



PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES

Москва
2010

**ОБЗОР РЫНКА
ТОРГОВОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
МОСКВЫ
2009 год**

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

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

Таблица №1. Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы

Совокупный объем предложения торговых площадей Москвы на конец 2009 года	
Общая площадь, млн. кв.м	8,576
GLA, млн. кв. м	4,76
Введено в эксплуатацию в 2009 году	
Общая площадь, тыс. кв.м	1 046
GLA, тыс. кв. м	570
Прирост торговых площадей в 2009 году	
Прирост общей площади, %	13,9
Прирост GLA, %	13,6
Доля вакантных площадей на конец года, %	7-10

По данным компании ASTERA

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

За 2009 года совокупный объем качественных торговых площадей Москвы увеличился на 1млн. 46 тысяч кв.м, GLA – на 570 тыс.кв.м. Таким образом, на конец 2009 года совокупный объем торговых площадей Москвы составил порядка 8, 576 млн.кв.м, при этом GLA – около 4,76 млн.кв.м. Прирост общего объема торговых площадей за 2009 год составил около 13,9%, увеличение GLA – порядка 13,6%.

Среди введенных в эксплуатацию в 2009 году торговых объектов можно выделить наиболее крупные: «Золотой Вавилон Ростокино», «Город» (ш. Энтузиастов), «Метрополис», общая площадь каждого превышает 200 тыс.кв.м, и «Филион», общей площадью более 100 тыс.кв.м.

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

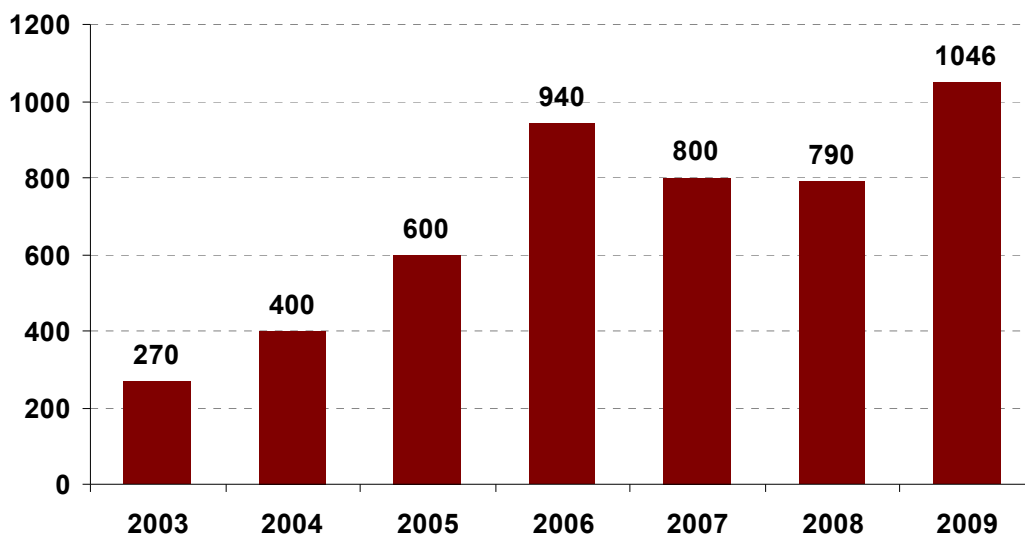
Таблица №2. Объем торговых площадей, введенных в эксплуатацию, 2003-2009гг.

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

По данным компании ASTERA

Динамика ввода торговых площадей в 2009 году превысила показатели прошлых лет. По сравнению с 2008 годом, объемы введенных в эксплуатацию площадей увеличились почти на треть. Причина таких высоких темпов ввода площадей заключается в том, что ряд введенных проектов находились на завершающих стадиях строительства и должны были открыться ещё в 2008 году, но под влиянием различных факторов были перенесены на 2009 год.

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



По данным компании ASTERA

Динамика ввода торговых площадей поквартально, 2008-2009, тыс.кв.м



По данным компании ASTERA

Таблица №3. Объекты, введенные в эксплуатацию в 2009 году

Название объекта	Тип	Адрес	Общая площадь, кв.м	GLA, кв.м	Девелопер/инвестор	Дата открытия
Метрополис	МФК	Ленинградское шоссе, 16	205 298	80 000	Capital Partners	Март 2009 (официальная дата открытия, торговая часть - 1 января 2009)
Мегаполис	ТРЦ	пр-т Андропова, вл. 4-10	72 000	44 000	ООО «Мосрыбхоз» владелец	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	н.д.	«ОПИН»	Март 2009
Светофор*	ТРЦ	МО, г.Люберцы, ул. Побратимов, 7	36 163	25 114	ГК «Светофор»	Февраль 2009
Праздник	ТЦ	Ул. Тушинская, вл. 13-15	34 940	20 726	н.д.	Март 2009
Филион	ТРЦ	Багратионовский проезд, вл. 5-7	104 700	55 000	«Рубин Девелопмент» ЗАО «Экстракт-Фили»)»	Июнь 2009
На Беговой	ТЦ	Хорошевское ш., 2-20, Блок А	19 700	10 650	«ДС Девелопмент»	Апрель 2009
Каширский Двор	Специализированный ТК	Пересечение Каширского ш. и Коломенского пр-да (Каширское ш., д.19, кор.2)	21 000	16 500	ЗАО «Каширский двор»	Июль 2009
Дарья	ТЦ	Строгинский б-р, д. 1	12 000	8 000	н.д.	Сентябрь 2009
Золотой Вавилон Ростокино	ТРЦ	Пр-т Мира, 211	241 000	170 000	«Патеро Девелопмент»/ Immoeast AG	Ноябрь 2009
Город	ТК	Энтузиастов ш., 12/2	240 000	110 000	ГК «ТЭН»	Декабрь 2009
Рио	Мебельный ТЦ	Ленинградское шоссе, дом 25	32 000	21 000	ГК «Ташир»	Ноябрь 2009
ИТОГО			1 046 тыс.	570 тыс.		

* расположен в МО, при расчетах показателей по Москве не учитывается

По данным компании ASTERA

По различным причинам на 2010-2011 год было перенесено открытие таких крупных проектов как ТРК River Mall, ТРЦ Mall of Russia, ТРЦ «Вегас» и др.

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

Название объекта	Тип	Адрес	Общая площадь, кв.м	GLA, кв.м	Девелопер
«Вегас» (ранее Каширский Молл)	ТРЦ	Пересечение 24 км МКАД и Каширского шоссе	398 000	120 000	«Крокус Групп»
Mall of Russia	ТРЦ	Краснопресненская наб., уч. 6, 7, 8Б	179 423	114 213	AFI Development
«Вива»	ТРЦ	Северное Бутово, ул. Куликовская	32 000	21 900	Perga Development and Management; Accent Russia Opportunity Fund
«Маркос-Молл»	ТЦ	Алтуфьевское ш., 70	36 200	29 000	ГК «Маркос»
«Гагаринский»	ТРК	пересечение ТТК, Ленинского проспекта и ул. Вавилова	200 000	70 000	АШАН (15%) и Московский Станкостроительный завод им. Серго Орджоникидзе (85%)
«Фаворит»	ТРК	пересечение ул. Южнобутовской и Вневской	37 000	21 900	ООО «Фаворит-альянс»
«Ключевой»	ТРК	пересечение ул. Борисовские пруды, Ключевая и Паромная	26 600	13 700	«Ферро-строй»
«Речной вокзал», I очередь	ТРЦ	Ул. Фестивальная, 2-4	26 000 (I очередь)	18 140 (I очередь)	н.д.
ИТОГО			950 000	410 000	

По данным компании ASTERA

В 2009 году резко сократилось число заявленных проектов – всего 4. При этом, во втором и четвертом квартале ни одного объекта торговой недвижимости заявлено не было. Для сравнения, за 2008 год было заявлено о планах строительства 27 проектов, включающих в себя торговую составляющую.

Таблица №5. Объекты, о планах строительства которых было объявлено в 2009 году

Название объекта	Расположение	Общая площадь объекта, кв.м	Девелопер / инвестор	Дата ввода	Комментарии
Многофункциональный торгово-досуговый центр	Пересечение ул. Борисовские Пруды с Братеевским мостом	21 696 (11 404 кв.м - наземная часть, 10 292 кв.м - подземная)	Будут проведены торги на право аренды участка	н.д.	Инвестиции - 1,297 млрд. руб., без учета оплаты права на заключение договора аренды земельного участка, % по кредиту, арендной платы и налогов
МФК	Зеленоград, улица Юности, дом 6	19 664 (культурно-развлекательная зона - 8 200 кв.м, торговая – 1 660 кв.м, спортивно-оздоровительная - 800 кв.м, офисная - 2 000 кв.м)	Идет поиск инвестора	н.д.	Реконструкция с новым строительством

Название объекта	Расположение	Общая площадь объекта, кв.м	Девелопер / инвестор	Дата ввода	Комментарии
МФК с апартаментами	Ул. Гродненская, вл.12	н.д.	Проектирование и строительство во бюджет 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

Кроме того, на протяжении 2009 года объявлялось о прекращении строительства некоторых проектов:

- ✓ Власти Москвы решили отменить строительство МФК в ЦАО по адресу Тверской бульвар, владение 17, строение 7-8. Решение об отмене строительства и расторжение контракта с инвестором МФК - ООО «Пушкинский центр и К» - связано с тем, что планируемый комплекс частично заходил на территорию зоны охраны объектов культурного наследия. При этом инвестор получит компенсацию затрат, уже понесенных им для реализации проекта многофункционального комплекса.
- ✓ Столичными властями было принято решение о прекращении строительства торгового комплекса над станцией метро «Шаболовская» «в связи с невозможностью его реализации». Решение о реконструкции наземного вестибюля «Шаболовской», в ходе которой на ней должны были построить торговый комплекс площадью более 1800 кв. м, было принято в 2005 году. К инвестору ООО ПКФ «ТУРАН» решено не применять штрафных санкций, а напротив – компенсировать затраты, согласно сообщению «Интерфакс-Недвижимость».
- ✓ Завод «Серп и Молот» разорвал отношения с девелоперской группой «Корпорация развития территорий» (КРТ), собиравшейся возвести на участке, принадлежащем заводу, многофункциональный комплекс. Площадь комплекса, включающего жилую и торгово-офисную часть, должна была составить 50 тысяч кв. м, а общий объем инвестиций в проект оценивался примерно в \$100 млн.
- ✓ Столичное правительство аннулировало инвестиционный контракт с ОАО «Деревообрабатывающий комбинат N7» на строительство многофункционального торгово-складского комплекса на западе Москвы. Контракт был заключен в октябре 2005 года и предусматривал, что предприятие за счет своих средства в течение пяти лет реорганизуется собственную производственную территорию в Береговом проезде, вл.5 площадью более 66 тыс. кв. м. под размещение многофункционального торгово-складского комплекса общей площадью 23 473 кв. м.
- ✓ Московские власти отказались от строительства торговых площадей под Пушкинской площадью. Ранее, согласно планам столичных властей, всего за четыре года

предполагалось возвести подземный МФК с кафе и ресторанами, выставочными залами и паркингами.

- ✓ В четвертом квартале стало известно, что решение о строительстве торгового центра с подземной автостоянкой на Славянской площади было отменено. Согласно интернет-порталу arendator.ru, решение было принято в связи с отсутствием предусмотренных Земельным кодексом РФ оснований предоставления на бесконкурсной основе инвестору ООО «ТК Пайлтех» земельного участка на Славянской площади и невозможностью его использования для строительства торгового центра в соответствии с градостроительным планом развития территории «Китай-город».

СПРОС

На протяжении всего 2009 года спрос на коммерческую недвижимость, в частности на торговую, оставался на низком уровне по сравнению с докризисным периодом. Особенно тяжелая ситуация наблюдалась в первой половине 2009 года, когда сохранялось значительное преобладание предложения торговых площадей над спросом. В июле-сентябре стал восстанавливаться спрос на торговые помещения со стороны ритейлеров: наибольшую активность проявляли операторы одежды и косметики. Кроме того, на достаточно высоком уровне находился спрос со стороны продуктовых ритейлеров, особенно работающих в формате дискаунтеров.

На протяжении первой половины 2009 года уровень вакантных площадей на рынке торговой недвижимости возрастал. К концу июня средний уровень вакантных площадей в торговых центрах Москвы достиг максимального значения в 11-15%. Для новых проектов этот показатель мог составлять 25-35%, в то время как в первом полугодии 2008 года уровень вакантных площадей не превышал 3%. В III-IV кварталах 2009 года данный показатель немного снизился, составив в среднем 7-10%. Однако, стоит отметить, что в успешных, качественных торговых центрах свободных площадей может и не быть.

В 2009 году были заключены следующие сделки по аренде помещений в торговых центрах:

Таблица №6. Крупные сделки по аренде торговых помещений в ТЦ в 2009 году

Наименование объекта	Адрес	Арендатор	Площадь, кв.м
ТРЦ Mall of Russia	ММДЦ «Москва-Сити», Краснопресненская наб.	Hennes & Mauritz (H&M)	2 560
ТРЦ «Мегаполис»	пр-т Андропова, вл. 4-10	сеть мультиплексов «Радуга Кино»	3 500

По данным компании ASTERA

Кроме того, во втором квартале 2009 года было объявлено, что компания AS Capital Department Store, развивающая британскую сеть Debenhams в России, планирует открыть два универмага (около 3 тыс.кв.м каждый) в ТРЦ Mall of Russia и в здании реконструированной гостиницы «Минск» на Тверской.

STREET- RETAIL

Что касается сегмента street-retail, именно он проявлял наибольшую активность в 2009 году. К концу года было отмечено увеличение арендных ставок на некоторые объекты данного сегмента.

Тем не менее, по основным торговым коридорам по итогам 2009 года уровень вакантных площадей составил от 3% до 10%, хотя в докризисный период данный показатель не превышал 1-3%. В конце II квартала темпы увеличения доли свободных помещений замедлились, к концу года вакантность по основным торговым коридорам снизилась. При этом, в 2009 году было отмечено освобождение ряда торговых помещений, находящиеся в центральной части города, в связи с закрытием «имиджевых» точек. В условиях кризиса на первое место вышла экономическая эффективность, и многие ритейлеры не готовы содержать убыточные магазины. Так, в 2009 году были закрыты салон «Евросеть», торговая галерея Samsung Electronics и магазин Diesel на ул. Тверская, бутики Stella McCartney и Alexander McQueen на ул. Кузнецкий Мост и др.

Для некоторых компаний 2009 год позволил арендовать помещения в успешных торговых центрах, что также увеличивает количество вакантных площадей в торговых коридорах. В то же время, снижение арендных ставок открыло новые возможности по аренде помещений в сегменте street-retail для тех операторов, которые не могли себе позволить столь высокую стоимость аренды, особенно в знаковых местах, где ставки были явно завышены.

В 2009 году несколько изменилась структура спроса на помещения сегмента street-retail - возросла активность небольших сетей: аптек, продуктовых магазинов, медицинских центров и др. Наибольшее число заявок по аренде площадей в сегменте street-retail приходится на помещения площадью от 50 до 150 кв.м. Наибольшую активность проявили ритейлеры ценовых сегментов «средний» и «средний минус».

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

На протяжении первой половины 2009 года продолжалось начавшееся в конце предыдущего года падение арендных ставок, однако во II квартале темпы падения ставок замедлились. В силу разнородности сегмента торговой недвижимости, уровень снижения ставок зависел от конкретного объекта. В III квартале наметилась стабилизация ставок. В IV квартале в отдельно взятых объектах был зафиксирован небольшой рост арендных ставок.

В целом по сегменту торговой недвижимости Москвы к концу первого квартала арендные ставки упали на 15-20%. Во втором квартале значительных колебаний арендных ставок не наблюдалось, однако максимальные заявленные ставки по ряду объектов к концу июня снизились на 30-35% по сравнению с докризисным уровнем. Тем не менее, собственники знаковых проектов, спрос на которые остается на высоком уровне, не готовы значительно пересматривать арендные ставки.

Кроме того, в 2009 году распространилась практика снижения заявленной арендной ставки во время переговоров: например, по ряду сделок дисконт мог составлять 25-30%, по отдельным сделкам в сегменте street-retail скидки доходили до 40%.

Таблица №7. Диапазон арендных ставок в торговых центрах в III-IV кварталах 2008, 2009гг.

Виды арендаторов	Диапазон арендных ставок, \$/кв.м/год, II полугодие 2008	Диапазон арендных ставок, \$/кв.м/год, II полугодие 2009
Якорные арендаторы	125 - 600	80-400
Арендаторы развлекательной зоны	180 - 700	100-250
Арендаторы торговых галерей	500 – 6 100	450-3500

По данным компании ASTERA

С конца 2008 года наблюдается тенденция по предоставлению дополнительных льготных условий с целью привлечения и удержания арендаторов: арендные каникулы на первый год, льготный курс валют, уменьшение депозита (не более 1 месяца), существенно более льготные условия оплаты (например, рассрочка платежа по депозитам). В некоторых торговых центрах арендаторы перешли на оплату процента с оборота (4-5% для якорных арендаторов, 8-10% для арендаторов торговых галерей).

STREET- RETAIL

В сегменте street-retail в первой половине года максимальное падение ставок наблюдалось в торговых коридорах с традиционно высоким уровнем ставок (например, Тверская ул., ул. Кузнецкий Мост). К концу июня арендные ставки стабилизировались, в третьем-четвертом кварталах по некоторым объектам был зафиксирован рост ставок аренды.

Таблица №8. Диапазон ставок аренды торговых помещений по основным торговым коридорам в сегменте street-retail в 2009 году

Торговый коридор	Арендная ставка, \$/кв.м/год, I кв 2009	Арендная ставка, \$/кв.м/год, IV кв 2009-начало I кв 2010
Ул. Тверская	1 000 – 3 500	1 400-6 000
Ул. Петровка	1 300 – 3 000	1 500-4 000
Ул. Арбат	1 800 – 2 400	1 300-3 500
Ул. 1-я Тверская – Ямская	900 – 1 300	900-2 500
Кутузовский пр-т	1 100 – 3 000	1 300-3 000
Ленинградский пр-т	1 000 – 2 100	700-2 900
Проспект Мира	1 200 – 2 300	700-2 600
Ул. Остоженка	1 200 – 1 600	1 000-1 600
Ул. Маросейка	1 300 – 2 500	1 500-2 500
Ул. Большая Дмитровка	1 500 – 3 500	1 200-3 000
Ул. Пятницкая	1 000 – 1 500	1 100-2 000
Ленинский пр-т	800 – 1 500	500-2 500
Ул. Кузнецкий Мост	1 500 – 2 200	3 000-4 500
Ул.Мясницкая	1 100 – 1 600	1 500-2 200

По данным компании ASTERA

Собственники помещений в сегменте street-retail в 2009 году были готовы идти на снижение ставок, однако стремились при этом не заключать долгосрочных договоров. Часть арендаторов не были согласны на подобные условия, поскольку в отличие от торговых центров, помещения на торговых улицах зачастую требуют значительных вложений в отделку и реконструкцию, что увеличивает срок окупаемости объекта.

Стоит отметить, что уже в конце 2009 - начале 2010 года был зафиксирован значительный рост арендных ставок за счет окончания «скидочного» кризисного периода по договорам аренды. По ряду объектов ставки возвратились на почти докризисный уровень.

ТЕНДЕНЦИИ:

- ✓ Динамика ввода торговых площадей в 2009 году превысила показатели прошлых лет. Более половины введенных и планируемых к вводу в 2010 году объектов – проекты, первоначальными сроками сдачи которых значились 2008 и начало 2009 года. Таким образом, 2009 и 2010 года могут стать рекордными перед резким снижением объемов ввода новых объектов.
- ✓ Произошло резкое уменьшение числа заявленных проектов в 2009 году, что является закономерным следствием влияния глобального кризиса на рынок коммерческой недвижимости.
- ✓ В первом полугодии 2009 года на рынок были выставлены торговые объекты с дисконтом, доходящим до 50%. Число предложений по инвестиционной продаже объектов увеличилось, однако на рынке купли-продажи активность потенциальных инвесторов находилась на низком уровне.
- ✓ Торговые объекты, открывающиеся в 2009 году, вышли на рынок не полностью заполненными. В среднем по Москве новые объекты были заполнены на 40-60%. Средний уровень вакантных площадей в торговых центрах Москвы к концу первого полугодия 2009 года достиг небывалого значения в 11-15%, во второй половине года снизился до 7-10%, при этом варьировался в зависимости от характеристик объекта.
- ✓ 2009 год стал рекордным по снижению арендных ставок. Максимальный уровень падения ставок по отдельным проектам по сравнению с докризисным уровнем составил 30-35%. В сегменте street-retail в наибольшей степени коррекция цен коснулась центральных торговых улиц. Однако уже к концу года арендные ставки стали постепенно увеличиваться.
- ✓ В течении 2009 года на рынке появлялись привлекательные предложения по аренде и покупке торговых площадей, которые в течение последних нескольких лет были недоступны для многих арендаторов.
- ✓ В 2009 году увеличился срок экспозиции торговых площадей – многие объекты, в том числе с удачным месторасположением, достаточно долго не могли найти арендаторов.
- ✓ На протяжении 2009 года наблюдалась тенденция по предоставлению дополнительных льготных условий с целью привлечения и удержания арендаторов: арендные каникулы на первый год, льготный курс валют, уменьшение депозита, существенно более льготные условия оплаты (рассрочка платежа по депозитам), переход на оплату процента с оборота.
- ✓ Большое количество зарубежных ритейлеров в 2009 году открыли собственные магазины в России или заявили о планах выхода на рынок. Снижение арендных ставок на торговые помещения привело к уменьшению стоимости выхода на рынок новых игроков. Российский рынок достаточно давно является важным направлением для развития мировых ритейлеров, а снижение затрат на открытие торговой точки предоставляет новые возможности для выхода на рынок. В течение года уже вышли H&M, Kika, River Island, Ipekyol, New look, Bebe, Gap и др. Также заявляли о своих планах по открытию магазинов Debenhams, Harvey Nichols, Habitat, Sainsbury's, Aldi и др. Тем не менее, часть операторов ввиду кризиса решила отложить свой выход на российский рынок на 1-2 года.