

**Итоги и прогноз развития  
рынка торговой недвижимости**



**Марк Афраимович**  
**Управляющий партнер**  
**Холдинг ROSS GROUP**

Сетевой и региональный девелопмент. Весенние планы и осенние реалии.



Реализация ТЦ за 2008 г. в Москве

<b>Заявлено к вводу в 2008 ТЦ в Москве</b>	<b>Всего заявлено</b>	<b>Введено</b>	<b>Перенесены</b>	<b>Нет официальных данных</b>
<b>Количество, шт</b>	<b>17</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>10</b>
<b>%</b>	<b>100</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>58</b>
<b>Общая площадь, кв.м</b>	<b>2 177 998</b>	<b>500 000</b>	<b>407 000</b>	<b>1 270 998</b>
<b>Арендная площадь, кв.м</b>	<b>1 288 000</b>	<b>258 500</b>	<b>230 500</b>	<b>799 000</b>

Реализация ТЦ за 2008 г. в Санкт-Петербурге

<b>Заявлено к вводу в 2008 ТЦ в Санкт-Петербурге</b>	<b>Всего заявлено</b>	<b>Введено</b>	<b>Перенесены</b>	<b>Приостановлены</b>
<b>Количество, шт</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>%</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	<b>33</b>	<b>17</b>
<b>Общая площадь, кв.м</b>	<b>511 011</b>	<b>207 500</b>	<b>208 511</b>	<b>95 000</b>
<b>Арендная площадь, кв.м</b>	<b>343 244</b>	<b>124 500</b>	<b>152 244</b>	<b>66 500</b>

Реализация ТЦ за 2008 г. в регионах России

<b>Заявлено к вводу в 2008 ТЦ в регионах</b>	<b>Всего заявлено</b>	<b>Введено</b>	<b>Перенесены</b>	<b>Приостановлены</b>	<b>Нет официальных данных</b>
<b>Количество, шт</b>	<b>68</b>	<b>16</b>	<b>26</b>	<b>6</b>	<b>20</b>
<b>%</b>	<b>100</b>	<b>24</b>	<b>38</b>	<b>9</b>	<b>29</b>
<b>Общая площадь, кв.м</b>	<b>4 891 299</b>	<b>1 124 667</b>	<b>1 735 012</b>	<b>490 000</b>	<b>1 541 620</b>
<b>Арендная площадь, кв.м</b>	<b>3 328 771</b>	<b>728 146</b>	<b>1 114 474</b>	<b>343 500</b>	<b>1 142 651</b>

Прогноз ввода перенесенных ТЦ в 2009 г.

	Всего заявлено	I полугодие	II полугодие	Нет официальных данных
Количество, шт	46	14	7	25
%	100	30	16	54
Общая площадь, кв.м	3 276 632	915 612	588 000	1 773 020

Перенесено открытие ТРЦ с 2008г. на 2009 г.

Девелопер	Проект	Город	Общая площадь	Открытие перенесено
ГК Ташир	ТРЦ РИО	Белгород	45 000	I полугодие 2009
	ТРЦ РИО	Вологда	45 000	I полугодие 2009
	ТРЦ РИО	Иваново	45 000	I полугодие. 2009
	ТРЦ РИО	Курск	60 000	II полугодие 2009
Воронежская девелоперская компания	ТРЦ Максимиr	Воронеж	101 000	I полугодие 2009
DVI Group	ТЦ КомсоМОЛЛ	Екатеринбург	67 200	I полугодие 2009
Общество Малышева 73	ТЦ Гринвич 3 оч.	Екатеринбург	84 000	I полугодие 2009
ООО Аспэк -Домстрой	ТЦ Талисман	Ижевск	45 000	II полугодие 2009
RTM Development	ТРЦ на Терешковой	Липецк	48 000	I полугодие 2009
ООО Волго-Окская инвестиционная группа	ТРЦ Огни Столицы	Нижний Новгород	68 500	I полугодие 2009
ИКЕА	Мега	Омск	120 000	II полугодие 2009
	Мега Молл	Самара	128 000	II полугодие 2009
	Мега	Уфа	130 000	I полугодие 2009
Big Development	ТР Парк	Пенза	55 000	II полугодие 2009
Патэро Девелопмент	ТРЦ Золотой Вавилон	Ростов-на-Дону	80 000	I полугодие 2009
Концерн Единство	ТРЦ Мега Маг-1 оч.	Ростов-на-Дону	42 412	I полугодие 2009
ООО Рубин	Рубин Плаза	Самара	68 000	II полугодие 2009
Капитал Строй	ТРЦ Капитал	Тольятти	44 000	I полугодие 2009
УК Молл Менеджмент	Парк Хаус	Уфа	112 000	II полугодие 2009
Россия	ТРЦ Острова	Благовещенск	52 300	I полугодие 2009
ООО Бриллиант	ТРЦ Сити Молл	Южно-Сахалинск	63 200	I полугодие 2009
			<b>1 503 612</b>	

Девелоперы, продолжающие строительство на собственные или заемные средства

Девелопер	Проект	Город	Общая площадь, кв. м
<b>РГС Недвижимость (Clover Group)</b>	типовой проект ТРК 10000 кв.м; Многофункциональные центры	продолжают реализация проектов в Казани, Новосибирске, Н. Новгороде, Питере, Ростове-на-Дону, Сочи и Москве	н/д
<b>Afi Development</b>	ТЦ «Тверская Застава»	Москва	<b>107 000</b>
	ТЦ Mall of Russia	Москва	<b>179 000</b>
<b>Finstar Properties</b>	ТРЦ	Лыткарино	<b>24 000</b>
	ТРЦ	Подольск	<b>12 200</b>
	ТРЦ	Ульяновск	<b>15 000</b>
	ТРЦ	Солнечногорск	<b>35 000</b>
<b>Capital Partners</b>	ТРЦ Метрополис	Москва	<b>205 000</b>
<b>Евразия</b>	ТРЦ на Павелецкой	Москва	<b>117 000</b>
<b>ГК "Регионы"</b>	ТРЦ Июнь	Саратов	<b>142 800</b>
	ТРЦ Июнь	Красноярск	<b>73 000</b>
	ТРЦ Июнь	Уфа	<b>42 000</b>
	ТРЦ Июнь	Череповец	<b>46 000</b>
<b>RGI International</b>	ТЦ на Цветном бульваре	Москва	<b>38 000</b>
<b>ADG Group</b>	ТРЦ Капитал	Новосибирск	<b>50 700</b>
<b>Midland Development</b>	ТРЦ Парус	Москва	<b>35 500</b>

**1 122 200**



## Приостановлено или заморожено строительство

Девелопер	Проект	Город	Общая площадь, кв.м	Дата новости
ECE	ТЦ Volga Mall	Тольятти	70000	
	Golden Ring Gallery	Ярославль	60000	
Midland Development	заморозила реализацию сетевого проекта в регионах Strip Mall – торговых центров районного значения	более 20 в регионах России	н/д	CRE от 31.10.08
Индэст Development	40 объектов торговых и бизнес-центров на нулевой стадии.			
Компания Millhouse	ТРЦ «Арена Молл»	Омск	135000	
X5 Retail Group	Молл	Самара	215000	irn.ru 02.12.2008
ГК «Корстон»	ТЦ	Астрахань	120 000	
	ТЦ	Липецк	150 000	
Корпорация "КИТ Кэпитал"	ТЦ	Ростове-на-Дону	50000	
	ТЦ	Саратов	50000	
	ТЦ	Тольятти	50000	
«Росевродевелопмент»	ТРЦ Планета	Тюмень	125000	irn.ru от 28.11.08
	ТРЦ Планета	Уфа	150000	irn.ru от 28.11.08
	ТРЦ Планета	Новосибирск	150000	irn.ru от 28.11.08
RTM Development	ТРЦ	Самара	57000	kdo.ru 12.11.08
		в Брянске, Одинцово и Санкт-Петербурге	н/д	kdo.ru 12.11.08
«Торговый Квартал»	ТРЦ	Набережных Челнах	60000	irn.ru от 28.11.08
		Омск	100000	irn.ru от 28.11.08
		Домодедово	28500	
Мегамаг-Уфа	ТРЦ Мегамаг-Уфа	Уфа	80000	представитель собственника
Компания «Открытые инвестиции» (ОПИН)	ТРЦ	Москва	75 000	

1 725 500

## Сделки купли - продажи по объектам торговой недвижимости в 2008 году

Объект	Продавец	Покупатель (взыскатель)	Предмет сделки	Сумма сделки по данным СМИ
ТРЦ Времена года	Patero Development и др.	Ivanhoe Cambridge и Europolis	Объект об.пл. 65000 кв.м	До 500 млн USD
ТРЦ Смоленка	Mirax Group	Мега Строй (российская компания)	Объект 32 000 кв.м, открытие 2012	60 млн USD
ТРЦ Мозаика	OST Group	TriGranit	Объект об.пл. 134 000 кв. м, ар.пл. 64 000 кв.м)	не раскрывается
ТЦ в Бутово	Perga Development	Accent Property Group	Объект об.пл. 105 000 кв. м	90 USD
ТРЦ на Багратионовском (ФИЛИОН)	Рубин Девелопмент	Orco Property Group (Люксембург)	Объект об.пл. 128 000, ар. пл. 55 000, ввод 2 кв. 2009	Более 300 млн USD
ТЦ Лето (СПБ)	Система - Галс	Apsys	Объект 105 000 кв.м	150 млн USD
ТЦ Солнечный рай - I	London&Regional Properties	Sponda PLC Швеция	Объект (ар.пл.9000)	66 млн USD
ТЦ Солнечный рай - II	London&Regional Properties	Sponda PLC Швеция	Объект (ар.пл.6500)	43 млн USD

Международный, федеральный и локальный ритейл.  
Ожидания и действительность.



Крупные ритейлеры на пороге 2009 г. (% от общего количества)

Ассортиментная группа	Приостановили развитие и/или не рассматривают новые проекты	Не изменили ранее намеченных планов развития	Продолжают развитие, но ужесточены требования к проектам и регионам
Одежда	28%	45%	28%
Обувь	17%	25%	58%
Товары для детей	17%	50%	33%
DIY	33%	56%	11%
Сопутствующие товары (бижутерия, сотовая связь, парфюмерия и пр.	38%	42%	21%
Бытовая техника	43%	20%	37%
Кино	22%	67%	11%
Фаст фуд	30%	40%	30%
ДРЦ	33%	15%	52%
Продуктовые супер и гипермаркеты	67%	20%	13%

## Крупнейшие сделки 2008 года в ритейле.

Слияния - поглощения				
Ile de Beate	компания "Такос" (25 магазинов в Поволжье и Урале)	Алькор и Ко, управляющая крупнейшей сетью в России Л'Этуаль (500 магазинов в 131 городе)	70% доли компании	не разглашается
Рамстор	Enka	Ашан (Франция)	1 гипермаркет в собственность; долгосрочная аренды на 10 магазинов;	286,5 млн. долл.
Сибирские сети - "Поляна" (УК "ЗАО "Регионмарт") и "Бонус" (УК"ЗАО "Амик кэш энд кэри")	Сибирские сети - "Поляна" (УК "ЗАО "Регионмарт") и "Бонус" (УК"ЗАО "Амик кэш энд кэри")		Слияние компаний: 49% акций объединенной компании Регионмарт достались Колеснику, 19% акций получил "Урса банк", являвшийся миноритарием и в "Регионмарте" (19% акций), и в "Амик" (14,25% акций).	безденежна форма сделки
Акционеры кемеровских ЗАО "РегионМарт" (сеть "Поляна") и ООО "Система Чибис" (сеть "Чибис")	ЗАО "РегионМарт" (сеть "Поляна") и ООО "Система Чибис" (сеть "Чибис")	Урса-Банк	Слияние компаний. УРСА Банк - 10% компании	н/д
Алпи	Сеть гипер и супермаркетов	X 5 Retail	Покупка сети	Сделка в стадии обсуждения

## Крупнейшие сделки 2008 года в ритейле.

### Необходимость рефинансирования долга

Евросеть (5 000 торговых точек)	Евросеть	Инвестиционная компания ANN Александра Мамута, владеет Life Journal	100% акций	Сентябрь: 400 млн.\$ (с учетом долга 850 млн. общая стоимость оценивается в 1,25 млрд.)
Самохвал, магазины	Самохвал	СМП-банк, ИГ №Ист Коммерц"	14 000 кв.м (6 торговых точек в Дубне, Троицке, Малоярославце, Рязани, Москве)	862,5 млн. руб.
Дикая орхидея	Дикая Орхидея	Marshall Capital Partners	Доля в компании	<u>не разглашается</u> ; цель - найти деньги к апрелю 2009, когда состоится погашение дебютного выпуска облигаций на 1 млрд руб.
Магазины Арбат Престиж	Арбат Престиж	Уралсиб	Москва: Кутузовский, Ленинградский, Ленинский проспекты	81 млн USD
Магазины Арбат Престиж	Арбат Престиж	Номос - Банк	5 магазинов в Москве	Более 550 млн рублей
Магазины Арбат Престиж	Арбат Престиж Украина	ООО "Руш", управляющее крупнейшей украинской парфюмерно-косметической сетью "Ева"	переуступка права аренды на 25 магазинов, а также покупка оборудования и товарных остатков	5-6 млн. долл.

## Крупнейшие сделки 2008 года в ритейле.

### Необходимость рефинансирования долга

Магазины АЛПИ	АЛПИ	Восточно - Сибирский банк Сбербанка РФ	5 магазинов в Красноярске	Более 550 млн рублей
ТК АЛПИ-Сити (Новосибирск)	АЛПИ	ЗПИФН Коммерческая недвижимость (УК Тройка Диалог)	ТК общей пл. 22000 кв.м	По оценке экспертов от 1,1 до 1.6 млрд. руб.
Магазины Копейка	Копейка	ЗПИФ Уралсиб - аренда	19 магазинов в Москве, Московской, Калужской и Тульской областях	1,5 млрд рублей
Пятерочка, магазины	X5Retail Group N.V.	Кама-Ритэйл, управляющая магазинами Пятерочка в Пермской обл. по франчайзингу.	28 магазинов Пермь и Пермская обл., общей пл. 9300 кв.м	18 млн. USD, вкл. рефинансирование долга

## Получены кредиты

Ритейлер-Девелопер	Цель кредита	Банк	Сумма кредита
X5 Retail Group	три ТРЦ	«Альфа-групп»	погашен кредит по акциям
		ВТБ	7 млрд. руб.
«Магнит»	н/д	ВТБ	2,5 млрд. руб.
«Седьмой континент»	н/д	ВТБ	2,5 млрд. руб.
"Мосмарт"	н/д	Сбербанк	1,5 млрд. руб.
"Холидей Классик"	н/д	ВТБ	2 млрд. руб.
"Азбука Вкуса"	н/д	Экспобанк	600 млн. руб.
Виктория	н/д	Сбербанк	2,5 млрд. руб.
		ВТБ	2,5 млрд. руб.



Кризис и доходность торговой недвижимости. Проблемы и пути решения.



Сохранение пула арендаторов



VERSACE



## Оптимизация затрат



## Эффективное продвижение торгового центра



Обеспечение конструктивного диалога: арендатор – УК - собственник



## Прогноз развития торговой недвижимости в 2009 г.

 **Изменение потребительской корзины**

 **Качественное и количественное изменение ритейла**

 **Смещение в более низкий ценовой сегмент**

 **Спад розничных продаж**

 **Корректировка основных условий аренды в ТЦ**

 **Уменьшение ввода качественных площадей**

 **Сохранение доходности качественных объектов**

 **Повышение роли профессионального управления торговой недвижимостью**



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

*Новый Год!*

[www.rossgroup.ru](http://www.rossgroup.ru)

+7 (495) 225-18-81

+7 (495) 225-18-80