



PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES

**Обзор рынка торговой недвижимости
Москвы**
за 1 квартал 2010 года

Апрель 2010

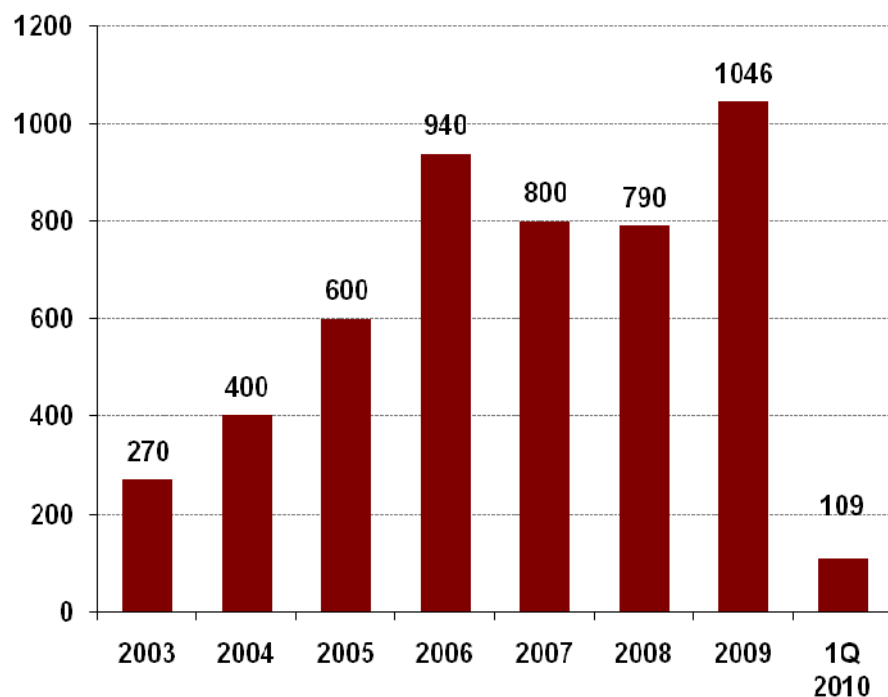
An alliance member of BNP Paribas Real Estate



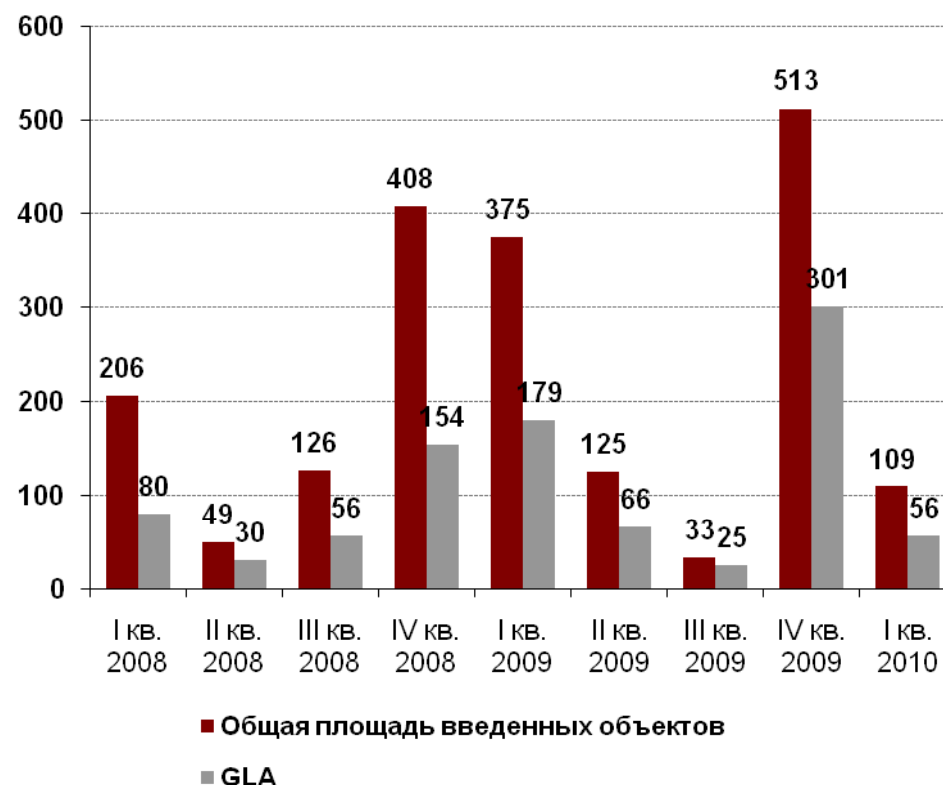
Сегмент торговой недвижимости, в особенности street-retail, как наиболее динамично развивающийся, уже в первом квартале 2010 года демонстрировал положительную динамику.

- ✓ За 2010 год совокупный объем качественных торговых площадей Москвы увеличился на 109 тысяч кв.м, GLA – на 56 тыс.кв.м. Таким образом, на конец первого квартала 2010 года совокупный объем торговых площадей Москвы составил порядка 8, 685 млн.кв.м, при этом GLA – около 4,816 млн.кв.м. Кроме того, в 2010 ожидается к вводу еще порядка 500 тыс.кв.м торговых площадей.
- ✓ Сегмент street-retail показал себя наиболее динамичным в 2010 году. По торговым коридорам, традиционно пользующимся высоким спросом, в первом квартале текущего года арендные ставки продемонстрировали максимальный рост.
- ✓ 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 5%.
- ✓ Участники рынка ожидают в 2010 году значительного укрепления рынка торговой недвижимости, возобновления развития торговых сетей и роста арендных ставок на торговые объекты.
- ✓ Новые торговые объекты выводятся на рынок не полностью заполненными. Некоторые проекты открываются «позтажно».
- ✓ Ускорение роста инвестиций, реальной заработной платы и оборота розничной торговли на протяжении 2010 года свидетельствуют о формировании позитивных тенденций в динамике внутреннего спроса.
- ✓ В текущих условиях повышается внимание к качеству торговых центров, грамотной концепции и эффективности маркетинговых решений.
- ✓ Сроки введения новых проектов на рынок сдвигаются, что связано не только с решением технических вопросов, но и с определенными трудностями с заполнением торговых объектов. В 2009-2010 годах торговые центры вводились в эксплуатацию заполненными на 50-60% и даже менее.

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



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



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

До конца 2010 года в Москве к вводу в эксплуатацию планируется порядка семи торговых центров общей площадью около 1030 тыс.кв.м, GLA – 460 тыс.кв.м. Среди наиболее крупных - ТРК River Mall, ТРЦ Mall of Russia, ТРЦ «Вегас»

Название объекта	Тип	Адрес	Общая площадь, кв.м	GLA, кв.м
«Вегас»	ТРЦ	Пересечение 24 км МКАД и Каширского шоссе	398 000	120 000
Mall of Russia	ТРЦ	Краснопресненская наб., уч. 6, 7, 8Б	179 423	114 213
«Вива»*	ТРЦ	Северное Бутово, ул. Куликовская	32 000	21 900
«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 Вeneвской	37 000	21 900
«Ключевой»	ТРК	пересечение ул. Борисовские пруды, Ключевая и Паромная	26 600	13 700
«Гудзон»	ТРК	Каширское шоссе, 12	120 000	70 000

*введен во II Q 2010

За первый квартал текущего года значительных изменений в структуре спроса на торговые помещения не произошло. Ритейлеры возобновляют развитие, что позволяет ожидать увеличения сделок в сегменте торговой недвижимости в 2010 году.

- ✓ Как и в 2009 году, наиболее активны продуктовые ритейлеры, в особенности работающие в формате дискаунтеров, операторы товаров для дома.
- ✓ Наибольший интерес у торговых операторов вызывают высококачественные торговые центры, с минимальными рисками для потенциальных арендаторов.
- ✓ Среди наиболее заметных событий следует выделить покупку ТЦ «Европарк» ГК «Ташир». В конце января холдинг выкупил «Европарк» у Deutsche Bank в качестве взысканного залога по кредиту бывших собственников объекта. Компания не намерена существенно менять формат ТЦ, уделив более пристальное внимание управлению объектом.
- ✓ В 2010 году на рынок вышел ряд ритейлеров: Uniqlo открыла магазин в ТЦ «Атриум»; сеть Burger King - в ТРЦ «Метрополис» и ТРЦ «Европейский»; Thomas Sabo - в ТЦ «Атриум».
- ✓ При этом продолжаются банкротства сетей, также как и сокращение числа магазинов. В итоге, на рынке происходит смена наиболее активных игроков.
- ✓ Уменьшаются 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 Подмосковья.

В течение четвертого квартала 2009 года и первого квартала текущего года ставки аренды на торговые помещения сегмента street-retail демонстрировали активный рост.

Торговый коридор	Арендная ставка, \$/кв.м/год, I кв 2009	Арендная ставка, \$/кв.м/год, IV кв 2009	Арендная ставка, \$/кв.м/год, I кв 2010
Ул. Тверская	1 000 – 3 500	1 400-6 000	2500 - 5500
Ул. Петровка	1 300 – 3 000	1 500-4 000	2000 - 3000
Ул. Арбат	1 800 – 2 400	1 300-3 500	1800-3100
Ул. 1-я Тверская – Ямская	900 – 1 300	900-2 500	1800 - 3500
Кутузовский пр-т	1 100 – 3 000	1 300-3 000	1000 – 3200
Ленинградский пр-т	1 000 – 2 100	700-2 900	800– 1 800
Пр-т Мира	1 200 – 2 300	700-2 600	700– 2500
Ул. Остоженка	1 200 – 1 600	1 000-1 600	1600 - 2000
Ул. Маросейка	1 300 – 2 500	1 500-2 500	2 300 –3000
Ул. Большая Дмитровка	1 500 – 3 500	1 200-3 000	1500 - 3000
Ул. Пятницкая	1 000 – 1 500	1 100-2 000	1200 – 2300
Ленинский пр-т	800 – 1 500	500-2 500	900 – 3000
Ул. Кузнецкий Мост	1 500 – 2 200	3 000-4 500	3800 – 4 500
Ул.Мясницкая	1 100 – 1 600	1 500-2 200	1 600 – 2 200

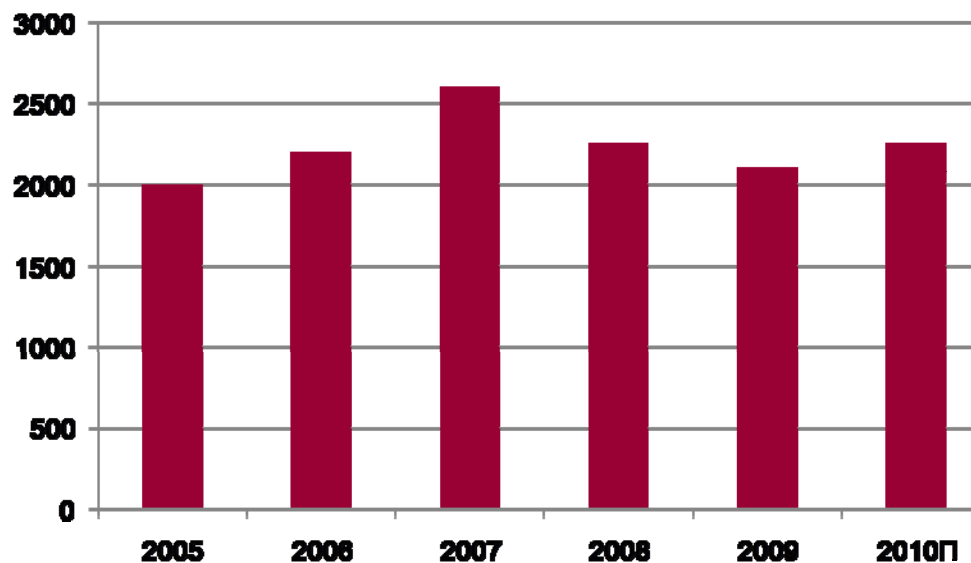
При расчете не учитывались ставки аренды на помещения, расположенные в цокольных и подвальных этажах; не имеющие входной группы с первой линии; или имеющие другие обременения, влияющие на снижение ставки аренды

✓ На протяжении первого квартала текущего года арендные ставки в торговых центрах Москвы не подверглись значительному изменению, оставаясь с 4 квартала 2009 года практически неизменными.

✓ Разница между заявленной и реальной арендной ставкой по заключенным договорам снизилась по сравнению с 2009 годом.

✓ В наименее успешных торговых центрах собственники по-прежнему готовы идти навстречу арендаторам. Тем не менее, рынок постепенно возвращается в свое привычное состояние.

Виды арендаторов	Диапазон арендных ставок, \$/кв.м/г, II полугодие 2008	Диапазон арендных ставок, \$/кв.м/г, II полугодие 2009	Диапазон арендных ставок, \$/кв.м/г, I квартал 2010
Якорные арендаторы	125 - 600	80 - 400	70 - 550
Арендаторы торговых галерей	500 – 6 100	450 - 3500	450 - 4000



Средневзвешенные ставки аренды в качественных ТЦ, \$/кв.м/г, без НДС и операционных расходов



ASTERA - международная консалтинговая компания, которая оказывает профессиональные услуги на рынке коммерческой недвижимости более 17 лет

Предоставляемые услуги:

- ✓ стратегический консалтинг и создание концепций объектов
- ✓ подбор арендаторов и покупателей
- ✓ анализ наилучшего использования объектов
- ✓ инвестиционный анализ и юридическая поддержка
- ✓ функциональное зонирование
- ✓ оценка земельных участков и объектов коммерческой недвижимости

ASTERA – Ваш надежный партнер на длительный срок

- ✓ более 200 профессионалов в сфере коммерческой недвижимости в России и на Украине
- ✓ собственная эксклюзивная база из 20 000 арендаторов и объектов недвижимости
- ✓ более 300 различных реализованных проектов в портфеле компании
- ✓ мы придерживаемся в работе принципов полной прозрачности и легитимности

Офисы в Москве, Санкт-Петербурге, Киеве

An alliance member of BNP Paribas Real Estate



PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES

BNP PARIBAS REAL ESTATE ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ



**ASTERA является международным партнером и представителем
BNP Paribas Real Estate – лидера европейского рынка
недвижимости**

- ✓ Штат из 3 300 человек в собственных офисах
- ✓ 129 представительств по всему миру
- ✓ Оказание услуг на каждом этапе жизненного цикла недвижимости
- ✓ В 2009 году оборот компании составил более 554 млн.евро
- ✓ Стоимость активов в управлении – около 10 млрд. евро
- ✓ Оказание услуг клиентам в 29 странах

**№1 на рынке услуг в сфере коммерческой недвижимости в
Европе**

**Этот альянс дает нам возможность представлять интересы
наших клиентов за рубежом и привлекать зарубежные
инвестиции в девелоперские проекты**

An alliance member of BNP Paribas Real Estate



PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES

КОНТАКТЫ

Москва

Потаповский пер., д.5

Тел.: +7 (495) 981 05 65

e-mail: reception@asteragroup.ru

Санкт-Петербург

ул. Рылеева, д.14

Тел.: +7(812)703-00-03

Факс: +7(812)703-00-04

e-mail: spb@asteragroup.com

Киев

ул. Константиновская, д. 2а

Тел.: +38 (044) 501 50 10

e-mail: kiev@asteragroup.ua



An alliance member of BNP Paribas Real Estate