ул.Мясницкая	1 100 – 1 600	1 500-2 200	1 600 – 2 200	1 600 – 2 200

По данным компании ASTERA



**ТЕНДЕНЦИИ:**

- ✓ Инвестиционная активность на рынке торговой недвижимости повысилась. Здесь следует выделить покупку торгового центра «Европарк» ГК «Ташир» в конце января.
- ✓ Сегмент street-retail показал себя наиболее динамичным в 2010 году. По торговым коридорам, традиционно пользующимся высоким спросом, в первом полугодии текущего года арендные ставки продемонстрировали максимальный рост.
- ✓ Ряд объектов, вышедших на рынок в текущем году, вынуждены были открываться «поэтажно», что связано с определенными трудностями с заполнением торговых объектов.
- ✓ В торговых центрах с удачно разработанной концепцией и выгодным местоположением, и в результате не испытывающих проблем с арендаторами, уровень вакантных площадей оказался минимальным, не превышающим 3-5%. В целом по рынку этот показатель выше, в первом полугодии текущего года достигал 10%.
- ✓ В текущих условиях повышается внимание к качеству торговых центров, грамотной концепции и эффективности маркетинговых решений.
- ✓ Ускорение роста инвестиций, реальной заработной платы и оборота розничной торговли на протяжении 2010 года свидетельствуют о формировании позитивных тенденций в динамике внутреннего спроса.
- ✓ Участники рынка ожидают во второй половине 2010 года укрепления рынка торговой недвижимости, возобновления развития торговых сетей и роста арендных ставок на торговые объекты.