



Рынок торговой недвижимости 2008

20 января 2009

1. АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ

В ноябре 2008 года усилилось проявление негативных последствий воздействия мирового финансового кризиса на реальный сектор российской экономики. С этого периода все более заметным становилось снижение темпов роста в таких ключевых секторах как промышленное производство, строительство и транспорт. Началось замедление потребительского спроса.

По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в ноябре снизился до 1,6% против 6,9% - в сентябре и 5,0% - в октябре, в целом за январь-ноябрь 2008 г. составил 6,5 процента. Продолжился спад с исключением сезонного фактора. В ноябре он составил 0,7 процента.

Таблица 1.1. Среднемесячные темпы прироста (снижения) основных показателей экономики (сезонность исключена)

Показатель	2007					2008				
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	год	1 кв.	2 кв.	3 кв.	окт.	нояб.
ВВП	0,9	1,1	0,6	0,8	0,8	0,8	0,5	-0,2	-0,5	-0,7
Промышленное производство	0,8	0,7	0,0	0,4	0,5	0,5	0,2	0,3	-2,4	-7,5
Инвестиции в основной капитал	3,9	2,3	0,9	2,0	2,3	2,4	0,4	0,2	-1,3	-3,6
Строительство	1,3	3,7	1,5	2,9	2,4	2,0	0,5	-0,5	-0,5	-1,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения	2,8	0,7	-0,4	1,6	1,2	0,1	0,5	-0,4	-2,5	-3,2
Реальная заработная плата	1,3	1,4	0,9	2,3	1,4	0,2	0,7	0,6	-0,9	0,0
Оборот розничной торговли	0,9	2,0	1,5	1,7	1,6	0,5	0,8	0,5	-0,1	-0,4
Экспорт товаров	0,3	-1,0	6,0	6,9	3,1	1,6	2,9	1,2	-11,3	-14,7
Импорт товаров	1,3	1,3	3,4	3,3	2,3	4,3	2,6	1,2	-6,0	-10,6

Ист. информации: оценка Минэкономразвития

Постепенное замедление экономического роста в последние месяцы явилось следствием ухудшений условий кредитования, снижения экспортных цен и ухудшения условий внешних заимствований.

Так рост инвестиций в основной капитал в ноябре 2008 года составил 3,9% по отношению к ноябрю 2007 г. – самый низкий показатель за последние два с лишним года.

Замедление общей динамики инвестиций связано со сложной ситуацией в строительной деятельности. После рекордно высоких темпов строительства в первом квартале 2008 г. (28,9%) и относительно высоких во втором (18,2%), в третьем они составили 9,5%, а в ноябре увеличились лишь на 6,3% (к ноябрю прошлого года).

Значительно замедлилось жилищное строительство. В ноябре 2008 года рост ввода в действие жилых домов составил лишь 0,1% по сравнению с ноябрем 2007 года. За 11 месяцев 2008 г. прирост жилищного строительства составил 4,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

В ноябре 2008 года относительно этого же месяца предыдущего года заработная плата увеличилась лишь на 7,2%. Сохранение темпов роста реальной заработной платы происходило одновременно с ростом безработицы и увеличением просроченной задолженности по заработной плате.

В ноябре было отмечено значительное снижение реальных располагаемых денежных доходов населения по сравнению с соответствующим периодом прошлого года (на 6,2%).

Несмотря на существенное снижение темпов роста реальных располагаемых доходов населения, оставалась достаточно высокой динамика оборота розничной торговли. За 11 месяцев рост составил 14,1%. Однако в ноябре потребительский спрос начал замедляться: рост к ноябрю прошлого года составил 8% по сравнению с ростом в 12,4% месяцем ранее и 16,4% в ноябре прошлого года. Сохранение почти двукратного превышения динамики торговли над динамикой реальных доходов населения свидетельствует о снижении склонности населения к сбережениям.

Все приведенные выше данные и заключения по рассматриваемому периоду (с января по ноябрь 2008 года) свидетельствуют о негативных тенденциях в экономике РФ по большинству макроэкономических позиций в этот период.

Падение промышленного производства продолжилось и в декабре, которое, по данным Росстата, составило 10,3% по сравнению с показателем годовой давности,

Объем промышленного производства в РФ в ноябре 2008 года снизился на 8,7% по сравнению с ноябрем 2007 года, по сравнению с октябрём 2008 года - на 10,8%.

Общая тенденция – производство сокращается повсеместно, во всех отраслях промышленности и в большинстве регионов России.

По данным Росстата, инфляция в России за 2008 год составила 13,3%.

Центробанк России 23 января 2009 года объявил о завершении «плавной девальвации» рубля, которую он проводил с ноября 2008 года. Верхняя планка бивалютной корзины установлена на уровне 41 руб. За два месяца рубль был ослаблен к бивалютной корзине (\$0,55 и 0,45 евро) примерно на 30%.

Данное решение Банка России совпало с опубликованием данных о снижении золотовалютных резервов страны ниже психологически важной отметки \$400 млрд. Основные причины снижения резервов были связаны с необходимостью поддержания рубля при его «плавной девальвации».

В этих условиях правительство было вынуждено пересмотреть в сторону ухудшения свой экономический прогноз на 2009 год, утвержденный всего лишь месяц назад. В первичном прогнозе при расчетах были заложены следующие среднегодовые цены: на нефть \$50 за баррель и 32 руб. за \$.

Таблица 1.2. Прогноз основных макроэкономических параметров на 2009 год

Показатель	2008 г.	2009 г. (прогноз от 19.12.2008 г.)	2009 г. (новый прогноз)
Среднегодовая цена нефти Urals, \$/барр.	94,6	50	41
ВВП, %	6*	2,4	-0,2
Инфляция, %	13,3	10-12	13
Промпроизводство, %	2*	-3,2	-5,7
Инвестиции в основной капитал, %	9,2*	1,4	-1,7
Рост реальных зарплат, %	11,6*	0,8	-2,7
Экспорт, \$ млрд	469	303	269,4
Импорт, \$ млрд	292,5	285	245,3
Торговое сальдо, \$ млрд	176,6	18	24,1
Среднегодовой курс рубля к доллару	24,8	30,8-31,8	35,1

Ист. информации: Минэкономразвития, ЦБ, *оценка Минэкономразвития

Основные параметры нового прогноза: цена барреля российской нефти марки Urals — \$41, инфляция — 13%, среднегодовой курс — 35,1 руб./\$.

По расчетам Минэкономразвития, ВВП России в 2009 г. снизится на 0,2%.

Экономика не вырастет впервые с кризисного 1998 года, обрушившего ВВП на 5,3%. За следующие 10 лет средние темпы роста составляли 6,7% (в 2007 г. — 8,1%).

Спад в промышленности будет в 1,8 раза сильнее, чем в прежнем прогнозе, инвестиции в основной капитал упадут на 1,7% против роста в 1,4% в последней версии.

Пострадают реальные зарплаты: в декабре прогнозировалось прекращение их роста, а теперь прогнозируется падение.

На треть — до \$24,1 млрд. — повышена оценка объема торгового сальдо за счет более значительного снижения импорта: прогнозировалось сокращение объема импорта на 2,6%, по новому прогнозу — на 16,1%. Снижение объемов экспорта пересмотрено с 35,4% до 42,6%.

Более глубоким будет спад инвестиций – «длинные» деньги почти исчезнут.

1.2. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Торговая недвижимость представляет собой один из основных сегментов рынка коммерческой недвижимости. Так в структуре рынка по общей стоимости торговые помещения по-прежнему занимают вторую позицию, доля которых на рынке составляет 16,7%. Лидируют офисные помещения с долей в 69,6%, а у ПСП – 8,6%.

Аренда торговых помещений становится все актуальней не только для крупных компаний и сетевых операторов рынка, но и для малого бизнеса, предпринимателей, различных торговых организаций.

Краткий обзор рынка торговой недвижимости представлен за период с III квартала 2008 года по январь 2009 года. Сразу следует отметить, что III квартал 2008 г. во многом стал переломным в развитии рынка торгово-развлекательной недвижимости Москвы.

Если еще летом ситуация на мировом финансовом рынке не сильно сказывалась на планах российских девелоперов и ритейлеров, то уже осенью появились заявления о том, что кризис серьезно отразился на планах девелоперов относительно ввода новых объектов и на финансовой стабильности многих ритейлеров. Это в дальнейшем, несомненно, нашло отражение на изменении спроса и предложения на рынке.

Основные показатели рынка торгово-развлекательной недвижимости Москвы приведены ниже.

Таблица 1.3. Основные показатели рынка торгово-развлекательной недвижимости Москвы

Основные показатели	Данные
Оборот розничной торговли за 9 мес. 2008 г., млн. руб. (изменение, % к аналогичному периоду 2007 г.)	1 720 706 (+8,4%)
Объем площадей в качественных ТЦ на конец 3 кв. 2008 г., тыс. кв.м. общей площади (GLA)	4 719 (2 705)
Заявлено к вводу в эксплуатацию, тыс. кв.м.	2 200
Прогноз ввода в 2008 г., тыс. кв.м. / % к заявленному объему	857 / 39
Средний уровень заявленных площадей, %	5,0

1.2.1. Предложения

В III квартале 2008 года было введено в эксплуатацию два концептуальных торговых центра. Совокупная площадь открытых торговых центров составила 56 тыс. кв. м, что ниже показателя аналогичного периода предыдущего года на 50%. Таким образом, на 1 октября 2008 года общий объем предложения составил 3 932 158 кв. м.

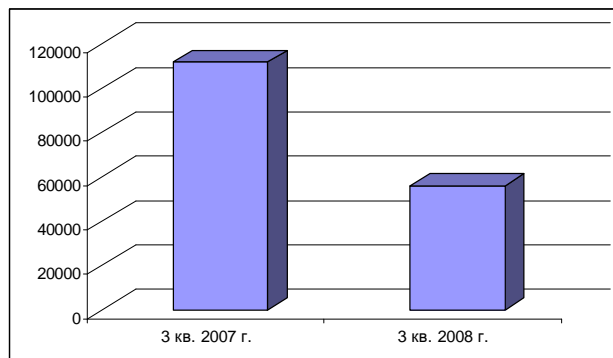


Рисунок 1.1. Динамика ввода торговых площадей в III квартале 2007-2008 гг. кв.м.

Структура территориального распределения торговых центров в Москве значительного изменения за III кв. 2008 год не претерпела. В этот период в третьей зоне был открыт ТРЦ «Семеновский» суперрегионального масштаба, увеличив, таким образом, долю объектов данного масштаба в третьей зоне на 1%.

Таблица 1.4. Торговые центры Москвы, введенные в эксплуатацию в I-III кварталах 2008 года

Название	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Девелопер
ТРК «Облака»	Ореховый бульвар, 22а	96 000	ГК «ТЭН»
ТРЦ «Семеновский», 2 очередь	Семеновская пл., 1	41 000	«Санъэй-Москва»
ТРЦ ZIG-ZAG	Лобненская ул., д. 4-6	28 400	ООО «Центр на Лобненской»
ТОЦ «Праздник»	Тушинская ул., вл. 13-15	24 000*	Н.д.
ТЦ «Иридиум»	Г. Зеленоград, Крюковская пл.	16 000	«Александр СМ»
МФК «Неглинная Plaza»	Трубная пл., д. 2	15 560	ООО «Москапстрой-Недвижимость»
ТРЦ «Столица»	Солнцевский пр., 21	15 000	Н.д.
МТОЦ «Аэробус»	Варшавское ш., 95, стр. 1	12 746*	«Риалтекс»
ИТОГО: 248 706 кв.м.			

*указана торговая площадь объекта

С приближением конца года рынок торговой недвижимости в Москве несколько активизировался, наметились более четкие даты ввода новых торговых центров.

На IV квартал 2008 года было заявлено к открытию 18 торговых объектов, совокупный объем нового предложения мог составить порядка 1 410 300 кв. м. Таким образом, общий объем предложения на 1 января 2009 года мог достигнуть отметки в 5 342 458 кв.м.

Таблица 1.5. Торговые центры, намеченные к вводу в IV квартале 2008 года

Название	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Девелопер
ТРЦ «Рио Гранд»	Дмитровское ш., 163а	270 000	ГК «Ташир»
ТРК «Метрополис»	Ленинградское ш., 16	215 000	Capital Partners

«Ашан-тройка» в Сокольниках	Между ТТК и Верхней Красносельской ул.	118 000	Auchan Group
ТЦ «Шоколад»	2-ой км МКАД	113 000	Н.д.
ТРЦ «Мегаполис»	Андропова пр., 4/10	80 000	«Мосрыбхоз»
ТЦ «Молл Гэлери», Митино, 2 очередь	Пятницкое ш.	80 000	ST Group
ТЦ «Новоясеневский	Профсоюзная ул., 129а	72 000	Н.д.
ТЦ BIG BOX	Новорижское ш., 6 км. от МКАД	68 000	«МАРР Капитал»
ТЦ «МосМарт»	Энтузиастов ш., МКАД	61 000	Н.д.
ТРЦ «Эльгард»	Г. Электросталь, пр-т Ленина / ул. Северная	60 000	ГК «Эльград»
ТЦ «Молл Гэлери», Сигнальный	Сигнальный пр-д, 37	55 000	ST Group
ТЦ «Спектр»	Новоясеневский пр-т, 1	54 000	Z-Build
ТРЦ «Маркос-Молл»	Алтуфьевское ш., 70	41 800	ГК «Маркос»
ТРЦ «Южное Бутово»	Южнобутовская ул.	37 000	Н.д.
ТЦ «Молл Гэлери», Братеево	Братеевский пр-д, 5396	32 000	ST Group
ТРЦ	Ленинский р-н, 27 км от МКАД по Киевскому ш.	28 500	Н.д.
Текстильный центр «Тряпка»	Ленинградское ш., вл. 25	25 000	«Поле менеджмент»
Торгово-деловой комплекс «Тулский»	Б.Тулская ул., вл. 15	3 010*	«Гарант-Инвест»
ИТОГО: 1 410 300			

*указана торговая площадь объекта

Однако, учитывая наметившуюся в последние годы тенденцию переноса сроков введения в эксплуатацию торговых объектов, в частности в связи с проблемами финансирования проектов, данный показатель, скорее всего, не приблизится к запланированному уровню в 5 млн. кв.м.

С начала осени, после очевидного осложнения доступа к финансовым ресурсам, а также тяжелой текущей долговой нагрузки, девелоперы вынуждены были пересмотреть свои планы.

Чтобы представить общую картину целостно и более полно первоначально приведем данные по всей России. Так анонсировали о «заморозке» перспективных проектов компании:

- Midland (сеть торговых центров формата strip mall в регионах)
- OPIN (ТРК «Центр искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина»)
- Mirax (подземный ТЦ «Смоленка»)
- AFI Development (МФК в Кунцево)
- ADG Group (приостановила до конца года даже строящиеся проекты; в общей сложности вела проработку более 10 проектов в городах – Брянске, Калининграде, Новосибирске, Астрахани, Нижнем Новгороде, Чебоксарах, Липецке, Оренбурге и Кемерово)
- «РТМ» (намерена временно приостановить инвестиции в объекты, находящиеся на ранних стадиях строительства; проекты в Самаре, Брянске, Одинцово и Санкт-Петербурге в районе Кушелевка)

- RGI International (будет продолжать работу только над одним проектом – Tsvetnoy Development)
- «Росевродевелопмент» (общий портфель торговых проектов компании составляет 1,3 млн. кв. м)
- ГК «Вестер» (начала распродажу участков, приобретенных под развитие сети торговых центров и гипермаркетов)

Как видно, в основном, приостановке подверглись проекты на ранних стадиях проработки и проекты в регионах.

Финансовые потоки девелоперов были направлены в текущие проекты и на поддержания текущих обязательств и финансовой стабильности.

На московском рынке анонсировалось лишь о заморозке 2 проектов:

- ТРЦ в Одинцово (девелопер «РТМ», выставлено на продажу)
- ТРК «Центр искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина» (под девелопментом OPIN)

Вместе с тем, с учетом давно сложившейся практики задержек со сроками ввода торговых объектов (39% от заявленных, прогноз на 2008 г. – см. Табл. 1), очевидно, что ситуация лишь усугубится.

Проекты, которые пока находятся на «бумажной» стадии, скорее всего, будут приостановлены. Основные причины:

- высокая стоимость заемных средств
- снижение спроса со стороны операторов
- снижение потребительской активности

Дальнейший прогноз прироста предложения основан на реализации тех объектов, которые в настоящее время находятся на зрелой стадии строительства и финансируются согласно докризисным договоренностям.

В результате, дальнейшая динамика предложения качественной торговой недвижимости в Москве будет связана со стабильным ростом до конца 2009 – начала 2010 гг. (за счет завершения строящихся в настоящий момент объектов), а после – существенным спадом.

1.2.2. Спрос

Спрос на качественные торговые помещения в течение III квартала 2008 года превышал существующие предложения в несколько раз, и оставался на высоком уровне. Доля вакантных площадей в исследуемом периоде в концептуальных торговых центрах составляла около 1%. По сравнению с аналогичным периодом 2007 года данный показатель оставался практически неизменным.

В структуре распределения спроса среди компаний-арендаторов, как и в аналогичном периоде 2007 года, преобладали помещения метражом 50-200 кв.м. Аренда помещений, площадь которых превышала 500-1000 кв.м., была наименее востребована, несмотря на сложившуюся тенденцию стремления сетевых операторов к увеличению площадей в предыдущие периоды.

Тенденции, продиктованные кризисом, привели к тому, что спрос упал. Крупные сетевые операторы приостановили переговоры по аренде помещений большим метражом.

Основное влияние на значительное снижение спроса оказал недостаток ликвидности многих сетей, действующих на российском рынке, вызванный высокой долговой нагрузкой компаний и невозможностью привлечения дополнительных финансовых ресурсов.

В связи с этим, ритейлеры вынуждены были сократить или приостановить свои программы развития. Это в меньшей степени коснулось иностранных игроков, а в большей отечественные сети с высоким соотношением долг/ЕБИТДА.

О проблемах различной степени сложности, таких как недостаток ликвидности, отказ от программ развития, сокращение штата, сложностью расчетов с кредиторами и поставщиками уже заявили такие ритейлеры как: «Техносила», X5 Retail Group, «Виктория», Vanana Мама, «Гроссмарт», «Вестер» и другие.

В первую очередь были заморожены планы по развитию капиталоемких форматов (крупные гипермаркеты, развлекательные операторы). Данные крупные форматы традиционно являлись якорными арендаторами или соинвесторами строительства торговых центров, что отразилось и на возможности реализации самих проектов торговых центров.

Средства компании в такой сложный период, как правило, привлекают за счет продажи собственных активов, сделок sale-lease-back (продажи недвижимости с последующей ее арендой), продажи компании стратегическому инвестору и других инструментов.

Вместе с тем, согласно оценке GVA Sawyer, исходя из текущего показателя оборота розничной торговли в Москве, объем совокупного спроса со стороны конечных потребителей на качественные площади в торговых центрах составляет около 3,5 млн. кв.м торговых площадей (GLA). Соответственно, неудовлетворенный спрос со стороны конечных потребителей все еще оценивается в 800-1000 тыс. кв.м. GLA в качественных торговых центрах. То есть рынок, несмотря на влияние кризиса, все еще остается ненасыщенным качественными форматами.

Но влияние кризиса все же очень весомо. Так непродуктовые ритейлеры еще в конце 2008 года отметили 15% спад продаж, что спровоцировало их обратиться с открытым письмом от Ассоциации АПРИМ (предприятий индустрии моды) к управляющим компаниям и владельцам торговых центров с пакетом антикризисных мер, направленных на недопущение банкротства розничных операторов сегмента FMCG, действующих и будущих арендаторов торговых центров. Антикризисные меры предполагалось направить в основном на оптимизацию расчетов с арендодателями (переход с фиксированной ставки аренды на % с оборота, постоплата, ликвидация депозита).

Позиция арендодателей пока неуклонная и объясняется тем, что на конец года приходится всплеск потребительской активности и продаж торговых сетей и заявляют о том, что изменения условий договоров возможны лишь в индивидуальном порядке.

В качестве тенденции начала 2009 года следует выделить то, что в структуре розничного товарооборота прогнозируется увеличение доли продуктовой розницы и сокращение его объема в натуральном выражении. То есть спрос на качественные торговые площади немного снизится и изменится структурно в пользу продуктовых операторов.

1.2.3. Цены

В октябре объемы рынка торговой недвижимости значительно возросли по всем параметрам как в пределах, так и за пределами Садового Кольца, однако средневзвешенные цены в этих двух сегментах изменились разнонаправлено.

Для помещений в пределах Садового Кольца наиболее сильно изменившиеся показатели – общая стоимость и количество объектов, выросшие на 16%. Средняя площадь объекта сократилась на 3% и сравнялась с минимальным для данного сегмента показателем в 330 кв.м, зафиксированном еще в августе. По всей вероятности, именно этот фактор «сыграл» на некоторое повышение цены: она выросла на 3% и составила \$21021.

Предложение торговых помещений за пределами Садового Кольца также значительно выросло в объёме, однако других существенных изменений не произошло. На 14% увеличилась общая площадь предложений, на 13% общая стоимость, и на 12% количество предлагаемых к продаже объектов. Средняя цена снизилась всего на 1% до \$7209.

Таблица 1.6. Торговые помещения (данные Russain Research Group на ноябрь 2008 г.)

	Количество	Общая стоимость, \$ млн.	Общая площадь, \$ млн.	Средняя площадь, тыс. кв.м.	Средняя цена, \$	Средневзвешенная цена, \$
Торговые всего						
значение	466	3015	369	0,79	12137	8163
к сентябрю 2008	13%	14%	14%	1%	3%	0%
к октябрю 2008	0%	7%	-16%	-16%	18%	26%
Торговые внутри СК						
значение	78	536	25	0,33	23840	21021
к сентябрю 2008	16%	16%	13%	-3%	6%	3%
к октябрю 2008	4%	-16%	-52%	-53%	26%	74%
Торговые вне СК						
значение	388	2479	344	0,89	9784	7209
к сентябрю 2008	12%	13%	14%	2%	1%	-1%
к октябрю 2008	-1%	13%	-11%	-10%	14%	26%

Если рассматривать ранее не экспонируемые объекты, то наиболее дорогим экспонируемым в октябре стало здание на улице Родчельская ценой \$23 млн. площадью 2300 кв. м. Самая высокая цена за квадратный метр – \$37 тыс. за кв.м., на магазин в 1-й линии домов на улице Профсоюзная.

Но общие тенденции снижения цены на коммерческую недвижимость в период кризиса также повлияют на торговую недвижимость, хотя и в меньшей степени, чем офисную недвижимость. Причины более «мягкого» влияния кризиса на данный сегмент – сохраняющийся достаточно высокий спрос на качественные торговые площади и относительно небольшой объем предложений, особенно на первичном рынке.

1.2.4. Арендные ставки

В течение III квартала 2008 года ценовая ситуация на рынке качественной торговой недвижимости в целом не претерпевала значительных изменений. В этом периоде рост арендных ставок составлял порядка 1-1,5%, однако, это обосновывалось уровнем инфляции в стране и колебаниями в курсе доллара и евро.

Таблица 1.7. Диапазон арендных ставок в торговых центрах Москвы в III квартале 2008 года

Арендаторы	Средние ставки аренды для арендаторов различных категорий, \$ за кв.м. в год
Якорные арендаторы	200-300
Торговая галерея	1750-2540
Арендаторы сегмента street-retail	1500-3000

Финансовые условия аренды помещений в торговых центрах Москвы в конце 2009 г. не претерпели значительных изменений. Уровень вакантных площадей в высококачественных объектах оставалось на прежнем уровне.

По мнению экспертов и аналитиков рынка с начала 2009 года возможно некоторое снижение ставок аренды как для краткосрочных, так и для долгосрочных договоров аренды. В первую очередь дисконт могут получить якорные операторы.

Следует ожидать увеличение доли вакантных площадей в менее концептуальных торговых центрах и во вновь выводимых на рынок объектах.

Есть вероятность перехода части договоров с фиксированной арендной платы на % с оборота, что может положительно повлиять на управление объектами.

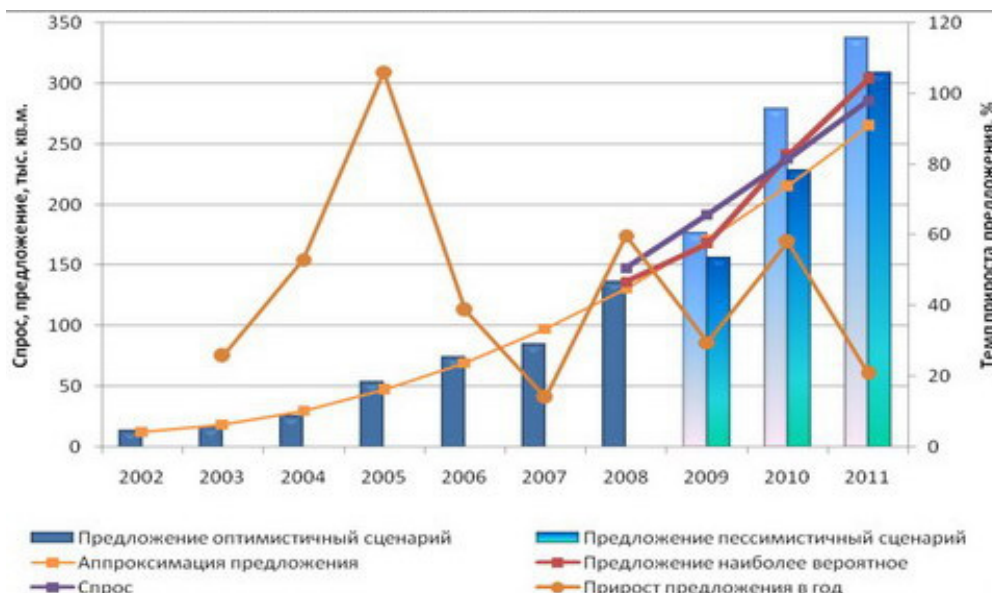


Рисунок 1.2. Прогноз спроса на торговую недвижимость на 2009-2011 годы

Ист. информации: по данным исследования MD&T, регионального партнера GVA Sawyer.

Аналитики GVA Sawyer прогнозируют следующие изменения на рынке торгово-развлекательной недвижимости Москвы (см. Рисунок 2):

- горизонтом прогнозирования можно считать 2010 год, дальнейшие структурные изменения на рынке могут как отдалиться в сроках, так и приблизиться, что будет зависеть в первую очередь от глобальной макроэкономической конъюнктуры
- в дальнейшем рост предложения (темпами 300-350 тыс. кв.м GLA в год) продлится до начала 2010 г, что связано с завершением ввода тех проектов, которые находятся сейчас в зрелой стадии строительства и финансируются согласно докризисным договоренностям
- после 2010 года вероятен спад ввода новых объектов, что связано с текущим процессом заморозки перспективных проектов
- длительность спада будет зависеть от восстановления возможности привлечения заемного финансирования
- спрос на площади со стороны торговых операторов с конца 2008 года резко сократится, с начала 2009 года это может отразиться на увеличении доли вакантных площадей во вновь вводимых объектах и в наименее качественных
- возможна ротация и переезд арендаторов из менее качественных в более концептуальные объекты
- снижение ставок аренды в менее привлекательных объектах (с начала 2009 года)

Основные тенденции развития рынка торговой недвижимости в 2008 году:

- рост количества многофункциональных комплексов и объектов с развлекательной функцией

- смещение торговых объектов к МКАД и за его пределы, о чем свидетельствует открытый в третьем квартале ТРЦ «Столица» (расположен за МКАД) и ТРЦ «Семеновский» (расположен за пределами ТТК)
- продолжение заинтересованности зарубежных девелоперов и инвесторов в московском рынке торговой недвижимости
- укрупнение площадей торговых центров, что является следствием стремления сетевых операторов к увеличению площадей
- расширение территории оперирования торговых операторов Москвы и Московской области.

1.2.5. Прогноз, выводы

Коммерческая недвижимость в условиях кризиса в большей степени попадает под удар, чем жилье. Последствия кризиса уже сказались на росте доли вакантных площадей в торговых помещениях всех классов, и этот процесс в ближайшее время будет продолжаться. Однако коррекция арендных ставок опять же окажется меньше, чем снижение цен купли-продажи нежилых помещений. Уже сейчас коммерческую недвижимость пытаются продать с дисконтом от 10-15% и более, и далеко не всегда это позволяет найти покупателя.

По мнению аналитического центра www.irn.ru, кризис приведет к заметным переменам на рынке коммерческой недвижимости. Основной вектор будет направлен на реформирование зданий с нарезки на большие блоки (тысячи метров) к блокам средней (несколько сотен метров) и малой площади (до 100 метров). Это позволит привлечь спрос на торговые площади со стороны небольших и средних компаний, что частично поможет застройщикам и владельцам зданий пережить кризис.

Следует отметить, что стремительное развитие общего финансового кризиса и коррекции цен на недвижимость имеет свои положительные стороны. По мнению аналитического центра www.irn.ru, после 7 летнего периода постоянного роста цен на рынке недвижимости было необходимо «спустить пар», чтобы подготовиться к новому продолжительному периоду роста. Примечательно, что основная часть коррекции цен уже произошла, причем за довольно короткий промежуток времени – последние месяцы 2008 года. А значит, худшее уже позади.

С началом 2009 года снижение цен, разумеется, продолжится, но оно будет происходить уже замедляющимися темпами, и рынок достигнет «дна» еще в первом полугодии, после чего последует период стабилизации цен. Дальнейшее развитие событий, во многом, будет зависеть от общего макроэкономического фона.