



## Итоги 2009 года

В 2009 г. на рынок качественной торговой недвижимости Москвы пополнился несколькими крупными торговыми объектами, строительство которых началось еще в докризисный период: ТРЦ «Золотой Вавилон – Ростокино», ТРЦ «Город», ТРЦ «Филион», ТРЦ «Метрополис». Суммарный ввод торговых площадей в 2009 г. превысил 1 млн м<sup>2</sup>, что является рекордным показателем для московского рынка.

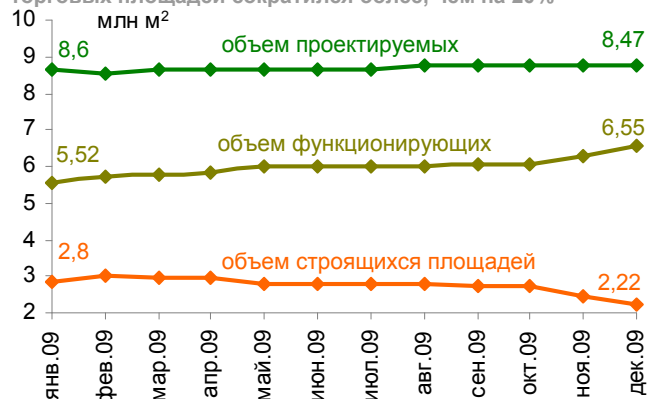
По итогам года общая площадь торговых центров в Москве составил более 6,5 млн м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank Research, 2009 г.

Резкое снижение объемов финансирования проектов привело к существенному сокращению доли строящихся торговых площадей.

По сравнению с данными на начало года, объем строящихся торговых площадей сократился более, чем на 20%



Источник: Knight Frank Research, 2009 г.

Высокая конкуренция на рынке торговой недвижимости выявила ошибки в концепциях многих торговых проектов. Произошла резкая дифференциация объектов на успешные, спрос на которые сохранялся на высоком уровне в течение всего 2009 г., и менее успешные, которые без концептуальной коррекции останутся невостребованными среди арендаторов. В сфере девелопмента назрела необходимость в обновлении базовых принципов классификации профессиональных торговых объектов.

Главным позитивным событием 2009 г. является то, что подавляющее большинство ритейлеров своевременно среагировали на рыночные изменения, реструктурировали долги, приняли ряд действенных антикризисных мер. Развитие сетевых проектов продолжается, но операторы

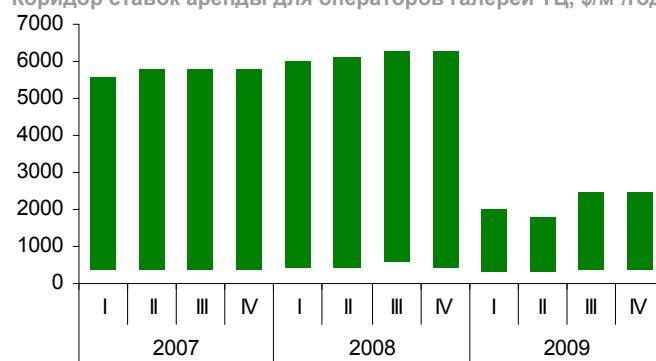
действуют с большой долей прагматизма: приоритетными рынками остаются Москва и Санкт-Петербург, приоритетными проектами – торговые центры с отличной локацией, грамотной концепцией и адекватной арендной политикой.

Необходимо отметить, что в 2009 г. список международных брендов и региональных операторов, присутствующих в торговых центрах Москвы, значительно расширился: KICA, H&M, River Island, Ipekoyl, Bebe, Gap, Fun City, петербургская сеть баров «XXXX», бар «СПБ», сеть детских товаров «Здоровый малыш». При этом активнее других вели себя ритейлеры, работающие в ценовых сегментах «средний» и «средний минус». Прогнозируется, что такая расстановка сил сохранится и в 2010 г.

Безусловно, большой выбор вакантных помещений и предоставление девелоперами различных льгот упрощают развитие розничных сетей, однако проблемы арендаторов сохранились. Среди негативных факторов операторы указывают: отсутствие оборотных средств, низкую активность инвесторов, неопределенность в девелоперской отрасли, кадровые перестановки в управляющих компаниях и частую смену владельцев торговых объектов, что существенно затрудняет общение ритейлера с арендодателем.

По итогам года можно отметить, что предпосылок к существенному росту или снижению коммерческих условий нет: активный рост сдерживается продолжающимся вводом крупных объектов, а снижению препятствует спрос со стороны развивающихся международных и федеральных сетевых операторов.

Начиная с третьего квартала 2009 г. на рынке торговой недвижимости наблюдается стабилизация ставок аренды. Коридор ставок аренды для операторов галереи ТЦ, \$/м²/год



Источник: Knight Frank Research, 2009 г.

В 2009 г. на развитие рынка торговой недвижимости Москвы существенное влияние оказали принятые федеральные законы: ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами», ФЗ «О государственном регулировании деятельности игорных заведений на территории РФ», ликвидация Приказа № 149 «О признании нового вида спорта (спортивный покер)», ФЗ «О саморегулировании» в области строительства, ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в России».

Данная законодательная база формировалась в тяжелый кризисный период, большинством участников рынка недвижимости нововведения восприняты негативно. Безусловно, 2010 г. станет годом тестирования законодательного фундамента и поиском компромиссов, которые позволили бы игрокам торговой отрасли развиваться по прозрачным рыночным схемам.