

WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

119017, МОСКВА, УЛ. Б. ОРДЫНКА, Д. 40, СТР. 4, ОФИС 311
(495) 221-33-15

www.welhome.ru

КОМПАНИЯ WELHOME ПОДВЕЛА ИТОГИ 2011 ГОДА НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Москва, 26 января 2012 г. Консалтинговая компания Welhome подвела итоги 2011 года на рынке торговой недвижимости Москвы и представила возможные сценарии развития рынка в 2012 году. По оценкам экспертов компании Welhome, в 2012 году к вводу заявлено порядка 420 тыс. кв. м торговых площадей, при этом 41% от заявленных к вводу объектов приходится на Южный административный округ.

Основной тенденцией 2011 года является снижение объемов ввода новых торговых площадей. По итогам года введено рекордно малое количество площадей, начиная с 2008 года.

По данным на конец декабря 2011 г. за год в Москве введено 6 новых торговых объектов общей площадью 177,3 тыс. кв. м GLA. Это самый низкий показатель ввода за последние 4 года, в 2,4 раза меньше аналогичного показателя 2010 года. Таким образом, площадь открытых в 2011 году объектов составила 54% от площади заявленных к вводу в начале года.

Наблюдается также уменьшение масштабов вводимых объектов по сравнению с предыдущими годами, когда были введены такие крупные объекты, как ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино» (170 тыс. кв. м GLA), ТРЦ «Вегас» (124 тыс. кв. м GLA), ТРЦ «Гагаринский» (70 тыс. кв. м GLA).

При этом, из 6 введенных объектов только 2 относятся к торговым центрам, 4 оставшихся объекта являются частью многофункциональных комплексов. Из крупных торговых центров в 2011 году был введен только ТРЦ «АфиМолл Сити» (114,0 тыс. кв. м GLA). Арендуемая площадь каждого из остальных введенных в 2011 году объектов составляет 20 тыс. кв. м и менее.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	ЗНАЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ
Общий объем качественных площадей, кв. м GLA	3 725 142
Введено в эксплуатацию в 2011 г., кв. м GLA	177 272
Уровень вакантных площадей	4%
Ожидаемый ввод в 2012 г.	420 000

Источник: Welhome Real Estate Consulting

В 2012 году анонсирован ввод 15 торговых центров различных форматов (порядка 420 тыс. кв. м GLA). Наиболее крупным проектом является ТРК «Ривер Молл» (88,5 тыс. кв. м GLA), ввод которого неоднократно переносился из-за проблем с финансированием. Помимо названного торгового объекта крупных проектов больше не анонсировано.

**ПРИМЕРЫ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ,
ЗАЯВЛЕННЫХ К ОТКРЫТИЮ
В 2012 Г.**



ТЦ «Парус»

Источник: Welhome Real Estate Consulting

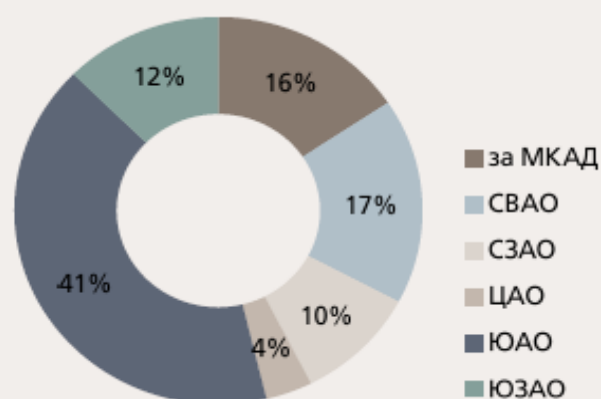
Название	Адрес	Девелопер	GLA, кв. м	Ввод
Москворечье	Каширское ш.	Гарант-Инвест	21 000	4 квартал
Ривер Молл	Автозаводская ул., 16-18	Кузнецкий Мост Девелопмент	88 500	2 квартал
Парус	Новокуркинское ш., 1, мкр. 17	Midland Develop- ment	17 000	2 квартал
Outlet Village Belaya Dacha	Котельники, мкр. Белая Дача	Hines/ГК «Белая Дача»	38 000	1 квартал
Fashion House Moscow Outlet Cen- ter	Ленинградское ш.	Fashion House De- velopment/GVA Sawyer	28 765	4 квартал
Vnukovo Outlet Village	Киевское ш.	Частные лица	26 250	3 квартал

Наибольший объем заявленных к вводу объектов приходится на Южный административный округ, среди крупных объектов анонсированы такие, как ТРЦ «Москворечье» (21,0 тыс. кв. м GLA) и ТРЦ «Ривер Молл» (88,5 тыс. кв. м GLA). За пределами МКАД заявлено к вводу 3 объекта в формате аутлет-центра: Outlet Village Belaya Dacha, Fashion House Moscow и Vnukovo Outlet Village.

Наименьший объем будущего ввода приходится на центр и северо-запад Москвы. В ЦАО в IV квартале 2011 г. была заявлена к вводу торговая галерея в составе гостиницы «Москва». Тем не менее, ввод был перенесен на 2012 год. Других качественных торговых объектов в центре города не анонсировано и в ближайшей перспективе, вероятнее всего, не появится в связи с ограничением строительства коммерческих объектов в центре.

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАЯВЛЕННЫХ
К ВВОДУ ПЛОЩАДЕЙ В ТОРГОВЫХ
ЦЕНТРАХ ПО ОКРУГАМ МОСКВЫ,
% GLA от общего объема ввода**

Источник: Welhome Real Estate Consulting



На декабрь 2011 г. уровень вакантных площадей в среднем по Москве в качественных торговых центрах составляет порядка 4-5%. В кризисный период и до сих пор заметна дифференциация рынка. В крупных торговых центрах, открывшихся в кризисный и посткризисный периоды, уровень вакантных площадей может достигать 7-10%. В ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино», открытом в 2009 году, до сих пор остается вакантными часть помещений, та же ситуация в ТРЦ «АфиМолл Сити», ТРЦ «Вегас».

Вместе с тем сетевые ритейлеры, в том числе иностранные, продолжают активное развитие. В 2011 году на рынок вышли такие бренды, как Banana Republic (одежда и обувь, американский бренд), K-Rauta (финский гипермаркет DIY), Vinberry (гипермаркет алкогольной продукции), Victoria's Secret (женское белье). О развитии и расширении своих сетей в 2012 году заявили такие компании, как «О'Кей», «Метрика», «Эконика-обувь», re:Store, «Азбука Вкуса».

В 2011 году было заключено несколько крупных инвестиционных сделок по приобретению торговых объектов. В июне структуры Михаила Гуцериева и Михаила Шишханова приобрели ТЦ «Калужский» (57 тыс. кв.м) у компании Z-Build и MCG.

Также в июне МТЗ «Рубин» продал ТРЦ «Филион» (128 тыс. кв. м) и ТК «Горбушкин

Двор» (60 тыс. кв. м). Новыми владельцами стали структуры Юрия и Алексея Хотиных. Инвестиционная компания «РМБ Инвест» приобрела 3 торговых центра «МетроМаркет» у компании Capital Group.

Ставки аренды в качественных торговых центрах Москвы в 2011 г. увеличились на 7-10%.

Увеличение средних ставок произошло в успешных торговых центрах, заполняемость которых близка к 100%. В объектах с большой долей пустующих площадей предпосылок к увеличению ставок не было. Этот факт также свидетельствует о выраженной дифференциации рынка на успешные и менее успешные проекты, сложившейся в период кризиса.

Эксплуатационные расходы в качественных торговых центрах находятся на уровне \$100-150 за кв. м. в год.

Поскольку ритейлеры продолжают активно развиваться и анонсировать планы по расширению сетей, в ближайшей перспективе возможен рост арендных ставок в лучших торговых центрах.

СТАВКИ АРЕНДЫ В КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ПО ТИПУ АРЕНДАТОРА	Тип арендатора	Площадь, кв.м	Ставка аренды*, \$ за кв. м в год
	Якорный		1 000-5 000
		более 5 000	120-250
Торговая галерея		500-1 000	500-900
		до 500	900-3 500
Развлечения		1 000-5 000	120-180
	Фудкорт	30-90	1 000-2 500

Источник: Welhome Real Estate Consulting

*без учета НДС и эксплуатационных расходов

В сегменте торговой недвижимости, как и в других сегментах рынка, сказывается влияние новой политики московских властей. В связи с многочисленным расторжением инвестиционных контрактов новых проектов пока не анонсируется. Реализация большинства заявленных проектов была начата еще до кризиса.

В 2011 году наметилась еще одна тенденция в сфере торговой недвижимости, продвигаемая властями города. Департамент торговли и услуг г. Москвы представил концепцию развития оптовой и розничной торговли в городе. Программа предполагает развитие торговли в формате районных торговых объектов шаговой доступности площадью не более 3 000 кв. м.

В условиях неопределенной экономической и политической ситуации в 2012 году эксперты компании Welhome не прогнозируют роста основных показателей в сегменте торговой недвижимости. Вакантные площади, напротив, будут постепенно уменьшаться в связи с сокращением ввода новых объектов.

По мнению экспертов компании Welhome, девелоперы, вероятнее всего, направят свою активность в Московскую область и в регионы, поскольку сложившаяся в Москве ситуация пока не позволяет выводить на рынок новые крупные торговые объекты.