

**МАГАЗИН  
МАГАЗИНОВ**  
КОНСУЛЬТАНТЫ  
ПО ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

# ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

1 квартал 2010



МОСКВА  
ЯНВАРЬ 2010

PART OF THE CB RICHARD ELLIS NETWORK

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

В течение первого квартала 2010 года московский рынок торговой недвижимости пополнился двумя новыми объектами. В начале марта открылась вторая очередь специализированного торгового комплекса «Твой Дом» на 66 км МКАД общей площадью 57 000 кв.м. А 27 марта состоялось официальное открытие первой очереди торгового центра «Речной» на Фестивальной улице общей площадью 26 000 кв.м. Якорными арендаторами «Речного» выступили супер-маркет «Перекресток», магазин бытовой техники и электроники «М.Видео», сеть магазинов «Детский мир» и детский развлекательный центр «Космик».

Совокупное предложение в сегменте торговых площадей увеличилось приблизительно на 44 200 кв.м. и к началу апреля составило 3,249 млн. кв.м. (102 объекта) при показателе обеспеченности населения торговыми площадями на уровне 308 кв.м. на 1000 человек.

Величина введенной в эксплуатацию арендопригодной площади в январе-марте текущего года сократилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в 3,5 раза. Высокий показатель, зафиксированный в первом квартале 2009 года, был обусловлен переносом сроков ввода торговых центров с конца 2008 года, самой острой фазы кризиса, на начало следующего. А в настоящее время, после прошлогоднего рекордного увеличения объема нового предложения, существует ограниченность спроса на предлагаемые торговые помещения в строящихся торговых центрах со стороны потенциальных арендаторов. Кроме того, в некоторых случаях, окончание девелоперских проектов переносится на более поздний срок из-за наличия проблем с их финансированием.

**СПРОС**

За первые месяцы 2010 года был отмечен рост оборотов розничной торговли в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Так, по данным Росстата, в январе текущего года данный показатель в России увеличился на 0,3% по отношению к январю 2009, в феврале 2010 рост составил уже 1,3% к соответствующему месяцу предыдущего года. Рост оборотов розничной торговли в Москве за январь 2010 в сравнении с январем 2009 составил 3,6%.

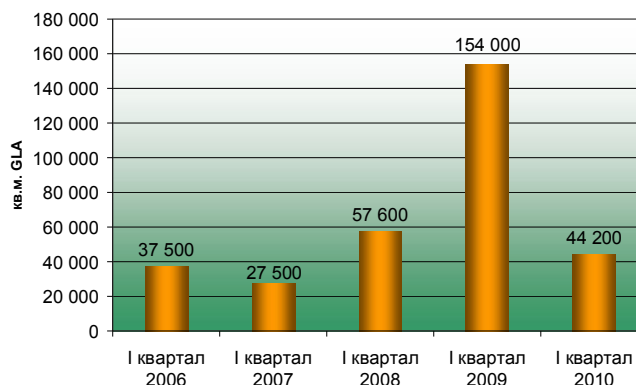
Данная положительная тенденция находит свое выражение в первую очередь в планах крупнейших федеральных ритейлеров, заявивших о стремлении открыть сопоставимое или даже большее количество новых магазинов в 2010 по отношению к 2009 году, например, «О'Кей» – 25 против 10, «Эльдорадо» – 50 против 17, «Спортмастер» – 30 против 20, «Дикси» – 100 против 44 и т.п. «Магнит» и X5 Retail Group скорректировали планы по развитию на 2010 год, сделав акцент на гипермаркетах и дискаунтерах, соответственно.

Объемы продаж сетей бытовой техники начали сокращаться еще в 2009 году, что отразилось на планах по развитию на 2010 год. В марте стало известно, что розничная сеть по продаже бытовой техники и электроники «Мир» закрывает все 18 магазинов в Москве. Компания решила сконцентрироваться на работе только в нескольких регионах, где ее подразделения наиболее эффективны. Компания «М.Видео» несколько сократила свои планы на 2010 год в сравнении с 2009 годом.

**ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2010 ГОДА**

№	Название	Адрес	GBA, кв.м.	GLA, кв.м.	Месяц открытия
1	Твой Дом – II очередь	МКАД, 66 км	57 000	26 000	март
2	Речной – I очередь	Фестивальная ул., д. 2	26 000	18 200	март

**ДИНАМИКА ВВОДА АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ В МОСКВЕ В ПЕРВЫХ КВАРТАЛАХ 2006-2010 гг.**



**ПЛАНЫ РЯДА КРУПНЕЙШИХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ТОРГОВЫХ ОПЕРАТОРОВ ПО ОТКРЫТИЮ НОВЫХ МАГАЗИНОВ В 2010 ГОДУ**

Наименование розничной сети	Заявленные планы по открытию новых магазинов в 2010 году*	Количество открытых магазинов в 2009 году*
Магнит	25-30 гипермаркетов и 450-550 магазинов формата «у дома»	10 гипермаркетов и 636 магазинов формата «у дома»
Пятерочка (X5 Retail Group)	200-250	191
Перекресток (X5 Retail Group)	15	68
Карусель (X5 Retail Group)	7-10	12
Дикси	100	44
Седьмой континент	3 гипермаркета и 11 супермаркетов	2 гипермаркета и 3 супермаркета
О'Кей	25	10
Metro	4	4
Эльдорадо	50	17
М.Видео	20	22
Спортмастер	30	20

\* Примечание. В Обзоре рынка торговой недвижимости используются планы и результаты деятельности ритейлеров, озвученные в СМИ.

В течение первого квартала 2010 года экспансию на российский рынок продолжили осуществлять зарубежные компании. Американская сеть ресторанов быстрого питания Burger King открыла первые две точки в стране в торговых центрах «Метрополис» и «Европейский». Agat Group Inc. запустила развлекательный центр Happyton площадью 6 500 кв.м. в торговом центре «Филион», включающий десятки аттракционов и игровых автоматов, роликовый каток, автодром с гоночными машинами, пятиэтажный лабиринт, 5D-кинотеатр. В «Золотом Вавилоне Ростокино» состоялось открытие пятого универмага Stockmann в Москве, в «Охотном ряду» – третьего магазина River Island. В феврале стало известно, что H&M станет одним из якорных арендаторов торгового центра «Атриум»: H&M откроет магазин площадью примерно 1 700 кв.м. На месте закрывшегося гипермаркета Carrefour в «Филионе» появятся сети Auchan и OBI. Три новых магазина в торговых центрах «Вегас», «Ритейл Парк» и «Вива» в 2010 году планируют открыть Media Markt.

Существующий спрос на торговые помещения со стороны ритейлеров привел к снижению доли вакантных площадей в функционирующих современных торговых центрах в Москве до 6,5%. Но и это пока значительно превышает докризисный уровень, составлявший 1,5-2%.

**КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ АРЕНДЫ**

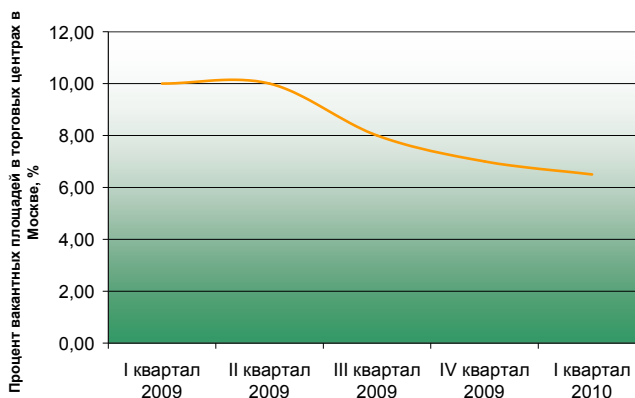
Уровень средних ставок по аренде помещений в московских торговых центрах в первом квартале 2010 года оставался стабильным в сравнении с последним кварталом 2009 года. Несмотря на наблюдающуюся активизацию деятельности ритейлеров по поиску новых помещений, имеющийся на рынке объем предложения в функционирующих и готовящихся к открытию торговых центрах по-прежнему превышает спрос и сдерживает рост арендных ставок.

Диапазон средних ставок для якорных арендаторов в настоящее время составляет примерно 100-500 долл. без учета НДС и эксплуатационных расходов. В новых торговых центрах при сдаче в аренду секций крупным одержим операторам актуальным является переход от фиксированной арендной ставки к проценту от оборота (при сохранении фиксированного минимума). Сроки договоров для арендаторов торговой галереи равняются, как правило, 3-5 годам, уровень арендных ставок варьируется в диапазоне от 800 до 2 200 долл. за кв.м. в год (без учета НДС и эксплуатационных расходов) в зависимости от профиля, площади секций и других факторов. Средний размер эксплуатационных расходов составляет 150-170 долл. за кв.м. в год, исключая НДС.

**ПРОГНОЗ**

Специалистами компании прогнозируется снижение объема нового предложения на рынке торговой недвижимости Москвы по итогам 2010 года в сравнении с 2009 годом. В настоящее время совокупная арендо-пригодная площадь строящихся торговых центров, заявленных к открытию в текущем году, составляет примерно 500 000 кв.м., из которых на рынок выйдет 300 000 – 400 000 кв.м.

**ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ МОСКВЫ**



**СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ НА ПОМЕЩЕНИЯ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ В МОСКВЕ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2010 ГОДА**

Формат магазина	Площадь, кв.м.	Диапазон средних арендных ставок, долл. за кв. м в год (без учета НДС и эксплуатационных расходов)
Якорный арендатор	Более 3000	100 – 150
Мини-якорный арендатор	1 000 – 3 000	250 – 500
Арендатор торговой галереи	300 – 600	800 – 1 200
	100 – 300	1 500 – 1 800
	50 – 100	1 800 – 2 200

**ПРИМЕРЫ СТРОЯЩИХСЯ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, ЗАЯВЛЕННЫХ К ОТКРЫТИЮ В 2010 ГОДУ**

№	Название	Адрес	GBA, кв.м.	GLA, кв.м.
1	Верас	МКАД, 24 км	398 000	130 000
2	Mall of Russia	Краснопресненская наб., уч. 6, 7, 8Б	179 000	114 000
3	Гагаринский	Вавилова ул., д. 3	200 000	70 000
4	РИО	МКАД, 2 км	85 000	67 000
5	Парус	Новокуркинское ш., д. 1	35 500	23 000
6	Вива	Поляны ул., д. 8	30 092	21 627
7	Галерея Москва	Охотный Ряд ул., д. 2	28 000	21 000
8	Tsvetnoy Central Market	Цветной б-р, д. 15, стр. 1	36 327	16 280
9	Ключевой	Борисовские Пруды ул., д. 26	25 760	13 700
10	Азовский	Азовская ул., вл. 28В	21 715	10 373

Аналитический материал подготовлен на основе результатов собственных исследований компании МАГАЗИН МАГАЗИНОВ в ассоциации с СВ Richard Ellis: ежеквартального мониторинга рынка торговой недвижимости Москвы, показателей фактических сделок и экспертных оценок перспектив развития рынка.