

Обзор рынка торговой недвижимости Москвы за 2005 г.

Экономика.

Итоги 2005 года свидетельствуют о сохранении стабильной макроэкономической ситуации. Рост производства отмечался в большинстве основных видов экономической деятельности. Развитию российской экономики способствовали благоприятная для российских экспортеров внешнеэкономическая конъюнктура и расширение потребительского и инвестиционного спроса.

К концу 2005 года рост ВВП составляет около 7%, укрепление рубля - 9%, золотовалютные резервы Банка России увеличились до 170 млрд. долл. США, а общая сумма накоплений в Стабилизационном фонде - до 60 млрд. долл. США.

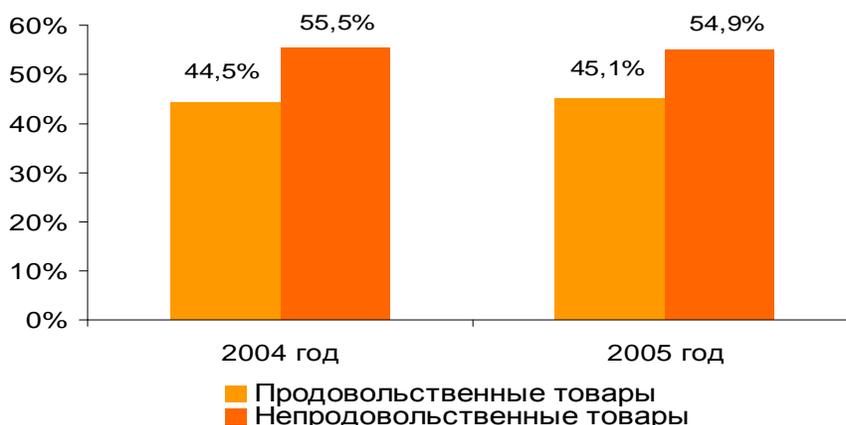
Особо значимое негативное влияние на динамику потребительских цен в 2005 году оказали рост цен на платные услуги населению и значительное увеличение цен на отдельные товары.

В 2005 году реальные располагаемые денежные доходы населения по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 9,3% (в 2004 году - на 8,6%). Потребительские расходы населения в реальном выражении в 2005 году по сравнению с 2004 годом, по оценке, увеличились на 10,6% (в 2004 году - на 11,2%).
Оборот розничной торговли в России в 2005 году составил около 7 трлн. 000 млрд. руб., что на 11,8% больше по сравнению с 2004 годом.

Потребительский рынок Москвы успешно развивается. Товарооборот Москвы в этом году составил 1,63 трлн. рублей, превысив прошлогодний уровень на 30%, а рост ВРП Москвы равен 8,8%. Доля товарооборота Москвы от общероссийского показателя по итогам 2005 года составила 26% по сравнению с прошлыми годами она снизилась на несколько процентов, что свидетельствует о развитии регионов.

В структуре оборота розничной торговли в сентябре 54,9% составляли непродовольственные и 45,1% — продовольственные товары, а год назад — 55,5% и 44,5% соответственно.

Структура оборота розничной торговли. 2005 г.



В 2005 г. оборот розничной торговли на 78,6% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков составила 21,4% (в ноябре 2004 г. - соответственно 77,6% и 22,4%).

В 2005 г. в Москве открылось 1166 предприятий, из них 572 предприятия торговли, 319 - питания, 275 - бытового обслуживания. Было открыто более 400 предприятий так называемой шаговой доступности. 572 предприятия потребительского рынка и услуг реконструировано.

Инвестиции.

Сегмент торговой недвижимости является одним из самых динамичных и инвестиционно-привлекательных сегментов рынка коммерческой недвижимости. По данным Global Retail Development Index (GRDI), Россия по-прежнему находится на первом месте в рейтинге привлекательности развивающихся рынков для торговых инвестиций.

Объем иностранных инвестиций в рынок торговой недвижимости стабильно растет. Причиной этого является высокая, в сравнении с другими сегментами коммерческой недвижимости, доходность торговых помещений - 13-17%, более низкий, чем у офисной недвижимости, срок окупаемости - 5-7 лет и повышение уровня жизни москвичей.

К концу 2005 года объем инвестиций в торговую недвижимость составил около 1,5-2 млрд. долларов США. В 2004 году в торговую недвижимость было инвестировано порядка 700 млн. долларов США.

Среди регионов России особенно выделяется московский регион. Помимо Московского региона, существует еще ряд областей так же привлекательных с точки зрения инвестиций в торговую недвижимость: Тюменская, Самарская, Свердловская, Челябинская, Пермская, а также Татарстан, Башкирия.

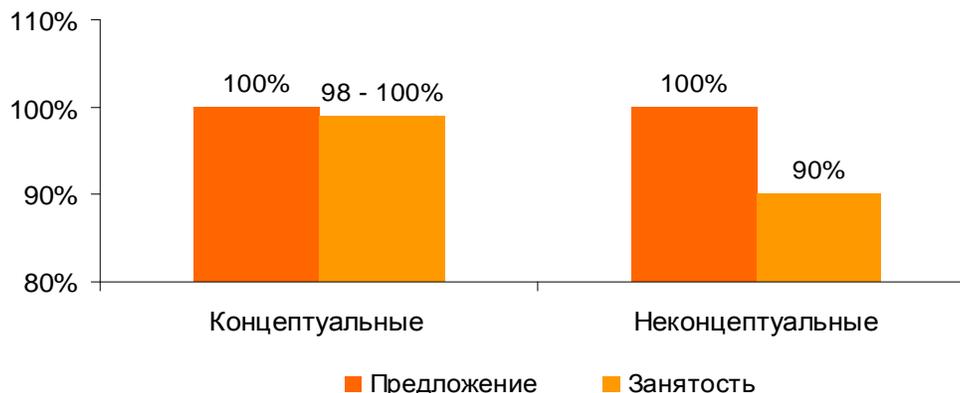
Западные инвесторы рассматривают российский рынок ТЦ, как очень перспективный для своих вложений. В качестве подтверждения этого можно привести пример покупки 25% акций "Мосмарт" компаниями Property Holding и ENR Russia, покупка молла «Парк Хаус» в Волгограде и только что построенного молла «Парк Хаус» в Екатеринбурге австрийским холдингом Meinl European Land.

Спрос.

Несмотря на непрерывное строительство торговых центров в Москве, спрос на качественные площади остается стабильно высоким, их занятость в концептуальных проектах составляет 98-100 процентов.

Выход на рынок больших объемов качественных площадей постепенно снижает востребованность непрофессиональных торговых проектов. Недостатки месторасположения, концепции снижают спрос на помещения в неудачных ТЦ, где уровень свободных площадей может достигать до 10%.

**Арендные площади ТЦ (ТРЦ). Предложение/спрос.
2005 г.**





ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ
УСЛУГИ
НА РЫНКЕ
НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА
103045, Последний переулок 11, стр. 1
тел: +7(095)7771797, факс: +7(095) 7771798
www.asteragroup.com

Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные в центре Москвы: здесь наблюдается наибольшее количество сделок на рынке ритейла.

Одним из основных факторов, определяющих спрос, является расположение в местах, где концентрируются покупательские потоки: пересечения автодорог и станций метро.

Наиболее востребованы помещения площадью 100-180 кв.м. в основных торговых коридорах города и успешных торговых центрах с развитой развлекательной составляющей.

Основными источниками спроса на сегодняшний день являются сетевые магазины и магазины одежды: на них приходится около 50% площадей в торговых центрах. Спрос на них продолжает расти, но при этом требования арендаторов к качеству предложений повышаются.

Что касается универсальных торговых комплексов, то наибольшим спросом пользуются профессиональные, концептуальные, правильно расположенные торговые центры. Причем это могут быть и крупные объекты, находящиеся в спальных районах и на МКАД, и небольшие торговые центры рядом со станциями метро и конечными остановками наземного транспорта.

Самыми обеспеченными торговыми площадями, как и прежде, остаются Центральный, Западный и Северный округа столицы. Соответственно, наиболее острый дефицит торговых помещений наблюдается на востоке и юге Москвы.

Крупных арендаторов, которые привлекают в ТЦ основных посетителей, не хватает. Между владельцами торговых комплексов часто идет борьба за якорных арендаторов.

В связи с активным строительством и открытием новых ТЦ сетевые операторы розничной торговли стали гораздо тщательнее выбирать проекты, в которых планируют участвовать. Это коснется и уже действующих торговых центров. Те из них, чья маркетинговая концепция недостаточно продумана или сервис не удовлетворяет потребностям арендаторов, могут скоро начать их терять.

Предложение.

Несмотря на постоянно растущие объемы строительства, предложение торговых площадей в конце 2005 г. по-прежнему отстает от спроса.

Рынок торговых помещений в 2005 году развивался достаточно динамично, о чем свидетельствует увеличение количества торговых центров.

Сегодня в Москве насчитывается порядка 150 действующих торговых центров, около 15-20 центров крупных западных операторов, и порядка 85 строящихся и запланированных к вводу до 2010 г. торговых центров (ТРЦ, многофункциональных центров).

Рост предложения связан со строительством и укрупнением проектов, увеличением доли качественных площадей при редевелопменте устаревших торговых центров и рынков.

В 2005 г. в Москве было открыто 20 крупных объектов торговой недвижимости, общая площадь которых превышала 600 000 кв. м

Торговые центры Москвы и МО, открывшиеся в 2005 году.

Название	Дата открытия	Месторасположение	Общая площадь кв.м.	GLA. кв.м.	Якорные арендаторы
«РИО» Торгово-развлекательный	июнь	ЮАО Севастопольский пр-т, 10 (территория «Автокомбината 23»)	92 000	35 100	«Наш гипермаркет», «М.Видео», к/т «Пять звезд»

ONCOR INTERNATIONAL

OFFICES IN 220 CITIES: UNITED STATES, CANADA, DENMARK, FRANCE, GERMANY, INDIA, AUSTRIA, RUSSIA, CHINA, AUSTRALIA, UNITED KINGDOM, THE NETHERLANDS, MEXICO, JAPAN, ITALY, SPAIN, SWITZERLAND, CZECH REPUBLIC, BELGIUM, POLAND, NORWAY, UKRAINE, SWEDEN, FINLAND, HUNGARY, BRAZIL, CHILE, ARGENTINA, IRELAND.

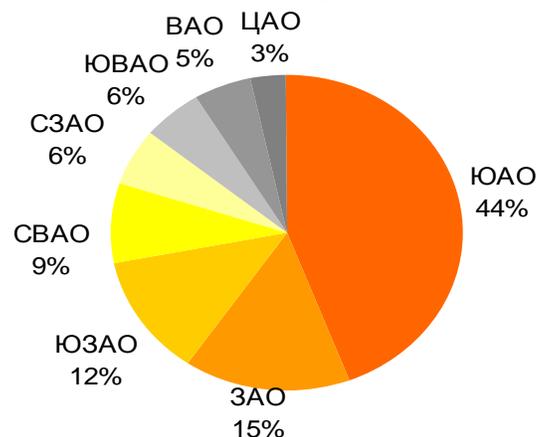
Название	Дата открытия	Месторасположение	Общая площадь кв.м.	GLA кв.м.	Якорные арендаторы
«Европарк» Торгово-развлекательный	май	ЗАО Рублевское ш., 62	86 500	39 235	«Рамстор», «Техносила», «Формула кино»
«Реал-Братеево» Торговый	октябрь	ЮАО Задонский пр-д,5	31 000	25 000	«Реал», «М. Видео». «Глория Джинс», «Ив Роше»
«Фестиваль» Торгово-развлекательный	сентябрь	ЮЗАО Мичуринский пр-т	63 500	32 000	«Седьмой континент», «М.Видео», «Zara», «Формула кино»
«XL-3» Торгово-развлекательный	май	СВАО Ярославское ш.	55 000	25 000	«Эльдорадо», «Бананамамма», «Перекресток»
ТЦ «Севастопольский»	октябрь	ЮАО Севастопольский пр-т, д. 11 Е	55 000	16 000	«Рамстор»
«Ритейл-Парк»	декабрь	ЮАО ул. Дорожная , 1	47 500	24 500	«ОВИ»
«Реал – Отрадное»	декабрь	СВАО, Сигнальный пр-д, 37	35 000	22 000	«Реал»
«Варшавский» Торгово-развлекательный	февраль	ЮАО Варшавское ш., 87 б	35 000	15 000	«Цезарь парк», к/т «Бумеранг»
ИКЕА «Белая дача»	сентябрь	МО (ЮВАО) Люберецкий р-н, мкр. «Белая дача»	29 500	н/д	«ИКЕА»
«Ладья» Торгово-развлекательный	апрель	СЗАО ул. Дубравная, 34/39	25 000	13 379	«Перекресток», к/т «Люксор»
«Молл галерея»	октябрь	ЮАО Проектируемый пр-д, 5396	25 000	20 000	«Реал»
«Подсолнухи» Торгово-развлекательный	январь	ВАО Открытое ш., 9/1	19 000	н/д	«Перекресток», «Эльдорадо»
«Триумфальный»	апрель	ЮЗАО ул. Вавилова, 66	14 200	11 300	«Перекресток»
Metro Cash&Carry	ноябрь	СЗАО 2-ая Лыковская ул.	н/д	8 800	«Metro Cash&Carry»
«Гименей» Офисно-торговый	сентябрь	ЦАО ул. Б. Якиманка, 22	14 000	8 700	«Глобус Гурме»
«Аркадия» Офисно-торговый	январь	ЦАО Б. Овчинниковский пер., 16	7 500	5 496	«Рамстор», к/т «Пять звезд»
«Депо Молл» Торговый 2-ая очередь	сентябрь	СВАО ул. Яблочкова, вл. 19	н/д	н/д	
Торговый центр	Октябрь	ЮВАО Вешняковская, д.15	н/д	н/д	«12 месяцев»
ТЦ «Нижегородский»	Октябрь	ЮВАО Нижегородская ул.	6 500	4 500	супермаркет

Название	Дата открытия	Месторасположение	Общая площадь кв.м.	GLA кв.м.	Якорные арендаторы
«Вертикаль» Торгово-развлекательный 1-я очередь	Апрель	МО (ВАО) г. Балашиха, шоссе Энтузиастов	15 000	н/д	«Перекресток», «Арбат Престиж», «Планета фитнес»
«Дрим Хаус» Торговый	Сентябрь	МО (ЗАО) пос. Барвиха	13 000	8 520	
«Аквилон» Торгово-развлекательный центр	Июнь	МО (ВАО) г. Орехово-Зуево	н/д	н/д	«Арбат Престиж», «Люксор»
ИТОГО			600 000	314 500	

Таким образом, общая площадь современных торговых центров была увеличена на 600 000 кв. м. Арендопригодная площадь увеличилась на 315 000 кв.м.

В 2005 г. наибольшее количество ТЦ и ТРЦ были введены в ЮАО г. Москвы: 2 торгово-развлекательных и 4 торговых центра общей площадью 285 500 кв.м. В ЦАО начали функционировать 2 торгово-офисных центра: «Аркадия» и «Гименей». В восточном и юго-восточном направлении в эксплуатацию было введено 36 тыс. кв.м. и 34 тыс. кв.м. общей площади соответственно, причем на Востоке 2 ТРЦ были построены в МО.

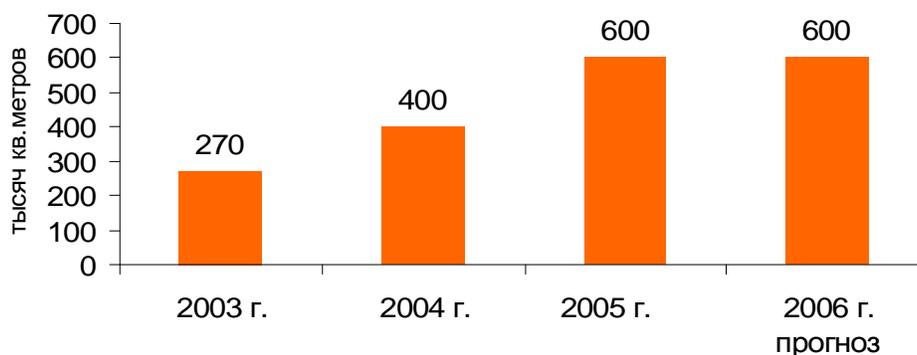
Общая площадь в ТЦ и ТРЦ г. Москвы и МО, введенных в эксплуатацию в 2005 г.



На конец 2005 г. общий объем предложений составляет более 1,94 млн. кв. метров помещений (GLA – 1,26 млн. кв.м.).

За ушедший год прирост торговых площадей в торговых центрах составил около 600 тысяч квадратных метров, что практически в два раза больше, чем в 2004 году.

Объем торговых площадей, введенных в эксплуатацию (класс "А" и "В").



Средний показатель уровня вакантных площадей в 2005 году составил 4–6%, что связано с развитием розничных сетей и появлением новых торговых комплексов. Для торговых коридоров этот показатель был несколько ниже — всего 3%.

Многие центры по-прежнему выходят на рынок с большим опозданием, и далеко не каждый появится в заявленные сроки. При наличии большого количества проектов и планов строительства ввод в эксплуатацию наиболее значимых проектов будет осуществляться в 2007-2008 гг.

В 2005 г. отмечен всплеск активности девелоперов в центре города и вокруг Третьего транспортного кольца (ТТК). В настоящий момент идет строительство подземных центров, которые в силу своего удачного месторасположения будут востребованы рынком: торговые комплексы "Павелецкая площадь", "Пушкинская площадь", "Площадь Тверской заставы", которые планируются ввести в эксплуатацию в 2006 году.

Перспективные проекты.

В 2006 планируется ввести в эксплуатацию около 20 торговых центров с общей площадью около 600 тыс. кв.м.

Торговые центры Москвы и МО, планируемые к вводу в 2006 году.

Название	Адрес	Общая площадь кв.м. (GLA)	Дата открытия
Торгово-развлекательный центр «Европейский»	ЦАО, Киевская площадь	180 000	2006 г. IV кв.
Торговый центр	ЮВАО, Рязанский проспект	134 000	2006 г.
Торгово-развлекательный центр «Щука»	СЗАО, ул. Щукинская	98 000	2006 г.
Торговый центр	МО, Красногорский р-н, пос. Воронки	60 000	2006 г.
Торгово-развлекательный центр «Глобал Сити», 2-ая очередь	ЮЗАО, ул. Кировоградская, 14	43 000	2006 г. II кв.
Торгово-развлекательный центр «Ереван – плаза»	ЦАО, ул. Б. Тульская	39 000	2006 г. IV кв.
Многофункциональный комплекс	ЮЗАО, Южное Бутово	37 000	2006 г. I кв.
Торгово-развлекательный центр	СЗАО, Ул. Тушинская	33 300	2006 г. II кв.

Название	Адрес	Общая площадь кв.м. (GLA)	Дата открытия
Многофункциональный общественно-торговый комплекс «Вавилон 2»	ЮЗАО, Пересечение Новоясеневского пр-та и ул. Ясногорской	21 500	2006 г.
Торгово-офисный центр на Бауманской	ЦАО, метро Бауманская	16 000	2006 г. II кв.
Торгово-развлекательный комплекс	ЮВАО, ул. Люблинская, 167/1	13 960	2006 г.
Торговый центр «Метромаркет»	ЦАО, ул. Шаболовская, 30 А	9 300	2006 г.
Торговый комплекс	СВАО, ул. Енисейская	5 800	2006 г. III кв.
Административно-торговое здание	ЦАО, ул. Земляной вал, 8-10	2 940	2006 г.
Торговый комплекс	ВАО, ул. Старый Гай	2 100	2006 г.
Специализированный торговый комплекс	ЮАО, Чертановская	Н/д	2006 г.
Торгово-развлекательный комплекс	МО, г. Серпухов, Привокзальная площадь	Н/д	2006 г. I кв.
Центр бизнеса и торговли «Каскад Сити»	МО, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина	Н/д	2006 г.

Рынки

С 2003 года начала свое действие программа реконструкции рынков. Москва переходит на цивилизованную форму торговли. В городе планируют оставить 23 рынка, среди которых "Рижский", "Лефортовский", "Измайловский" и "Москворецкий".

Ликвидация рынков будет проходить постепенно - по мере роста покупательской способности населения.

По данным департамента потребительского рынка и услуг в 2005-2008 годах в Москве планируется реконструировать 27 рынков. На месте прежних рынков в 2006 г. будут построены:

Название	Адрес	Планируется построить
Митинский радиорынок	Пятницкое шоссе, вл. 14-18	торгово-досуговый комплекс «Митинский» (1-я очередь)
рынок «Крона-Дизайн»	пересечение Новоясеневского проспекта и ул. Ясногорской	многофункциональный комплекс
Рижский рынок	пр-т Мира, д. 88 стр. 1	торговый центр «Крестовский» (2-ая очередь)
измайловская ярмарка	Измайловский пр-т, вл. 63-а	торговый комплекс
малый рынок в Медведково	ул. Грекова, вл. 3	торговый центр
Домодедовская ярмарка	ул. Генерала Белова, вл. 180	торгово-общественный центр
рынок «Каширский двор»	пересечение Каширского шоссе и Коломенского пр-да	торгово-складской комплекс
вещевой рынок	Рязанский пр-т, д. 101	торгово-деловой центр
Палашевский рынок	ул. Тушинская, вл. 13-15	многофункциональный торговый комплекс
рынок «ЗАО «Мосрыбхоз»	ул. 3-я Парковая, вл. 24	торговый комплекс

рынок «Слободка»	Коровинское шоссе, д.17-19	торговый центр
продовольственная ярмарка	ул. Часовая, вл. 11-13	торговый комплекс
рынок «Южное Медведково»	пр-зд Дежнева, вл. 23	торговый центр
«Каренфор»	Варшавское шоссе, вл. 140	многофункциональный торговый центр
Москворецкий рынок	Симферопольский б-р, д. 11/12	торговый комплекс

Промышленные комплексы

На развитие рынка ритейла оказывает влияние программа столичного правительства по реорганизации промышленных зон. Благодаря выводу промпредприятий за пределы столицы или на ее окраины появится большое количество площадей под застройку, на которых будут возведены торговые и торгово-развлекательные центры. Особой популярностью пользуются промзоны, расположенные в непосредственной близости к центральным магистралям города, станциям метро, третьему транспортному кольцу и крупным транспортным развязкам в районе пересечения со МКАД.

В районе ТТК заявлен ряд проектов, среди которых торгово-развлекательный комплекс на месте Первого хладокомбината на ул. Верхней Красносельской, многофункциональный комплекс на месте Завода им. Орджоникидзе на Ленинском проспекте.

Название	Адрес	Планируется построить	Площадь	Дата открытия
«1-ый Хладокомбинат»	ЦАО, ул. Верхняя Красносельская, вл. 3 А-Б	Торгово-развлекательный центр	118 000	2007-2008
завод им. Орджоникидзе	ЮАО, 5-й Донской проезд, 21	Торговый комплекс (гипермаркет «Ашан»)	25 000	2006
«Деревообрабатывающий комбинат N 7»	ЗАО, Береговой проезд, вл.5	Многофункциональный торгово-складской комплекс	23 500	2007-2010

Street retail.

Общая площадь всех торговых коридоров столицы на сегодняшний день составляет около 350 тысяч квадратных метров. В торговых коридорах зафиксированы самые высокие ставки аренды и купли-продажи.

Помещения в торговых коридорах по-прежнему пользуются наибольшим спросом в связи с удобным местоположением в центре города и соседством с престижными магазинами. Из торговых коридоров наибольшим спросом пользуются Кутузовский, Ленинский и Ленинградский проспекты. Менее популярны Дмитровское и Щелковское шоссе.

На сегодняшний день довольно значителен объем предложений в торговых коридорах города. Специалисты считают, что это связано с окончанием действующих договоров аренды. Торговые операторы подбирают более подходящие для их бизнеса помещения с точки зрения месторасположения, арендных ставок и условий договоров.



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ
УСЛУГИ
НА РЫНКЕ
НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА

103045, Последний переулок 11, стр. 1
тел: +7(095)7771797, факс: +7(095) 7771798
www.asteragroup.com

Тверская традиционно считается «имиджевой» улицей. Так как свободных площадок в данном районе не осталось, Тверская как торговый коридор будет расширяться за счет реконструкции первых нежилых этажей второй линии в сторону Столешникова и Камергерского переулков.

Значительно повысился спрос на основные московские проспекты: Ленинградский, Кутузовский, Ленинский и Мира. Здесь наибольшим спросом пользуются помещения площадью не более 150–200 кв. м, с витринными окнами, на нижних этажах жилых и офисных зданий.

Арендные ставки.

Ставки аренды в конкретном торговом объекте зависят не только от макро- и микроэкономических показателей, но и от локальных характеристик объекта, в том числе его местоположения, величины торговой зоны, численности населения в ней, уровня конкурентного влияния и т.п.

ТЦ (ТРЦ)

Несмотря на то, что качественных торговых площадей в столице не хватает, арендные ставки на них в этом году практически не изменились. Можно отметить их незначительное снижение в неудачных ТЦ и увеличение в концептуальных ТЦ.

На окраинах столицы и в «неудачных» торговых центрах арендные ставки снизились на 2–3% — до \$750–800 за 1 кв. м в год. Это связывают это с появлением на рынке новых концептуальных ТЦ и ТРЦ.

Ставки аренды различаются в зависимости от профиля компании и размера арендуемой площади.

Профиль «якорного» арендатора	Арендная ставка
супермаркеты	150 – 300 \$/кв.м./год
товары для дома	150 – 300 \$ /кв.м./год
парфюмерия	250 – 600 \$ /кв.м./год
развлечения	150 – 200 \$ /кв.м./год

Для других арендаторов уровень арендных ставок жестко привязан к размеру торговой площади и профилю арендатора и может колебаться от 300-3000\$ за кв.м./год (эти цифры не включают в себя эксплуатационные расходы, коммунальные платежи и НДС).

В 2006 г. ставки аренды для крупных якорных арендаторов (продуктовых супермаркетов, гипермаркетов, магазинов бытовой техники) не претерпят существенных изменений, их понижение возможно на уровне 3%, максимум 5%.

Ставки аренды для предприятий общественного питания в настоящий момент демонстрируют устойчивый рост. Данная тенденция, по всей видимости, будет наблюдаться в течение будущего года.

Ставки аренды секций операторов торговой галереи наиболее подвержены колебаниям в зависимости от объемов строительства качественных торговых площадей. При увеличении доли профессиональных торговых центров, ставки аренды останутся на достаточно высоком уровне.

В последнее время владельцы московских торговых центров вынуждены разрешать арендаторам платить некий фиксированный минимум плюс определенный процент с оборота. Оплата процента с выручки практикуется преимущественно с западными компаниями, так как они работают «в белую». При установке процента от выручки арендаторам собственник помещения учитывает

ONCOR INTERNATIONAL

OFFICES IN 220 CITIES: UNITED STATES, CANADA, DENMARK, FRANCE, GERMANY, INDIA, AUSTRIA, RUSSIA, CHINA, AUSTRALIA, UNITED KINGDOM, THE NETHERLANDS, MEXICO, JAPAN, ITALY, SPAIN, SWITZERLAND, CZECH REPUBLIC, BELGIUM, POLAND, NORWAY, UKRAINE, SWEDEN, FINLAND, HUNGARY, BRAZIL, CHILE, ARGENTINA, IRELAND.



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ
УСЛУГИ
НА РЫНКЕ
НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА

103045, Последний переулок 11, стр. 1
тел: +7(095)7771797, факс: +7(095) 7771798
www.asteragroup.com

арендуемую площадь, расположение торговой точки, ее маркетинговую привлекательность. В первую очередь фиксируется вид деятельности торгового оператора.

Процент от оборота варьируется: от 1,5% для гипермаркета, 4-5% для супермаркетов, 12-15% для магазинов специализирующихся на продаже одежды и обуви.

Street retail

Рост средних базовых арендных ставок в 2005 году в сегменте street retail составил 3-5% по сравнению с 2004 годом. В местах повышенного спроса на некоторые объекты произошло увеличение цен до 15%.

По сравнению с 2004 г. арендные ставки в торговых коридорах увеличились и продолжают плавно расти:

Средние ставки в основных коридорах города. Декабрь 2005 г.

Торговый коридор	Диапазон арендных ставок, кв.м./ USD
Тверская	2 500 – 3 500
Новый Арбат	1 400 – 1 600
Пятницкая	1 000 – 2 600
Кузнецкий мост	1 800 – 2 300
Кутузовский пр-т	1 400 – 2 200
Ленинский пр-т	800 – 2 000
Садовое кольцо	1 200 – 1 800
Проспект Мира	800 – 2 000
Ленинградский проспект	1 000 - 2 500
Арбат	1 300 - 3 000

На различных отрезках торговых коридоров существуют различные арендные ставки.

Самые высокие ставки отмечены на улицах Тверской, Пятницкой и Арбат: в течение года они выросли на 4–5%. Для помещений площадью 100–150 кв. м цена аренды составляла до \$3–3,5 тыс. за 1 кв. м в год.

По остальным коридорам ставки аренды колеблются от \$1 200 - \$2 500/кв.м для помещений до 400 м², ставка продажи варьируется от \$3 300 - 12 000/кв.м. Конечно же, это усредненный показатель, и каждое помещение оценивается исходя из его индивидуальных параметров.

Самыми востребованными сейчас являются торговые помещения площадью до 200 кв. м (около 80% общего числа запросов). Из них 60% приходится на метраж 60–80 кв. м.

Прогноз на 2006 г.

Острый дефицит площадей, соответствующих международным стандартам. Превышение спроса на качественные торговые площади над предложением.

По прогнозу экспертов, в 2006 году спрос на качественные торговые площади останется высоким и уровень свободных площадей в торговых центрах будет не более 4-6 %.

Ожидаемый объем качественных торговых помещений к концу 2006 года составит более 2,6 млн. кв.м., что примерно на 30% больше, чем в 2005 году. Ожидаемый прирост рынка торговых помещений составит около 600 тыс.кв.м.

ONCOR INTERNATIONAL

OFFICES IN 220 CITIES: UNITED STATES, CANADA, DENMARK, FRANCE, GERMANY, INDIA, AUSTRIA, RUSSIA, CHINA, AUSTRALIA, UNITED KINGDOM, THE NETHERLANDS, MEXICO, JAPAN, ITALY, SPAIN, SWITZERLAND, CZECH REPUBLIC, BELGIUM, POLAND, NORWAY, UKRAINE, SWEDEN, FINLAND, HUNGARY, BRAZIL, CHILE, ARGENTINA, IRELAND.



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ
УСЛУГИ
НА РЫНКЕ
НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА

103045, Последний переулок 11, стр. 1
тел: +7(095)7771797, факс: +7(095) 7771798
www.asteragroup.com

С насыщением рынка позиция концептуальных ТЦ усилится, арендные ставки стабилизируются. Увеличение предложения приведет к тому, что неудачные ТЦ в краткосрочной перспективе будут снижать арендные ставки, в среднесрочной перспективе будут вынуждены менять свою концепцию или закрываться.

Рост концептуальных ТЦ.

Рост иностранных инвестиций.

Появление сделок по инвестиционным продажам торговых центров.

Увеличение проектов реконструирования старых (построенных в конце 20 в.) ТЦ и их перепозиционирование.

Приход на рынок и активизация известных международных торговых операторов: IKEA, Auchan, Ramstore, Metro, Ava, OBI, Bata, Leroy Merlin.

Активное развитие российских торговых сетей: Седьмой континент, Перекресток, Пятерочка, Мосмарт, Магнит.

Ожидается появление новых международных марок.

Задержка ввода в эксплуатацию большинства заявленных проектов в связи с проблемами финансирования, административными барьерами.

Развитие нового для российского рынка формата торговых комплексов— ритейл-парки, а также формата магазинов шаговой доступности.

Увеличение спроса на площади больших размеров.

Ожидается появление значимых проектов на рынке торговой недвижимости крупных региональных городов. Темпы прироста торговых площадей в региональных торговых центрах будут более ярко выраженными, чем аналогичные в московских.

Продолжение экспансии торговых сетей в регионы («Перекресток», «Карусель», «Седьмой Континент» и другие компании).

В регионах темпы роста будут выше, чем по Москве, поскольку там меньше конкуренция, и наблюдается большая емкость рынка.

Выход на федеральный уровень в этом году региональных сетей.

Освоение операторами спальных районов и ближнего Подмосковья.

Увеличение сроков окупаемости проектов за счет подорожания себестоимости строительства.

Переход рынка торговых площадей на новую форму арендных отношений: фиксированные арендные ставки частично заменяются на процент от оборота арендаторов.

Повышение качества создания и управления ТЦ.

Увеличение доли развлекательной части проектов в торгово-развлекательных комплексах.

ONCOR INTERNATIONAL

OFFICES IN 220 CITIES: UNITED STATES, CANADA, DENMARK, FRANCE, GERMANY, INDIA, AUSTRIA, RUSSIA, CHINA, AUSTRALIA, UNITED KINGDOM, THE NETHERLANDS, MEXICO, JAPAN, ITALY, SPAIN, SWITZERLAND, CZECH REPUBLIC, BELGIUM, POLAND, NORWAY, UKRAINE, SWEDEN, FINLAND, HUNGARY, BRAZIL, CHILE, ARGENTINA, IRELAND.