

Москва
2009

ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ 1Q 2009 г.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели развития торгового сегмента рынка коммерческой недвижимости Москвы в первом квартале 2009 года представлены в результирующей таблице:

Таблица №1. Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы

Совокупный объем предложения торговых площадей Москвы на конец 1Q 2009г.	
Общая площадь, тыс. кв.м	7 000
GLA, тыс. кв. м	3 920
Введено в эксплуатацию в 1Q 2009г.	
Общая площадь, тыс. кв.м	375
GLA, тыс. кв. м	179
Прирост торговых площадей в 1Q 2009г.	
Прирост общей площади	5,6%
Прирост GLA	4,8%
Доля вакантных площадей	11%

По данным компании ASTERA

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ

В первом квартале 2009 года не было заключено ни одной крупной сделки по покупке торговых центров, несмотря на значительные скидки, предоставляемые владельцами торговых объектов. На рынке были зафиксированы небольшие сделки по покупке торговых площадей в сегменте street-retail.

НОВОСТИ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- ТЦ «Щука» (компания «Дон-строй») был выставлен на продажу с 50% дисконтом.
- Якорными арендаторами ТЦ «Вегас» (бывший «Каширский Молл») стали «Ашан», «М.Видео» и девятизальный кинотеатр «Люксor». Торговый центр планируется к открытию в сентябре 2009 года, девелопером проекта является «Крокус Групп».
- Московские власти отменили свое распоряжение номер 1819-РП от 16 сентября 2005 года о выделении ООО «Реал-Гипермаркет» участка площадью 3 га в районе Братеево для проектирования и строительства на нем за счет средств инвестора второй очереди торгового центра Real. Строительство объекта не началось в указанные сроки, что послужило причиной для разрыва договора.
- В ТРЦ Mall of Russia («Молл Россия»), территория ММДЦ «Москва-Сити», смонтирован уникальный стеклянный купол площадью 10 тыс. кв. м, поверхность купола представляет собой конструкцию из ударопрочных стеклянных панелей. ТРЦ Mall of Russia планируется к открытию в IV квартале 2009 года.

НОВОСТИ РИТЕЙЛА

- ü Carrefour намерена открыть свой первый магазин в России в ТРЦ «Филион» летом текущего года.
- ü В 2009 году компания Metro Group собирается открыть больше торговых точек на развивающихся рынках России, Украины и Азии, сократив при этом число магазинов в Западной Европе. В целом инвестпрограмма Metro Group на 2009 год составит 1,6—1,7 млрд. евро.
- ü Компания Samsung Electronics 1 апреля освобождает четырехэтажное помещение флагманской торговой галереи на улице Тверская. Решение о закрытии магазина было связано с оптимизацией издержек компании.
- ü 24 марта компания «Неоторг», управляющая сетью магазинов по продаже компьютерной техники, подала иск в Арбитражный суд Москвы о признании себя банкротом.
- ü Сотовый ритейлер «Связной» получил право на аренду 200 салонов «Беталинка».
- ü Компания Fanyx Limited приобрела 9,16% уставного капитала сети дискаунтеров ОАО «Торговый дом «Копейка».
- ü Британская сеть универмагов Debenhams объявила, что компания планирует вернуться в Россию. Debenhams ведет переговоры с компаниями, одна из которых станет франчайзинговым партнером сети. В 2007 году Debenhams свернул российский бизнес из-за банкротства франчайзи.
- ü В 2009 году компания X5 Retail Group заявила, что пойдет на снижение рентабельности своего бизнеса, чтобы сохранить рост товарооборота и потока посетителей. Держать минимальные рыночные цены ритейлер будет за счет снижения количества товарных категорий и вытекающего из него роста объемов продаж оставшихся категорий. Также компания будет работать над сокращением издержек, связанных с логистикой и процессами в торговом зале.
- ü В первом квартале X5 Retail Group открыла гипермаркет «Карусель» площадью 7 тыс. кв. м в ТРЦ «Спектр» (Новоясеневский проспект, 1). Также было заявлено, что X5 Retail Group до конца 2009 года планирует открыть в Москве около двух-трех супермаркетов премиум-класса «Зеленый перекресток». В целом, утвержденная программа развития X5 Retail Group на 2009 год предполагает открытие, в основном, торговых точек в формате «дискаунтер».
- ü Первый магазин компании Hennes & Mauritz AB (H&M) открывается в торговом центре «Метрополис». Торговая площадь магазина составляет 2300 кв. м. Второй магазин компании открывается в ТЦ «Мега-Химки», третий магазин будет открыт осенью 2009 года в ТЦ «Ростокино». По сообщениям «Коммерсантъ», H&M подбирает площадку в центре Москвы для открытия флагманского магазина сети.
- ü Инвесткомпания Sun Investments Partners завершила сделку по покупке 33% доли в сети обувных магазинов «ЦентрОбувь» приблизительно за \$40 млн. Компания «ЦентрОбувь» планирует запустить сеть молодежных магазинов по продаже обуви Centro. Целевая аудитория торговой марки - средний класс, покупатели в возрасте 19-30 лет. Магазины будут открываться в торговых центрах, площадь составит от 300 кв. м. Первый магазин открылся в ноябре 2008 года в Санкт-Петербурге.
- ü Sela отказалась от франшизы французской марки Kookai. Последние два магазина были закрыты 1 февраля 2009 года.
- ü В первом квартале было объявлено, что до конца 2009 года будут открыты семь магазинов сети «Оливье» в формате «у дома». Осенью 2008 проект был заморожен, однако позднее акционеры сети супермаркетов премиум-сегмента «Азбука вкуса» решили не отказываться от идеи развития данного проекта.

- Ў Развивающая сеть модной одежды компания Glance не собирается отказываться от своего развития в России. В 2009 году планируется увеличить число магазинов на 70 новых объектов.
- Ў ГК «Дикси» заявила о планах открытия 100 магазинов в 2009 году. Компания планирует работать над оптимизацией бизнеса, в следствие чего, низкорентабельные торговые точки будут закрыты.
- Ў Новый магазин «Буква» был открыт на месте закрытого флагманского магазина «Букбери» на ул. 1-я Тверская-Ямская, площадью около 550 кв. м.
- Ў Billa Russia («дочка» Rewe Group) собирается открыть в 2009 году около 20 магазинов сети. Розничный продуктовый оператор будет открывать магазины в Москве, а также в расположенных вокруг нее городах.
- Ў В первом квартале в ТРЦ «Метрополис» был открыт гипермаркет «М.Видео». Общая площадь магазина составляет 3,2 тыс.кв.м.
- Ў Монобрендовые бутики британских марок Stella McCartney и Alexander McQueen закрываются из-за нерентабельности.
- Ў В 2009 году группа компаний Bosco di Ciliegi собирается открыть до 26 собственных магазинов на территории России, из них 4 - в ГУМе.
- Ў ГК «Виктория» планирует в 2009 году открыть в Москве 10 магазинов. Открываться будут как супермаркеты «Виктория», так и магазины у дома «Квартал». Развитие в регионах в 2009 году не предусмотрено.
- Ў Компания Peek und Cloppenburg собирается открыть в торговом центре «Золотой Вавилон Ростокино» свой первый в Москве department-store под маркой van Graaf. Общая площадь франчайзингового магазина будет насчитывать 2500 кв. м.
- Ў Компания «Евросеть» закрывает свой флагманский салон связи на Тверской, 17. Причиной стало отсутствие взаимопонимания с владельцем здания по стоимости аренды.
- Ў Wal-Mart Stores зарегистрировала свою российскую «дочку» - ООО «ВМ истерн юроп холдингз, ЛЛК».

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В первом квартале 2009 года в Москве следующие торговые центры были введены в эксплуатацию: «Метрополис», «Мегаполис», «СПЕКТР», «Праздник». Общая площадь введенных объектов составила 375 тыс.кв.м. Таким образом, на конец первого квартала 2009 года совокупный объем торговых площадей Москвы составил порядка 7 млн.кв.м, при этом GLA – около 3,92 млн.кв.м. Прирост торговых площадей за первый квартал 2009 года составил около 5,6%, увеличение GLA – порядка 4,8%.

По сравнению с первым кварталом предыдущего года, за который было выведено на рынок около 500 тыс.кв.м торговых площадей, динамика ввода торговых площадей осталась на достаточно высоком уровне. Причина заключается в том, что введенные проекты находились на завершающих стадиях строительства, объекты должны были открыться в 2008 году. Что касается торговых объектов, намеченных на ввод в эксплуатацию в 2009-2010 годах, на рынок выйдет лишь малая доля проектов.

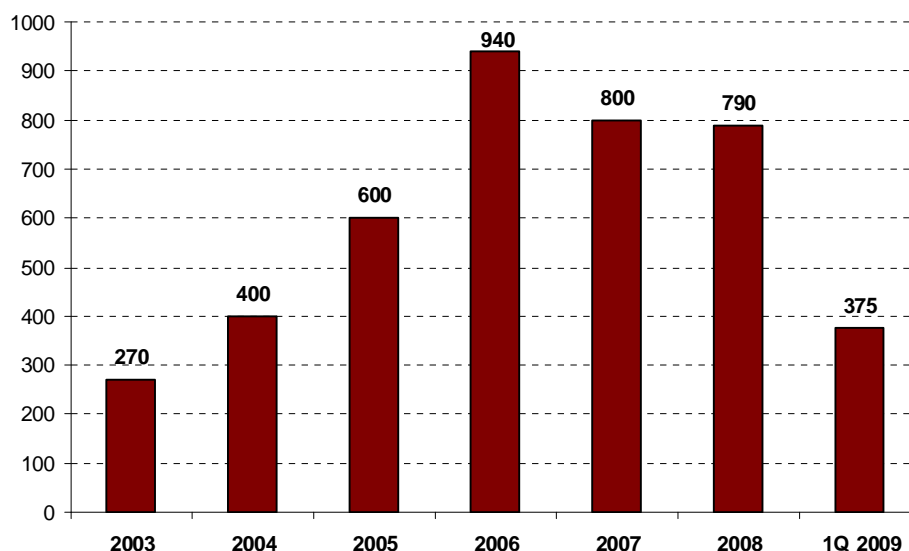
На протяжении первого квартала текущего года объем предложения на рынке торговой недвижимости Москвы продолжал расти.

Таблица №2. Объем торговых площадей, введенных в эксплуатацию, 2003-2009гг.

Год	Общая площадь, тыс. кв.м
2003	270
2004	400
2005	600
2006	940
2007	800
2008	790
1Q 2009	375

По данным компании ASTERA

Динамика ввода торговых площадей, 2003-2009, тыс.кв.м



По данным компании ASTERA

Таблица №3. Объекты, введенные в эксплуатацию в 1Q 2009 года

Название объекта	Тип	Адрес	Общая площадь, кв.м	GLA, кв.м	Девелопер/инвестор	Дата открытия	Комментарии
Метрополис	МФК	Ленинградское шоссе, 16	205 298	80 000	Capital Partners	Март 2009(официальная дата открытия, торговая часть была открыта 31 января 2009)	Инвестиции в проект около \$800 млн.
Мегаполис	ТРЦ	ЮАО пр-т Андропова, вл. 4-10	72 000	44 000		Февраль 2009	
СПЕКТР	ТРЦ	Новоясеневский пр-т, 1	63 000	35 000	Z_Build	Март 2009	
Павлово Подворье*	ТРК	МО Истринский р-н 14 км от МКАД, 4 км от Новорижского ш.	40 000		«ОПИН»	Март 2009	Является самостоятельной частью проекта «Павлово»
Светофор*	ТРЦ	МО г.Люберцы ул. Побратимов, д.7	36 163	25 114	ГК «Светофор»	Февраль 2009	
Праздник	ТЦ	Ул. Тушинская, вл. 13-15	34 940	20 726		Март 2009	Продовольственный рынок сохранен на цокольном этаже; собственная мини-ТЭС
Всего:			375 000	179 000			

* расположен в МО

По данным компании ASTERA

В первом квартале 2009 года было объявлено о переносе сроков сдачи в эксплуатацию многофункционального комплекса, находящегося по адресу Таганская улица, вл. 3. Общая площадь комплекса составляет 12 300 кв.м, в том числе подземная часть 3 500 кв.м. Объект должен был быть введен в эксплуатацию еще до 30 декабря 2008 года, но его реализация многократно приостанавливалась из-за тяжб с жителями, протестующими против ликвидации сквера. Согласно постановлению, реализация проекта должна быть завершена до конца 2009 года.

Что касается планов по строительству новых объектов, заявлено к вводу в эксплуатацию в 2009 году объектов торговой недвижимости общей площадью около 1 млн.кв.м.

Таблица №4. Наиболее крупные объекты, заявленные к открытию в II-IV Q 2009

Название объекта	Тип	Адрес	Общая площадь, кв.м	GLA, кв.м	Девелопер/инвестор	Планируемая дата открытия
«Вегас»(ранее Каширский Молл)	ТРЦ	Пересечение 24 км МКАД и Каширского шоссе	398 000	120 000	«Крокус Групп»	III Q 2009

«Золотой Вавилон Ростокино»	ТРЦ	Пр-т Мира, 211	241 000	Торговая площадь 170 000	«Патеро Девелопмент»/ инвестор австрийский фонд Immoeast	ноябрь 2009
Mall of Russia («Молл Россия»)	ТРЦ	территория ММДЦ «Москва-Сити» Краснопресненска я наб., уч. 6, 7, 8Б	179 400	114 200	AFI Development	IV Q 2009
«Филион»	ТРЦ	Багратионовский проезд, вл. 5-7	104 700	55 000	«Рубин Девелопмент»	II Q 2009
«Маркос Молл»	ТРЦ	Алтуфьевское ш., 70	41 800	29 000	ГК «Маркос»	II Q 2009

По данным компании ASTERA

Что касается проектов, заявленных на протяжении первого квартала 2009 года, их число резко сократилось, что является закономерным следствием влияния глобального кризиса на рынок коммерческой недвижимости.

Таблица №5. Объекты, о строительстве которых было заявлено в 1Q 2009 года

Название объекта	Расположение	Общая площадь объекта, кв.м	Девелопер / инвестор	Начало строительст ва/ввод	Комментарии
МФК с апартаментам и	Ул.Гродненская, вл.12	н.д.	Проектирование и строительство будет проходить за счет средств Финансово- хозяйственного управления мэрии	2010 начало строительства	участок площадью 0,81 га
ТЦ	Варшавское шоссе, вл. 140	47 876	ООО «Каренфор»	Окончание строительства конец 2010	наземная часть комплекса составит 31 753 кв. м, подземная – 16 122 кв. м

По данным компании ASTERA

СПРОС

В первом квартале 2009 года спрос на торговые помещения оставался на низком уровне. В связи с проблемами получения заемных средств, ритейлеры вынуждены пересматривать и даже останавливать программы развития, объемы розничной торговли сокращаются. В результате уровень вакантных площадей значительно возрос. По сравнению с началом 2008 года, уровень вакантных площадей в торговых центрах Москвы к концу первого квартала текущего года увеличился на 9-10% и достиг значения в 11%. Кроме того, освобождаются торговые помещения сегмента street-retail, находящиеся в центральной части города, в связи с закрытием многих имиджевых точек. Арендаторы торговых помещений ведут активные переговоры с собственниками о снижении арендных ставок, и, в случае нежелания собственника идти на уступки, арендаторы могут выходить из договоров, даже если при этом они вынуждены заплатить штрафы.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

На протяжении первого квартала 2009 года наблюдался значительный разрыв между ценами спроса и ценами предложения. В процессе переговоров арендная ставка могла быть снижена на 25-30%, по отдельным сделкам в сегменте street-retail скидки доходили до 40%. В целом по сегменту торговой недвижимости Москвы к концу первого квартала арендные ставки упали на 15-20%. Тем не менее, в силу разнородности сегмента торговой недвижимости, уровень падения ставок зависел от конкретного объекта.

Наблюдается и тенденция конца 2008 года по предоставлению дополнительных льготных условий для арендаторов: депозит мог быть значительно уменьшен (не более 1 месяца), предоставлялись существенно более льготные условия оплаты – например, рассрочка платежа по депозитам. Кроме того, что касается арендных ставок в торговых центрах, ставки за первый квартал 2009 года значительно снизились, однако в некоторых торговых центрах арендаторы теперь вынуждены платить процент с оборота (4-5% для якорных арендаторов, 8-10% для арендаторов торговых галерей).

Таблица №6. Диапазон арендных ставок в торговых центрах в IQ 2009 года

Виды арендаторов	Диапазон арендных ставок, \$/кв.м/год
Якорные арендаторы	60-300
Арендаторы развлекательной зоны	90-200
Арендаторы торговых галерей	300-4 000

По данным компании ASTERA

В сегменте street-retail первоначально заявленные ставки аренды значительно отличались от конечных, по которым заключались сделки. Ряд собственников продолжают держать ставки на докризисном уровне, однако сделок по таким объектам не происходит.

Таблица №7. Реальные ставки аренды торговых помещений, по которым были заключены сделки в сегменте street-retail в IQ 2009 года

Торговый коридор	Арендная ставка, \$/кв.м/год
Ул. Тверская	1 000 – 3 500
Ул. Петровка	1 300 – 3 000
Ул. Арбат	1 800 – 2 400
Ул. 1-я Тверская – Ямская	900 – 1 300

Торговый коридор	Арендная ставка, \$/кв.м/год
Кутузовский пр-т	1 100 – 3 000
Ленинградский пр-т	1 000 – 2 100
Проспект Мира	1 200 – 2 300
Ул. Остоженка	1 200 – 1 600
Ул. Маросейка	1 300 – 2 500
Ул. Большая Дмитровка	1 500 – 3 500
Ул. Пятницкая	1 000 – 1 500
Ленинский пр-т	800 – 1 500
Ул. Кузнецкий Мост	1 500 – 2 200
Ул. Мясницкая	1 100 – 1 600

По данным компании ASTERA

ТЕНДЕНЦИИ:

- Ў Стагнация рынка, начавшаяся во второй половине 2008 года, продолжается. Спрос на торговые помещения остается на низком уровне, тем не менее, к концу первого квартала текущего года наметилось некоторое оживление рынка.
- Ў На продажу выставлены торговые объекты с дисконтом, доходящим до 50%. Число предложений по инвестиционной продаже объектов увеличивается. Однако на рынке купли-продажи активность потенциальных инвесторов находится на низком уровне.
- Ў В первом квартале 2009 года был введен в эксплуатацию значительный объем торговых площадей. Однако в ближайшие два-три года столь высокие цифры по вводу торговых объектов не повторятся, крупные проекты заморожены или отложены на более поздние сроки.
- Ў В условиях финансового кризиса увеличивается число введенных объектов с торговой галереей, открытой на 55-60%. Договора аренды подписываются уже после сдачи объекта в эксплуатацию.
- Ў Уровень вакантных площадей в торговых центрах Москвы к концу первого квартала 2009 года достиг небывалого значения в 11%.
- Ў Многие федеральные розничные сети вынуждены приостановить свое развитие и пересмотреть стратегические планы по расширению бизнеса, что сказывается на уменьшении спроса на торговые помещения со стороны торговых операторов. Программы регионального развития сворачиваются, игроки фокусируются на столичном рынке. Тем не менее, ряд ритейлеров после временной остановки постепенно возобновляют развитие.
- Ў Резкое уменьшение числа заявленных проектов в 2009 году, что является закономерным следствием влияния глобального кризиса на рынок коммерческой недвижимости.
- Ў Наименее пострадавший в условиях кризиса сегмент торговой недвижимости – сегмент street-retail, особо пользующийся вниманием инвесторов.