

# Обзор рынка *торговой недвижимости* России

2 кв. 2009 г.



## Спрос: потребители и ритейлеры

### Потребители

По данным компании AC Nielsen, индекс потребительской уверенности впервые с начала кризиса вырос на 7 б.п. в мае (с 75 до 82 в марте). Тем не менее, рост безработицы и снижение доходов населения привели к снижению потребительского спроса. Россияне продолжают экономить на покупках. Количество респондентов, считающих нецелесообразным совершение крупных покупок в ближайшие 12 месяцев, выросло с 73% в марте до 78% в мае. Неудивительно, что покупка новой мебели и ремонт квартир стали менее популярными, а 64% россиян скорректировали свои планы на отпуск.

### Арендаторы

**Международные розничные сети** продолжают свое развитие в России. Первый гипермаркет **Карфур** был открыт в июне в ТРЦ Филюн. В планах розничного оператора открыть еще два магазина в Краснодаре и Липецке, а также запустить производство товаров под собственной торговой маркой до конца этого года. **Ашан** собирается открыть девять гипермаркетов в Москве и регионах (Омске, Самаре, Ростове на Дону, Калуге и Новосибирске) в 2009-2010 гг. и выйти в новый для себя регион – Татарстан. **Касторама** планирует запустить семь гипермаркетов в Московской области. **Wal-Mart** продолжает проявлять интерес к российскому рынку. Скорее всего, ритейлер выйдет на рынок путем приобретения локальной сети.

**Новые международные ритейлеры** продолжают приходить на российский рынок. У британского **Debenhams** появится второй шанс открыть два универмага путем франчайзинга – в ТЦ Молл Россия и МФЦ Саммит (реконструируемая гостиница Минск). В то же время, из-за бюрократических проблем с региональными властями в Омске и Самаре **ИКЕА** сократила свои планы по развитию.

**Российские розничные операторы** по-разному реагируют на изменения, происходящие на рынке. **X5 Retail Group** планирует увеличить количество своих дискаунтеров «Пятерочка». А розничный оператор электроники **Мир** закрыл нерентабельные магазины в отдельных регионах и решил приостановить свое дальнейшее развитие.

### Спрос со стороны розничных операторов на торговые площади

Небольшие ритейлеры, для которых обычно устанавливались самые высокие плата за вход и арендная ставка, сейчас получили хорошую возможность открыть свой магазин в ТЦ или в торговом коридоре, что им было не доступно до кризиса. Кроме того, ритейлеры могут получить скидки на аренду площадей в новых ТЦ на первые два года. Вместе с тем, спрос на аренду помещений со стороны ритейлеров начал восстанавливаться во 2 кв. 2009 г. Самыми активными арендаторами в этот период стали операторы, работающие в сегментах одежды и косметики. В связи с тем, что примерно 43% арендаторов торговых галерей московских ТЦ представлены розничными операторами одежды и еще 7% - ритейлерами товаров для здоровья и красоты, мы ожидаем, что спрос на помещения в торговых галереях останется относительно стабильным.

### Макроэкономические показатели, влияющие на потребительский спрос

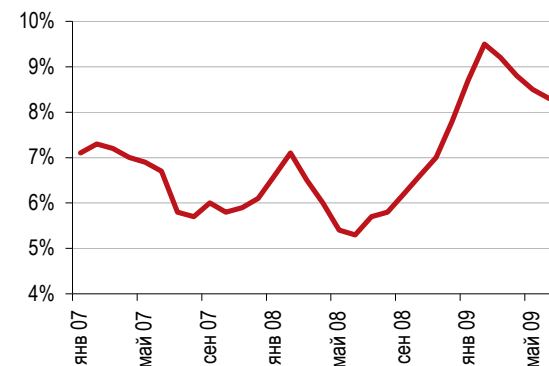
Показатель	Россия			Москва			Санкт-Петербург		
	2008	1 пол. 2008	1 пол. 2009	2008	1 пол. 2008	1 пол. 2009	2008	1 пол. 2008	1 пол. 2009
Среднемесячный личный доход, долл. США	611	551*	565**	1 388	1 438*	1 309**	720	722*	664**
Реальный рост доходов, %	5,0	9,6***	-0,6***	-18,2	-0,6***	7,1***	-11,1	2,6***	-7,9***
Товарооборот, млрд долл. США	557	486*	512**	95	90*	85**	23	20*	21**
Реальный рост товарооборота, %	13,0	16,0	-3,0	5,3	9,7	-5,6	11,2	14,8	-6,6
ИПЦ, %	13,3	15,1	11,9	12,3	-	-	14,4	-	-

\* июнь 2007 - май 2008

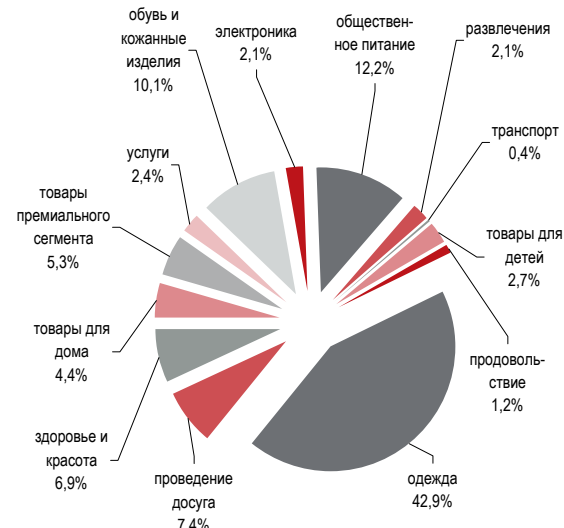
\*\* июнь 2008 - май 2009

\*\*\* январь-май 2008 / январь-май 2009

### Безработица в России, %



### Распределение площадей в торговых галереях ТЦ по профилям арендаторов



## Предложение

Во 2 кв. 2009 были введены следующие торговые центры:

- ТРК Филион в Москве торговой площадью 55 000 кв.м;
- ТЦ Юнимолл в Московской области торговой площадью 21 180 кв.м;
- ТРЦ Золотой Вавилон в Ростове на Дону области торговой площадью 52 000 кв.м;
- ТЦ Мегакомплекс Московский в Самаре области торговой площадью 60 000 кв.м.

Для открытия новых торговых центров характерны некоторые изменения. В условиях кризиса при открытии ТЦ магазины торговых галерей, как правило, готовы лишь на 40-50%, при этом якорные арендаторы открываются через месяц после начала функционирования ТЦ. Это, в основном, связано с финансовыми трудностями ритейлеров, что замедляет процесс отделки помещений.

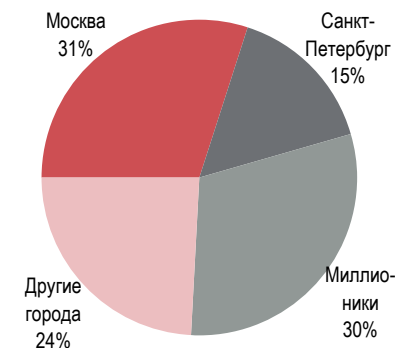
Объем запланированных к вводу площадей торговых центров в России по-прежнему огромный. Например, в Москве объем введенных в эксплуатацию площадей может стать рекордным: до конца года ожидается открытие одного крупного объекта Золотой Вавилон Ростокино (170 000 кв.м) и нескольких более мелких. Однако введение в эксплуатацию этих объектов может быть отложено. Несмотря на то, что 4,5 тыс кв.м в ТЦ Молл Россия уже сдано Inditex, крупнейшему одежному ритейлеру, открытие торгового центра по-прежнему вызывает сомнения. К тому же, из-за финансовых проблем некоторые девелоперы **замораживают проекты на поздних стадиях строительства.**

Из-за снижения потребительских доходов, власти некоторых муниципальных образований (Москвы, Екатеринбурга, Нижнего Новгорода) решили **отложить переоборудование рынков и базаров в торговые центры.** В результате, доля площадей неорганизованной торговли в России увеличилась с 12,9% в июне 2008 до 13,5% в июне 2009.

### Строящиеся ТЦ Москвы

Название	Год ввода	GLA, кв.м
Фаворит Центр	2009	24 000
Маркос Молл	2009	36 200
Ключевой	2009	13 000
Вива Молл	2009	24 000
Золотой Вавилон Ростокино	2009	170 000
Азовский	2009	15 000
ТРК на Душинской ул.	2010	110 000
Калейдоскоп	2010	35 000
ГудЗон	2010	70 000
Молл России	2010	114 000
Парус ТРК	2010	24 800
Речной ТРК	2010	60 000
Центральный Рынок (Цветной)	2010	22 000
Каширский Молл	2010	140 000
Город II	2010	33 140
ТРК на бульваре Д.Донского	2010	12 250
Орджоникидзе	2010	70 000

### Распределение площадей ТЦ по городам России



### Предложение торговых центров, 2 кв. 2009 г.

	Москва	Санкт-Петербург	Миллионники	Другие города	Россия	
Общая площадь качественных ТЦ	тыс.кв.м	2 448	1 258	2 479	1 960	8 145
Объем запланированных к вводу ТЦ в 2009-2011	тыс.кв.м	1 190	400	1 696	1 527	4 813
Общая площадь качественных ТЦ на 1 000 жителей	кв.м	214	276	195	0	188
Объем площадей, введенные в эксплуатацию, 2 кв. 2009 г.	тыс.кв.м	55	0	133	0	188
Объем площадей, введенные в эксплуатацию с начала года	тыс.кв.м	214	10	311	120	431
Количество ТЦ		65	38	75	81	259

## Баланс рынка / Ставки аренды

### Ставки аренды

Арендные ставки в ТЦ **Москвы** пострадали от кризиса в меньшей степени, в то время как в регионах коррекция была значительной. Ставки для большинства типов арендаторов в Москве после значительной коррекции в 1 кв. 2009 сохранились на прежнем уровне во 2 кв. 2009 г. Тем не менее, максимальные ставки снизились еще на 20% до 3 000 долл. США за кв.м в год.

Ставки аренды для якорных и мини-якорных арендаторов в **Санкт-Петербурге** снижаются в большинстве ТЦ. После снижения в 1 кв. 2009 максимальные ставки для арендаторов в торговых галереях остались на уровне 1 800 долл. США за кв.м в год во 2 кв. 2009 г.

В большинстве случаев арендные ставки для якорных арендаторов устанавливаются в рублях, для остальных – в долларах или евро с возможностью фиксации валютного курса. Арендная ставка в форме процента с оборота получила распространение в новых договорах аренды; тем не менее, она используется в основном международными ритейлерами. Помещения в новых торговых центрах предлагаются в аренду со скидкой на первые два года, а собственники некоторых существующих ТЦ готовы пересматривать договоры, снижая ставку на один год.

### Свободные площади

Во 2 кв. 2009 г. около 8% площадей в торговых центрах **Москвы** и **Санкт-Петербурга** оказались свободны, в то время как в прошлом квартале этот показатель составил лишь 3%. Доля занятых площадей в самых высококачественных торговых центрах (Европейский, МЕГА Теплый стан, МЕГА Химки) достигает 100%, так как спрос на такие помещения остается высоким, и арендные ставки в них не снижаются. Все больше свободных площадей появляется в торговых центрах более низкого качества, где этот показатель достигает 15-20%. Ограниченность нового спроса приводит к тому, что в торговых центрах со сравнительно хорошей концепцией (Спектр, Времена года, Рио Гранд) доля свободных площадей сохраняется на достаточно высоком уровне.

### Перспективы развития

Большая часть уже строящихся проектов будет завершена, хотя и с задержками из-за финансовых трудностей. Другие объекты будут заморожены либо будут вводиться по фазам. Мы ожидаем увеличения доли свободных площадей в 2010 г., так как много торговых площадей, большая часть которых была отложена с предыдущих лет, запланированы к вводу именно на этот год.

### Ставки аренды и доходности ТЦ во 2 кв. 2009 г.

		Москва		Санкт-Петербург	
		мин.	макс.	мин.	макс.
Максимальная ставка аренды в ТЦ	долл./кв.м/год	2 000	3 000	1 000	1 800
Средняя ставка аренды в ТЦ	долл./кв.м/год	350	1 000		
Максимальная ставка аренды в торговых коридорах	долл./кв.м/год	2 100	3 000		
Минимальная ставка доходности	%	12,5	13,0	13,5	14,0
Доля свободных площадей	%	8,0		8,0	

### Ставки аренды в ТЦ по типам профилей во 2 кв. 2009 г.

Формат	Торговая площадь (кв.м)	Москва	Санкт-Петербург
Гипермаркет	>5 000	100-140	80-120
Электроника и бытовая техника	>2 500	190-300	150-200
	<2 500	410-550	н/д
Спортивные товары	>3 000	120-250	150-250
	<3 000	180-400	250-1 650
Кинотеатры	>3 000	100-150	100-170
Развлечения	1 500-7 000	100-120	90-140
Парфюмерия и косметика	300-500	1 200-1 800	600-1 200
	<300	1 500-2 200	1 000-2 000
Товары для детей	<300	600-1 200	580-800
Товары для ремонта	8 000-15 000	120-150	120-200
Фудкорт	40-90	1 000-2 000	700-1 000
Рестораны	250-600	400-600	300-580
	40-200	800-3 000	650-2 000
Одежда	200-1 000	500-800	420-650
	>1 000	% с оборота - 400	240-500

### Баланс рынка





*Real value in a changing world*

**Jones Lang LaSalle**

Москва, 115054 Россия  
Космодамианская наб. 52, корп. 3  
Телефон: +7 495 737 8000  
Факс: +7 495 737 8011  
[www.joneslanglasalle.ru](http://www.joneslanglasalle.ru)

Обзор рынка торговой недвижимости России, 2 кв. 2009 г.

© JONES LANG LASALLE IP, INC. 2009. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения Джонс Лэнг ЛаСаль. Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на достоверных по мнению Джонс Лэнг ЛаСаль данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, Джонс Лэнг ЛаСаль не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. В случае обнаружения таких неточностей, просим Вас сообщить нам о них для того, чтобы мы смогли внести соответствующие изменения в отчет.