

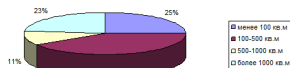
КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. МОСКВА

СПРОС

Из-за крайне ограниченного нового предложения объекты, которые открылись в 2011 году или достроятся в течение ближайших пару лет, вызывают ажиотажный спрос со стороны ритейлеров. Торговые операторы уже сейчас испытывают недостаток свободных помещений. По данным экспертов Penny Lane Realty, наиболее остро ощущается дефицит площадей 100-500 кв.м: на их долю приходится 41% заявок арендаторов. Активные планы развития продуктовых ритейлеров и магазинов бытовой техники диктуют высокий спрос на помещения более 1000 кв.м, на которые поступает до 25% запросов на аренду.

Распределение спроса на помещения в наиболее востребованных торговых центрах Москвы



«В связи с дефицитом качественного предложения в торговых центрах спрос на торговые помещения перетекает в сегмент стрит-ритейла, что мы видим и по количеству запросов на размещение, – комментирует Алексей Могила, директор департамента торговой и региональной недвижимости компании Penny Lane Realty. – Самыми востребованными помещениями под аренду на протяжении 2011 года остаются площади до 100 кв.м: здесь спрос достигает 49%. На втором месте – торговые галереи в 100-300 кв.м (23%), далее следуют помещения размером в 300-700 кв.м (18%).»

Распределение спроса на помещения в стрит-ритейле на наиболее востребованных торговых коридорах Москвы



Уровень вакантных площадей в наиболее востребованных торговых центрах составляет 3-5%, при этом здесь происходит постоянная ротация арендаторов. На объектах, пользующихся меньшим спросом, этот показатель достигает 10%.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В 2011 году на рынке Москвы было введено 315 тыс. м2 торговой недвижимости – это в 2,5 раза меньше, чем годом ранее, и в 3 раза хуже аналогичных показателей 2009 года. Столь значительно снижение темпов роста предложения объясняется тем, что сроки сдачи в эксплуатацию торговых центров общей площадью более 660 тыс. м2 были перенесены на 2012 год. Единственным крупным ТЦ, открывшимся в 2011 году, стал «Афимолл Сити» площадью 179 тыс. м2. Наиболее активно за отчетный период развивался СЗАО: здесь новое предложение составило 195 тыс. м2.

Крупнейшие торговые центры, введенные в эксплуатацию в 2011 г

Проект	Округ	Адрес	Девелопер	Общая площадь, м2
AFI Mall	СЗАО	Пресненская наб., 2	AFI Development	179.423
ТПУ «Планерная»	СЗАО	Планерная, 8-6	ЗАО «Сервест»	14.790
ТЦ «Северное сияние»	ЮАО	бульвар Дмитрия Донского	н/д	20.000
ТЦ «Гренада»	ЮВАО	Москва, Новорязанское шоссе, 3 км МКАД	«Веста-СФ»	18.000
ТЦ в составе МФК «МонАрх»	САО	Москва, Ленинградский пр-т, д.31 стр.1	ГК «МонАрх»	16.000
ТЦ в составе МФК «Авеню 77»	ЮАО	Москва, Северное Чертаново	Capital Group	35.000
ОВИ Боровское	ЮЗАО	Пересечение Боровского шоссе и МКАД	ОБИ Россия	12.800
SELGROS Cash&Carry (гипермаркет)	ЮАО	Москва, ул. Подольских курсантов, д. 26 стр. 1	н/д	19.000

Запрет на строительство в пределах ТТК и ориентация политики департамента строительства Москвы на возведение торговых объектов площадью до 5-10 тысяч кв.м заставили многих девелоперов сконцентрировать свою деятельность в регионах: например, в Санкт-Петербурге, Рязани, Оренбурге, Челябинске или Уфе. В 2011 году общая площадь открывшихся там торговых объектов составила 720 тысяч кв.м. В ближайшие два года эта тенденция только усилится.

ЦЕНЫ

Продажа В сегменте покупки торговой недвижимости в 2011 году произошел ряд крупных сделок совокупной стоимостью \$1,9 миллиарда. Общая площадь проданных объектов составила порядка 660 тысяч кв.м. Самым громким событием на рынке стала покупка УК «Комплексные инвестиции» ТЦ «Горбушкин Двор» и ТЦ «Филион»: эта сделка стала крупнейшей с 2008 года.

Крупнейшие сделки в 2012 году (покупки)

Покупатель	Объект	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. \$
ГК «Ташир»	ТРЦ им. Райкина	75 000	50
Romanov Property Holdings Fund	ТЦ Dream House	13 000	85
Группа РМБ	3 ТЦ «Метромаркет»	19 500	117
AFI	25% ТЦ «Афимолл сити»	179 423	310
X5 Retail Group	Сеть аптек А5	70 000	135
M.Square Holding, Ltd.	4 гипермаркета «Мосмарт» на Боровицком, Дмитровском, Ярославском и Волоколамском шоссе	58 000	166
Группа "БИН"	ТЦ «Калужский»	57 000	190
УК «Комплексные инвестиции»	ТЦ «Горбушкин Двор» и ТЦ «Филион»	188 000	450

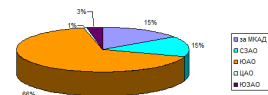
Аренда По итогам 2011 года арендные ставки в торговых центрах выросли в среднем на 12%. В большинстве случаев месячная плата за помещения более 500 кв.м начисляется по системе «фикс + % с оборота».

Площадь	Арендная ставка, \$ за кв.м в год без учета НДС и эксплуатационных расходов
менее 100 кв.м	2 500-3 000
100-500 кв.м	1 500-2 000
500-1000 кв.м	800-1 500
более 10000 кв.м	600-1 300

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

В 2012 году за счет достройки таких крупных торговых объектов, как ТЦ «Калейдоскоп» (120 тысяч кв.м), GoodZone (146 тысяч кв.м) и River Mall (238 тысяч кв.м), а также ввода ряда торговых центров районного масштаба объем предложения на рынке увеличится на 806 тысяч кв.м. При этом в одном ЮАО общая площадь новых торговых объектов вырастет на 534 тысячи кв.м, что больше суммарных показателей ввода площадей в 2011 году.

География ввода нового предложения в 2012 году



Крупные объекты, запланированные к вводу в 2012 г

Проект	Округ	Адрес	Девелопер	Общая площадь, м2
FASHION HOUSE Moscow	север, за МКАД	Ленинградское шоссе, 12 км от МКАД	FASHION HOUSE Development	38 826
ТЦ "Москва-Иу"	ЮАО	пересечение Дмитровского шоссе и МКАД	ГК "Ташир" и "Шафэн"	100 000
ТЦ "Казанский"	ЦАО	Москва, Казанский вокзал	"Рейлвей сервис"	4 900
ТЦ на Профсоюзной	ЮЗАО	ул. Профсоюзная	н/д	8 000
ТЦ «МЦ»	ЮЗАО	ул. Миклухо-Маклая и Профсоюзная	СЮЗ	15 700
Vnukovo Outlet Village	юго-запад, за МКАД	Киевское шоссе, 8 км от МКАД	Дмитрий Кульков, Вячеслав Шиколов и Владимир Разумнов	46 970
Outlet Village Belaya Dacha	восток, за МКАД	г. Котельники, Московская область, 4 км МКАД	Hines и Mera	38 000
ТЦ "Калейдоскоп"	СЗАО	Москва, ул. Химкинский бульвар вл.7-23	Корпорация А.Н.Д.	120 000
ТЦ GoodZone	ЮАО	Москва, Каширское шоссе 12	Группа IMMOFINANZ	146 000
River Mall	ЮАО	Москва, ул. Автозаводская	«Кузнецкий мост Девелопмент»	258 000
«Галерея Москворечье»	ЮАО	Москва, Каширское шоссе	«Гарант-Инвест Недвижимость»	30 000