



В III квартале 2008 г. в Москве не открылось ни одного качественного торгового центра. Предложение профессиональных торговых площадей осталось на прежнем уровне. На начало IV квартала 2008 г. общая площадь функционирующих профессиональных торговых центров в Москве составляет около 3 564 000 кв. м, торговая площадь – около 1 869 000 кв. м. До конца 2008 г. на рынке должно появиться еще приблизительно 880 000 кв. м новых торговых площадей.

**Таблица 1. Торговые объекты, открытые в 2008 г.**

Название	Адрес	Общая площадь, кв. м	Торговая площадь, кв. м	Якорные арендаторы	Дата открытия
«Облака»	Ореховый б-р, д. 22а	95 600	33 000	Гипермаркет «Наш Гипермаркет», магазин бытовой техники «Эльдорадо», семизальный кинотеатр «Кронверк Синема»	Февраль
«Неглинная Плаза»	Трубная пл., д. 2/20	18 000	15 600	Супермаркет «Азбука вкуса», магазин бытовой техники «М.видео»	Март
«Аэробус»	Варшавское ш., д. 95	17 400	11 100	Гипермаркет компьютерной и цифровой техники «Санрайз-Экстра»	Апрель

*Источник: Colliers International***Таблица 2. Крупнейшие торговые объекты, заявленные к открытию в 2008 г.**

Название	Адрес	Общая площадь, кв. м	Торговая площадь, кв. м
«Метрополис»	Ленинградское ш., 16	205 000	80 000
«Рио» на Дмитровском	Дмитровское ш., 163а	179 000	50 000
«Тройка»	Верхняя Красносельская ул., вл. 3а, 3б	118 000	60 000
«Мегаполис»	Андропова пр-т, вл. 4-10	72 000	44 000
«Принц Плаза»*	Новосеневский пр-т, вл. 1	72 000	32 500
ТЦ на Профсоюзной улице	Профсоюзная ул. / Новосеневский пр-т	54 000	38 000
«Маркос»	Алтуфьевское ш., стр. 70	41 800	36 200
«Фаворит»	Южнобутовская ул. / Веневская ул.	35 000	21 900
«Тряпка»	Ленинградское ш., вл. 25	25 000	20 000
«Праздник»*	Тушинская ул., д. 17	24 000	19 000

*Источник: Colliers International*

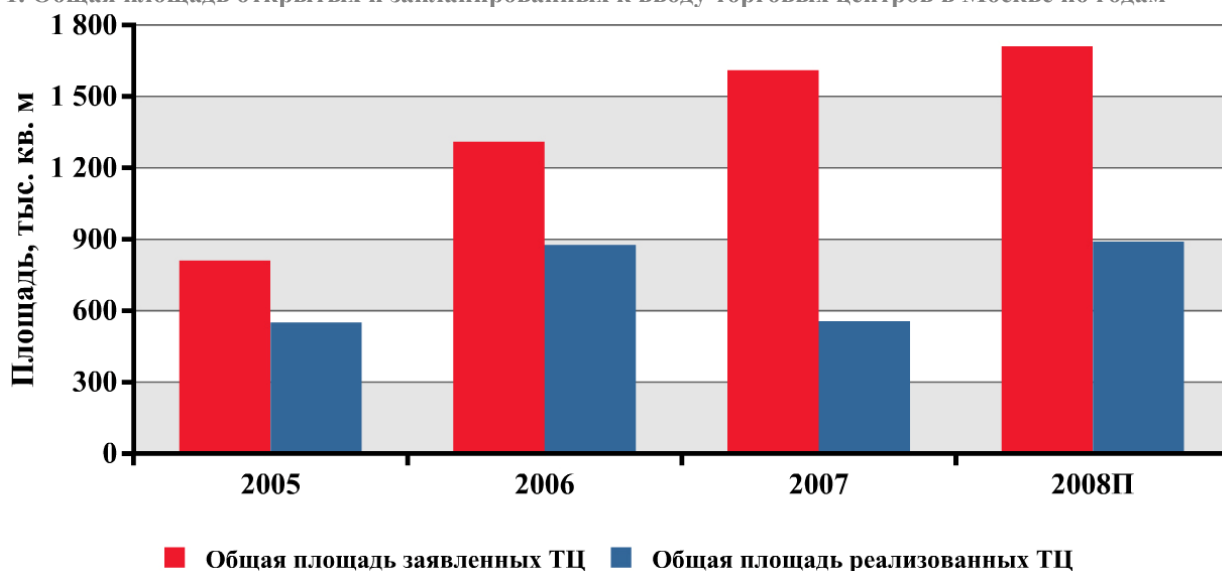
\* Открытие торговых центров состоялось в начале октября 2008 г.



## Почему не открываются торговые центры?

Текущий год удивляет почти полным отсутствием значимых событий на рынке торговой недвижимости. Из более чем полутора миллионов торговых площадей, заявленных в начале года, на рынок даже в лучшем случае выйдет не более трети. При этом открываются преимущественно небольшие торговые объекты.

График 1. Общая площадь открытых и запланированных к вводу торговых центров в Москве по годам



Источник: Colliers International

С чем это связано? Только лишь с влиянием кризиса ликвидности? Если рассматривать проблему комплексно, то можно выявить четыре основные причины того, почему торговые объекты выходят на рынок намного позднее заявленных сроков (или не выходят совсем).

Первая причина – пресловутый *административный ресурс*. До недавнего времени вполне типичной была практика, при которой строительство объекта велось параллельно с оформлением всех разрешительных документов на его возведение. В последнее время в связи с ростом рисков неполучения всех необходимых документов и связанных с этим сложностей с привлечением финансирования большинство девелоперов предпочитают начинать стройку лишь после получения всех требуемых разрешений. Это обстоятельство привело к увеличению сроков реализации проектов (очевидно, что сроки оформления всех необходимых документов совершенно непредсказуемы, а заниматься этим параллельно с подготовкой площадки и строительством не удастся). Кроме того, есть различия в процессе получения документов в столице и региональных городах. В регионах локальным девелоперам, как правило, намного легче пройти эту процедуру, чем федеральным, благодаря связям в местных администрациях.



**Финансирование.** В связи с кризисом ликвидности получить кредит на строительство стало почти невозможно. Поэтому строительство ряда объектов, особенно находящихся на начальной стадии реализации, останавливается в связи с отсутствием средств. В некоторых случаях происходит увеличение процентной ставки по кредитам. Что касается рефинансирования, то пока банки откладывают принятие решений по таким сделкам до начала следующего года.

**Сдача площадей в аренду.** В настоящий момент в Москве площади тех проектов, процесс реализации которых продолжается, сдаются в аренду практически без затруднений, однако в региональных городах этот процесс становится все сложнее и сложнее. Причин тому несколько, основные из них:

- растущая конкуренция при незначительном увеличении объема платежеспособного спроса;
- вероятная корректировка планов экспансии федеральных сетей в регионы.

**Процесс строительства.** Отметим, что задержки с вводом объектов в эксплуатацию были характерны для рынка всегда. Этому есть несколько объяснений. Во-первых, очень часто девелоперы, желая как можно раньше заявить о своем объекте на рынке (с тем чтобы заинтересовать потенциальных арендаторов), называют более раннюю дату открытия, чем реально ожидаемая. Во-вторых, это может быть вызвано ошибками в прогнозировании реальных сроков строительства, связанными с невозможностью учесть все нюансы выбора и заключения контракта с подрядчиком, проведения строительных работ и сдачи объекта в эксплуатацию с получением всех необходимых разрешений.

## Ставки аренды

В настоящее время снижения ставок аренды на рынке торговой недвижимости не наблюдается. Это может быть обусловлено как позитивными оценками потребительского платежеспособного спроса, так и инертностью рынка. Ценовая динамика рынка аренды в ближайшем будущем будет определяться результатами развития двух разнонаправленных тенденций. С одной стороны, в предстоящие 1–2 года ожидается обострение дефицита качественных площадей в результате снижения темпов роста предложения, вызванного текущим кризисом. С другой стороны, проблема привлечения финансирования и рефинансирования не обойдет стороной и ритейлеров, значительная часть которых развивается на кредитные средства. В ближайшем будущем это может привести к тому, что они пересмотрят планы своего развития, учитывая, помимо прочего, и ситуацию на потребительском рынке.

## Основные события III квартала 2008 г.

- В начале июля петербургская сеть кинотеатров «Кронверк Синема» купила многозальный кинотеатр «Сезон Синема» в ТЦ «Вэйпарк». Мультиплекс в ТЦ «Вэйпарк» стал третьим кинотеатром сети в Москве.
- В июле в ТЦ «Молл Гэллери Сигнальный» открылся первый в Москве и второй в России магазин детских товаров польской сети SMYK (первый магазин был открыт в Санкт-Петербурге в ТЦ «Северный Молл» в начале этого года).
- В июле стало известно о выходе на российский рынок французской сети одежды для детей Du Pareil Au Meme. До конца 2009 г. планируется открыть 10 магазинов.
- В начале августа состоялось открытие первой очереди торгового центра «ГиперСити» (общая площадь 50 000 кв. м) в Кургане. Также началась реализация второй очереди ТЦ общей площадью 27 000 кв. м, ввод которой в эксплуатацию намечен на 2010 г.
- В августе стало известно о выходе на российский рынок японской сети магазинов одежды UNIQLO. Первый магазин должен открыться в 2009 г.



COLLIERS INTERNATIONAL | ОБЗОР РЫНКА

# Торговая недвижимость

МОСКВА | III КВАРТАЛ | 2008

- В августе было объявлено о продаже группой «АЛПИ» новосибирского торгового центра «АЛПИ-Сити» паевому фонду «Коммерческая недвижимость» под управлением «Тройки Диалог».
- В августе компания Mirax Group продала проект ТЦ «Смоленка» под Смоленской площадью (общая площадь 32 000 кв. м) компании «Мегастрой».
- В августе стало известно, что Андрей Рогачев (основатель сетей «Карусель» и «Пятерочка») приобрел у Павла Андреева 50% акций британской компании Fire & Cooper, владеющей 99% ООО «Макромир». До заключения сделки А. Рогачеву и П. Андрееву принадлежало по 50% акций британской компании.
- В сентябре чешско-словацкий инвестиционный фонд Penta Investments приобрел у компании «ЭКС» пермскую торговую сеть «Семья».
- В сентябре стало известно о выходе на российский рынок английской сети товаров для дома Habitat, развивать которую будет компания Fashion Distribution Lab. Компания рассматривает варианты размещения магазинов сети в торговых центрах «Ривер Молл», «Молл «Россия» и «Золотой Вавилон Ростокино».
- В сентябре состоялось открытие трех крупных торговых центров в региональных городах: ТЦ «Волга-Молл» (общая площадь 45 000 кв. м) в городе Волжский Волгоградской области, крупнейшего в Оренбурге торгового центра «Армада» (120 000 кв. м) и многофункционального комплекса Clover Citycenter общей площадью 48 500 кв. м в Калининграде. В состав последнего входят офисный центр (общая площадь 13 200 кв. м), торгово-развлекательный центр (10 100 кв. м), фитнес-центр и гостиница, открытие которой запланировано на 2009 г.

© Colliers International, 2008

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

**Татьяна Ключинская**  
Директор Департамента  
Торговой недвижимости

**T.Klyuchinskaya@colliers.ru**

Тел. (+7 495) 258 51 51  
Факс (+7 495) 258 51 52

Colliers International CIS

