

В первом полугодии 2004 года компанией *A. T. Kearney* был опубликован «Индекс развития мировой розничной торговли», второй год подряд Россия занимает в нем первое место.

По мнению *A. T. Kearney*, привлекательность России за прошедший год только увеличилась – политическая ситуация продолжает укрепляться, а конкуренция среди западных ритейлеров по-прежнему невелика.

Спрос и Предложение

За первые шесть месяцев 2004 года в Москве открыто 5 профессиональных торговых центров. (См. табл. 1).

Объемы нового строительства сравнимы с показателями за тот же период 2003 года – разница в объемах введенных торговых площадей не превышает 4000 кв. м. Как и в прошлом году, ожидается, что основное количество торговых центров откроется в конце 3-го и в 4-ом квартале, благодаря этому объем торговых площадей введенных в 2004 году составит порядка 460 тыс. кв. м.

К настоящему моменту, заметных колебаний уровня вакантных площадей в профессиональных торговых центрах не отмечено. Активное развитие розничных сетей и появление новых операторов ведет к практически полному поглощению выводимых на рынок торговых помещений. Для профессиональных комплексов объем вакантных торговых площадей не превышает 5%.

Таблица 1. Торговые центры, открытые в 2004 г.

Название торгового центра	Адрес	Общая площадь, м ²	Торговая площадь, м ²	Якорные операторы	Дата открытия
Весна	Новый Арбат ул., 19 с. 1	12 300	5 700	Constellation Articoli (Bosco di Ciliegi)	22 февраля
Александр Лэнд	Пришвина ул., 22	19 700	13 700	Супермаркет – «Патэрсон», Эльдорадо, «Детский Мир»	4 марта
БУМ	Перерва ул., 43 к 1	31 000	17 000	Супермаркет – «Седьмой Континент», «Детский мир»	12 марта
Новинский 31	Новинский бул., 31	16 000	10 500	Супермаркет – «Рамстор»	8 апреля
Ашан Красногорск	4-й Мякининский пр-д, 11	20 000	16 000	Супермаркет – «Ашан»	12 мая

Анализ обращений арендаторов за первые месяцы 2004 года определил наиболее востребованные торговые помещения: как и в конце предыдущего года, большинство заявок приходится на помещения для торговли одеждой. (См. табл. 2). Самыми востребованными являются магазины площадью от 30 до 60 кв. м, на них приходится 29,4 % заявок.

Ставки аренды

Правительство Москвы объявило о решении поднять ставки аренды на муниципальные помещения с целью привести их в соответствие с рыночными. Таким образом, на помещения, находящиеся в собственности города в течение ближайших двух лет ставки аренды возрастут для малых предприятий на 25%, а для остальных арендаторов на 50%.

В целом по рынку, заметного колебания ставок аренды на помещения в торговых центрах не произошло, однако для отдельных профилей торговли можно отметить следующие тенденции: намечилось незначительное снижение ставок на помещения кинотеатров, что связано со стабилизацией, наступающей после бума открытия мультимедиа, и

потребовавшегося для восполнения огромного спроса на их услуги. Ставки аренды для предприятий быстрого питания напротив продолжают незначительный рост на фоне плотной конкуренции в этом сегменте.

Таблица 2. Распределение спроса по профилям

Профиль	Доля запросов по данному профилю	Запрашиваемая площадь, кв. м	
		МИН -МАКС	СРЕДНЯЯ
Одежда	24.4	15-3000	177
Общепит	9.9	4-1000	164
Аксессуары	9.6	10-80	39
Услуги	9.6	1,5-200	40
Красота и здоровье	9.2	8-200	73
Сувениры-подарки	8.6	4-80	25
Электроника	5.3	7-500	104
Товары для детей	4.3	16-200	99
Обувь	4.0	45-400	139
Банки	3.3	1,5-500	125
Другие (менее 3%)	11.9		

Значимые события

- Открыт новый двенадцатизальный кинотеатр компании «Формула Кино» рядом с ТЦ «Ашан» на Можайском шоссе.

- Открыт универмаг Stockmann в составе торгового центра «Мега», площадь магазина – 10 000 кв. м.

- Завершается строительство двух магазинов формата DIY французской сети Leroy Merlin рядом с торговыми центрами «Ашан» на Остапковском шоссе и в Строгино (общая площадь магазинов – по 15 000 кв.м.)

- Продолжается развитие направления гастрономических бутиков. Вслед за французскими Fauchon и Hediard о планах открытия гастрономических бутиков заявила российская компания «Новая волна».

- Управляющая компания "Тройка Диалог" победила в конкурсе на управление закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости, создаваемым ОАО "Торговый Дом "ГУМ".

- Структуры швейцарской инвесткомпания MCT Asset Management объявили о намерении приобрести доли в компаниях ЗАО "Мосмарт", торговом операторе одноименной сети гипермаркетов, и ООО "Гиперцентр", владельце недвижимости этой сети. Швейцарцы планируют инвестировать в этот бизнес до \$50 млн.