



НОВОЕ КАЧЕСТВО

Элитная недвижимость

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 2008 ГОД

Подготовлено Департаментом аналитики и консалтинга

Компании «Новое Качество»

по состоянию на 31 декабря 2008 года

В данном разделе рынок торговой недвижимости рассматривается в разрезе коммерческих помещений, расположенных в современных качественных торговых и торгово-развлекательных центрах Москвы. Формат «street retail» исключен из анализа ввиду особенностей данного вида недвижимости, а именно в связи с тем, что в данном формате не наблюдается существенного прироста новых площадей за счет нового строительства. А ограниченное предложение пополняется только за счет реконструируемых объектов.

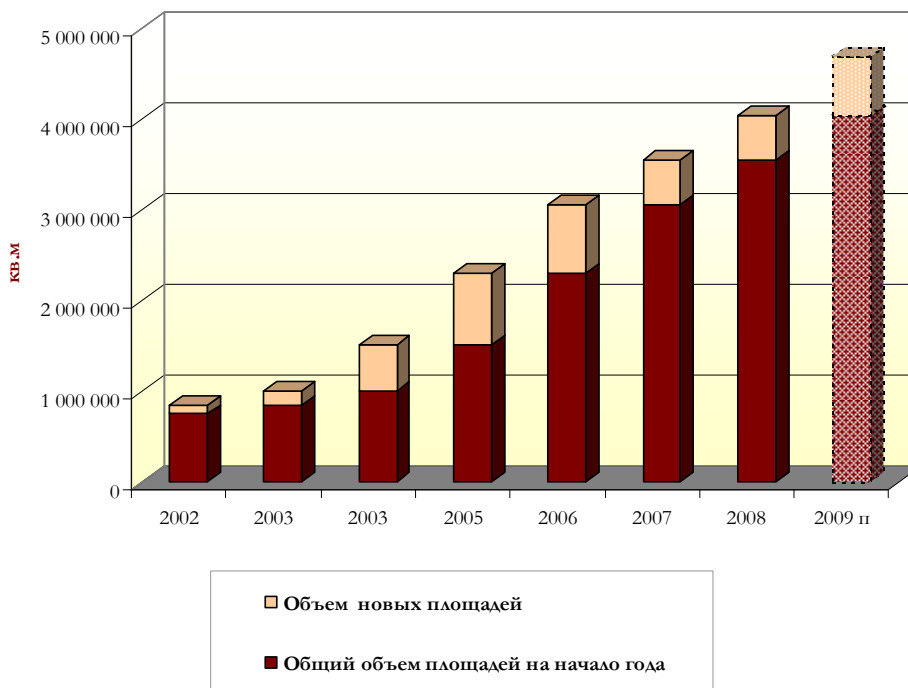
Предложение

По состоянию на конец 2008 года, совокупный объем предложения функционирующих качественных торговых центров на рынке недвижимости Москвы оценивается на уровне 4.044.500 кв. м. При этом прирост предложения за 2008 год составил около 484.500 кв. м, что на 15.500 кв. м меньше объемов 2007 года, и соответствует лишь 22% от объема ранее заявленных к вводу в 2008 году площадей.

К основным причинам, повлиявшим на снижение объема ввода торговых площадей можно отнести традиционное для рынка смещение сроков открытия некоторых объектов, которое в отчетном периоде усугубилось влиянием финансового кризиса.

В числе наиболее значимых объектов, введенных в эксплуатацию в 2008 году, можно выделить следующие ТРЦ: «Облака», «Рио Гранд», «Новоясеневский», «Праздник» и некоторые другие.

Объем качественных площадей в торговых и торгово-развлекательных центрах Московского региона



Что касается будущего предложения, то здесь ключевое влияние на ситуацию оказал финансовый кризис. Так, вторая половина 2008 года, стала переломной для рынка, в результате чего, некоторые девелоперы были вынуждены отказаться от своих планов по строительству торговых объектов или «заморозить» их реализацию. Очевидно, что в краткосрочной и среднесрочной перспективе заявленные ранее планы по строительству новых объектов также будут пересмотрены и скорректированы, в связи с чем, в 2009 году следует ожидать снижения темпов прироста новых площадей.

Спрос

Потребительский рынок

Объем розничного товарооборота за 11 месяцев 2008 года составил порядка 12399,6 млрд руб., что выше, чем в аналогичном периоде 2007 года на 28,8%. Однако, рассматривая тренд динамики распределения оборота розничной торговли по месяцам, необходимо отметить, что с ноября месяца 2008 года он начал снижаться.¹



**По данным Федеральной службы государственной статистики*

Платежеспособный спрос к концу третьего квартала 2008 года начал снижаться, что было вызвано, как нестабильностью российской экономики и финансовой сферы, ослаблением рубля, так и ростом безработицы, сокращением доходов населения и сферы потребительского кредитования. Таким образом, финансовый кризис внес свои коррективы в потребительский рынок, где к концу отчетного периода доля товаров периодического и эпизодического спроса (не первой необходимости) в структуре расходов населения уменьшилась, а традиционного оживления потребительского рынка в преддверие нового года не произошло.

Показатель вакантных площадей в 2008 году вырос с 1-2% в начале года до 6-7% к концу года, что было связано с высокой ротацией и высокими арендными ставками, а также завесило от месторасположения торгового объекта, окружающей инфраструктуры и т.п.

¹ По данным Федеральной службы государственной статистики

Торговые операторы/ рынок ритейла

Потребность ритейлеров в торговых площадях напрямую зависит от потребительской активности. Как было отмечено выше, под влиянием финансового кризиса, динамика розничного товарооборота продемонстрировала не лучшие показатели – начиная с ноября месяца 2008 года произошел спад покупательской активности и общее снижение объема рынка потребления. Что соответственно оказало влияние и на спрос со стороны ритейлеров. Вторым негативным моментом, повлиявшим на снижение спроса на торговые площади со стороны ритейлеров, стали серьезные финансовые проблемы многих торговых сетей, вынудившие их существенно сокращать свои расходы, в том числе, отказываться от планов по расширению, закрывать торговые точки.

С сентября 2008 года, в условиях недостатка ликвидности, торговые операторы начали предъявлять требования к арендодателям о пересмотре коммерческих условий. Однако не многие собственники торговых помещений пока готовы идти на уступки. В результате чего торговые центры могут потерять своих арендаторов.

Необходимо отметить, что наметилась тенденция к снижению запросов потенциальных арендаторов на крупные помещения; также арендаторы более тщательно стали оценивать соответствие качества помещения и торгового центра, в котором они расположены, заявленной цене. Однако, при этом, спрос на уникальные эксклюзивные объекты, обладающие высокой проходимостью и высокими транспортными потоками, на протяжении всего 2008 года, в целом, был стабилен.

Коммерческие условия

По итогам 2008 года рост арендных ставок для арендаторов торговых галерей в торговых центрах по отношению к аналогичному периоду 2007 года составил порядка 37,4%, для якорных арендаторов торговых центров - 24,1%, в зависимости от параметров конкретного помещения, занимаемой площади и типа арендатора. Данный рост был вызван высоким уровнем конкуренции между торговыми операторами, дефицитом качественных торговых площадей, инфляцией и т.п. Однако, несмотря на общую положительную ценовую динамику, ее тренд с конца третьего квартала показал отрицательные значения. В большей степени снижение было отмечено на наиболее переоцененные объекты, чьи владельцы устанавливали необоснованно высокие ставки, не соответствующие их качественным характеристикам.

Усредненная цена аренды одного квадратного метра в год для якорных арендаторов в торговых центрах к концу 2008 года составила \$335 (здесь и далее указывается ставка «triple net», то есть чистая арендная ставка без операционных расходов и НДС). Что касается средней цены аренды одного квадратного метра в год для арендаторов торговых галерей в ТЦ, то по состоянию на конец отчетного периода она была зафиксирована на уровне \$1580. При этом многие собственники торговых объектов по итогам переговоров с контрагентами предоставляли скидки, составляющие в среднем 10-30% от цены предложения. В отношении географического распределения по округам, необходимо отметить, что самые высокие арендные ставки в течение всего 2008 года были зафиксированы в Центральном административном округе Москвы.

Выводы и прогнозы

Среди характерных для 2008 года тенденций торговой недвижимости можно выделить следующие:

- Снижение доходов населения напрямую повлияло на снижение оборота розничной торговли, в результате чего снизилась и платежеспособность ритейлеров.
- Сохраняющаяся тенденция к укрупнению и многоформатности торговых комплексов, приводила к тому, что в течение 2008 года в торговые объекты привлекались 2-3 и более крупных якорных арендатора.
- Наметилась тенденция к снижению запросов потенциальных арендаторов на крупногабаритные помещения; также арендаторы более тщательно стали оценивать соответствие качества помещения и ТЦ, в котором оно расположено, заявленной цене.
- Традиционное для рынка снижение объема ввода торговых площадей, как результат смещение сроков открытия некоторых объектов, усугубилось под влиянием финансового кризиса, ввиду «замораживания» некоторых объектов.

Следует ожидать, что в течение 2009 года на рынке торговой недвижимости будет наблюдаться пониженный спрос, вызванный сокращением покупательской активности населения, и, соответственно, низкой платежеспособностью торговых операторов. Предложение пополнится новыми объектами, сроки сдачи которых близки к завершению. Однако начать строительство новых торговых центров смогут далеко не многие девелоперы, и напротив, ожидается замораживание многих анонсированных проектов.

На фоне снижения спроса на рынке торговой недвижимости будут меняться и стандартные взаимоотношения арендаторов и собственников помещений, в частности значительно сократится доля долгосрочных договоров аренды, размер страховых депозитов, ежегодная индексация ставок. Также, ожидается коррекция арендных ставок и цен в \$ выражении, которые могут серьезно «просесть» (особенно с учётом роста курса доллара США), в зависимости от типа торговой недвижимости. При этом, спад цен в условиях кризиса будет более выражен, чем снижение ставок аренды. В целом, рынок торговой недвижимости претерпит в 2009 году достаточно существенные изменения: в результате отсутствия «раздутого» спроса произойдет его переориентация на реальные нужды и интересы арендаторов и покупателей. Как результат, стоимость аренды торговых галерей в торговых центрах снизится до 20%, для якорных арендаторов до 30%. Объем сделок купли-продажи торговых площадей в торговых центрах на конец года низок, поэтому составить корректный тренд динамики изменения цен не является возможным.