



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ
УСЛУГИ
НА РЫНКЕ
НЕДВИЖИМОСТИ

Москва
2010

ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ 3 квартал 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 третьем квартале 2010 года представлены в результирующей таблице:

Таблица №1. Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы

Совокупный объем предложения торговых площадей Москвы на конец третьего квартала 2010 года	
Общая площадь, млн. кв.м	9,142
GLA, млн. кв. м	4,980
Введено в эксплуатацию в третьем квартале 2010 года	
Общая площадь, тыс. кв.м	27
GLA, тыс. кв. м	14
Прирост торговых площадей в третьем квартале 2010 года	
Прирост общей площади, %	0,3
Прирост GLA, %	0,28
Доля вакантных площадей на конец периода, %	5-10

По данным компании ASTERA

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

За первые три квартала 2010 года совокупный объем качественных торговых площадей Москвы увеличился на 566 тысяч кв.м, GLA – на 220 тыс.кв.м. Таким образом, на конец третьего квартала 2010 года совокупный объем торговых площадей Москвы составил порядка 9,142 млн.кв.м, при этом GLA – около 4,980 млн.кв.м. В третьем квартале текущего года было введено около 27 тыс.кв.м торговых площадей, при этом GLA вырос на 14 тыс.кв.м. Прирост общего объема торговых площадей за третий квартал 2010 года составил около 0,3%, увеличение GLA – порядка 0,28%.

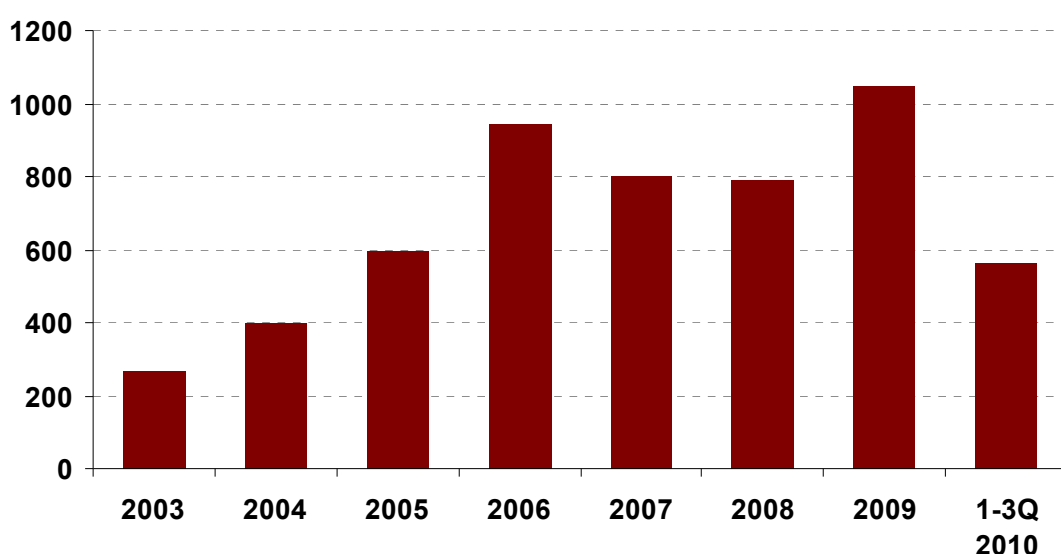
Несмотря на то, что в третьем квартале был введен один торговый центр, до конца года ожидается открытие ряда знаковых торгово-развлекательных центров. Так, на декабрь намечено открытие ТРЦ Mall of Russia.

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

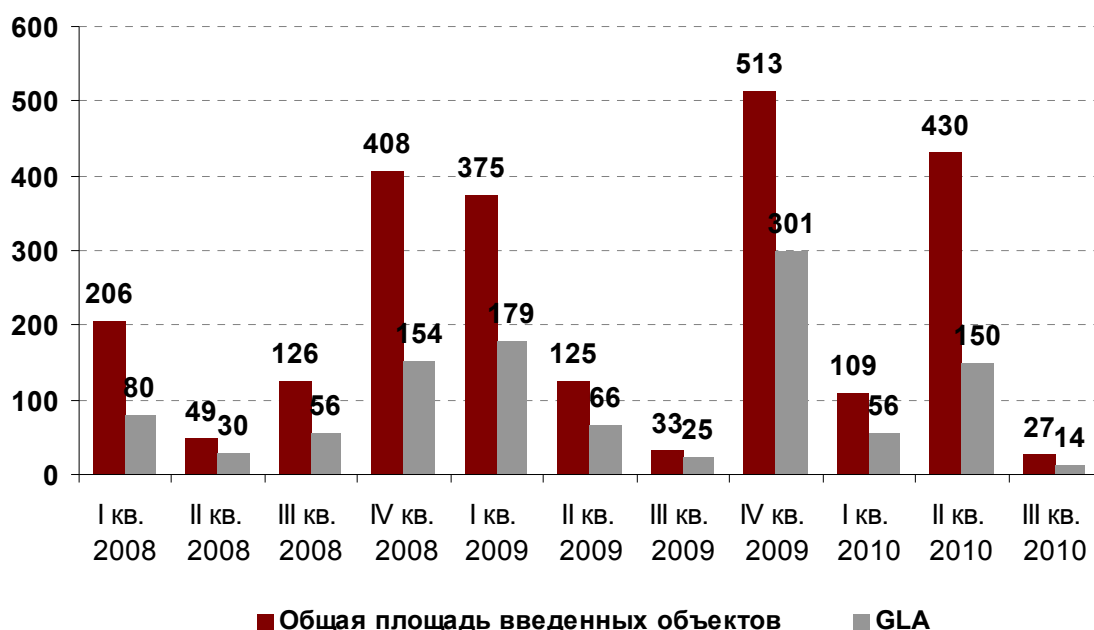
Год	Общая площадь, тыс. кв.м
2003	270
2004	400
2005	600
2006	940
2007	800
2008	790
2009	1 046
2010, 1-3 квартал	566

По данным компании ASTERA

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


По данным компании ASTERA

Таблица №3. Объекты, открытые 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
«Ключевой»	ТРК	пересечение ул. Борисовские пруды, Ключевая и Паромная	26 600	13 700	ЗАО «Ферро-Строй»	Сентябрь 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

По данным компании ASTERA

СПРОС

Третий квартал, также как и первая половина текущего года, характеризовался достаточно высокой активностью ритейлеров. Многие компании озвучивают планы по расширению своих торговых сетей, особенно продуктовые операторы. Здесь стоит отметить сеть «Магнит», планируется расширить сеть супермаркетов «Азбука Вкуса», «Атак». Среди сетей, открывших первые магазины в Москве – сеть детской одежды Asoola. Кроме того, в Москве предполагается открыть 30 рыбных магазинов сети «Океан». Также на рынок Москвы выходит сеть рыбных ресторанов Nordsee и сеть ресторанов быстрого питания Wendy's.

В третьем квартале 2010 года было открыто значительное число новых торговых точек в торговых центрах Москвы. Здесь стоит выделить следующие: в ТЦ «Щелчок» в августе был открыт магазин «Веешь!», площадью 700 кв.м. Кроме того, в ТЦ «Европейский» состоялось открытие магазина Camper. Два магазина сети «Дети» - в ТРЦ «Мега – Белая дача» и «Ключевой», площадью 3000 кв.м и 1500 кв.м соответственно.

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

Таблица №5. Крупные арендные сделки в торговых центрах, третий квартал 2010г.

Компания – арендатор	Арендуемая площадь, кв.м	Торговый центр	Адрес
«Виктория» (супермаркет)	2 000	«Северное сияние»	Северное Бутово, пересечение улиц Дмитрия Донского и Ратной
«Детский мир»	1 900	«Гагаринский»	пересечение ТТК, Ленинского проспекта и ул. Вавилова
Limpampo	1 800	«Вегас»	Пересечение 24 км МКАД и Каширского ш.
Marks&Spencer	1 300	«Гагаринский»	пересечение ТТК, Ленинского проспекта и ул. Вавилова

По данным компании ASTERA

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

В третьем квартале продолжался рост средних запрашиваемых арендных ставок на торговые помещения, при этом увеличение ставок носило плавный характер. При этом, ценовая политика собственников напрямую зависит от успешности торгового центра. Разница между заявленной и реальной арендной ставкой по заключенным договорам по сравнению с 2009 годом снизилась.

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	II полугодие 2010 (F)
Якорные арендаторы	125 - 600	80 - 400	80 - 550	80 - 800
Арендаторы торговых галерей	500 – 6 100	450 - 3500	450 - 4000	500 - 4500

По данным компании ASTERA

В третьем квартале текущего года значительных изменений в арендных ставках на торговые помещения сегмента street-retail не произошло. После активного роста, зафиксированного в четвертом квартале 2009 года – втором квартале 2010, на рынке произошла стабилизация арендных ставок. При этом, рост ставок на ряд помещений данного сегмента, находящихся в пределах Садового кольца, все же был отмечен.

Таблица №7. Диапазон ставок аренды торговых помещений по основным торговым коридорам в сегменте street-retail¹, \$/кв.м/год

Торговый коридор	I кв 2009	IV кв 2009	I кв 2010	II кв 2010	III кв 2010
Ул. Тверская	1 000 – 3 500	1 400-6 000	2500 - 5500	2500 - 5500	2800-5500
Ул. Петровка	1 300 – 3 000	1 500-4 000	2000 - 3000	2000 - 3000	2000-3000
Ул. Арбат	1 800 – 2 400	1 300-3 500	1800-3100	1800-3100	1800-3500
Ул. 1-я Тверская – Ямская	900 – 1 300	900-2 500	1800 - 3500	1800 - 3500	1800-3500
Кутузовский пр-т	1 100 – 3 000	1 300-3 000	1000 – 3200	1000 – 3200	1200-3500
Ленинградский пр-т	1 000 – 2 100	700-2 900	800– 1 800	900– 1 800	900-2000
Пр-т Мира	1 200 – 2 300	700-2 600	700– 2500	870– 2500	870-2500
Ул. Остоженка	1 200 – 1 600	1 000-1 600	1600 - 2000	1600 - 2000	1600-2200

¹ 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	III кв 2010
Ул. Маросейка	1 300 – 2 500	1 500-2 500	2 300 –3000	2 300 –3000	2300-3000
Ул. Большая Дмитровка	1 500 – 3 500	1 200-3 000	1500 - 3000	1500 - 3000	1700-3000
Ул. Пятницкая	1 000 – 1 500	1 100-2 000	1200 – 2300	1200 – 2300	1200-2200
Ленинский пр-т	800 – 1 500	500-2 500	900 – 3000	1000 – 3000	1000-3000
Ул. Кузнецкий Мост	1 500 – 2 200	3 000-4 500	3800 – 4 500	3800 – 4 500	1800-4500
Ул.Мясницкая	1 100 – 1 600	1 500-2 200	1 600 – 2 200	1 600 – 2 200	1600-2200

По данным компании ASTERA

ТЕНДЕНЦИИ:

- ✓ В третьем квартале активность инвесторов оставалась на достаточно высоком уровне. Так, в августе стало известно, что Amma Development приобрела торговый центр «Авиапарк» площадью около 500 тыс.кв.м.
- ✓ Средние запрашиваемые ставки на торговые помещения как в торговых центрах Москвы, так и по основным торговым коридорам, не претерпели значительных изменений. Тем не менее, прослеживается тенденция к увеличению ставок аренды в торговых объектах.
- ✓ Уровень вакантных площадей в третьем квартале 2010 года оставался на достаточно высоком уровне, составляя порядка 10-12%. При этом, в торговых центрах с удачно разработанной концепцией и выгодным местоположением уровень вакантных площадей не превышал 3-5%.
- ✓ По сравнению с докризисными показателями, размер средних запрашиваемых блоков значительно снизился. Наибольшее число заявок в третьем квартале текущего года поступило на помещения площадью до 50 кв.м.