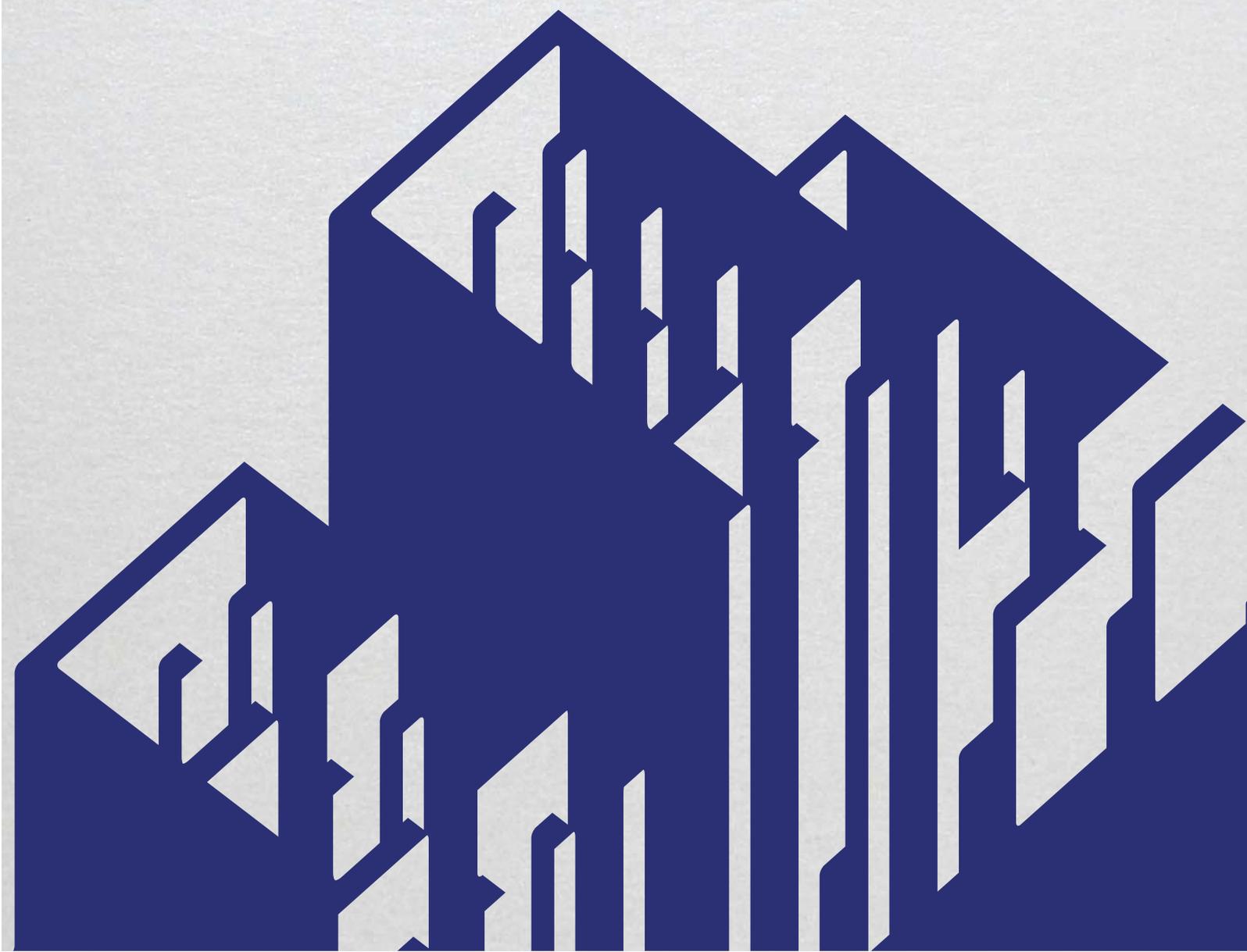




Итоги I полугодия 2014 г.  
Рынок торговой недвижимости  
Москвы и Московской обл.



## Общая ситуация

За I полугодие 2014 года сегмент торговой недвижимости Москвы и Московской области продемонстрировал высокую стабильность и умеренную позитивность основных показателей. Увеличение темпов ввода новой качественной торговой недвижимости сопровождается повышающимся спросом у арендаторов. Средний уровень арендных ставок остается стабильным с конца 2013 года. Уровень вакантности на рынке торговой недвижимости растет плавно, умеренными темпами на фоне роста нового предложения.

Наблюдаемое увеличение спроса на торговую недвижимость объясняется, в первую очередь, размещением якорных арендаторов в строящихся торговых центрах. Продуктовые гипермаркеты, развлекательные арендаторы, товары DIY, товары для детей продолжают формировать значительный объем спроса. Большая часть договоров носит предварительных характер.

Пересмотр базового прогноза относительно темпов роста экономики России в 2014 году в сторону понижения оказывает умеренно негативное влияние на рынки, но для участников данная ситуация была ожидаемой. Несмотря на сокращение прогнозного роста ВВП до 0,5%, розничная торговля демонстрирует весьма устойчивое положение: оборот розничной торговли увеличился на 2,7% (в годовом выражении), а также достиг 11 трлн. 933 млрд. рублей. Еще одним позитивным фактом является укрепление рубля во II квартале после значительного ослабления в I квартале (на 9% относительно доллара США).

Основные показатели рынка торговой недвижимости за I полугодие 2014 года:

- ◆ Объем нового предложения – 324 000 кв.м (GLA), из которых 135 500 кв.м (GLA) пришлось на I квартал, а 188 800 кв.м (GLA) – на II квартал 2014 г. В I полугодии 2014 года было реализовано торговой недвижимости на 57% больше, чем за аналогичный период в 2013 году.
- ◆ Объем поглощения – 155 000 кв.м (GLA). В I квартале - 70 000 кв.м (GLA), во II квартале – 85 000 кв.м (GLA). Совокупный спрос за шесть месяцев текущего года на 55% выше показателя спроса за тот же период прошлого года.
- ◆ Наблюдается стабильный уровень средних арендных ставок в сегменте торговой недвижимости региона. Для якорных арендаторов средняя ставка колеблется в диапазоне 280-545\$/кв.м в год, для арендаторов развлекательной зоны – 140-180\$/кв.м в год, а для арендаторов торговой галереи – от 580 до 4850\$/кв.м в год в зависимости от проходимости и уровня торгового центра. Средний уровень вакантности увеличился на 0,3% за шесть месяцев и составил 4,4%.

## Макроэкономические показатели и потребительский рынок

Анализ оценок перспектив социально-экономического роста российской экономики в 2014-2015 гг. международными организациями может быть несколько политически ангажированным, поэтому следует внимательно проследить за изменением оценок, а также обоснованием формирующих факторов роста и спада в период январь-июнь 2014 года.

В мае Европейский банк реконструкции и развития (ЕБРР) понизил прогноз роста экономики России до нуля в 2014 году, на 2015 г. темп роста экономики составит 0,6%. Изначальный прогноз в январе на 2014 году содержал 2,5% роста ВВП страны. При реализации негативного сценария, в котором не произойдет увеличения государственных расходов, специалисты из ЕБРР ожидают стагнации и рецессии российской экономики.

Международный валютный фонд (МВФ) прогнозирует рост экономики России в текущем году на 0,2%, с перспективой роста до 1% в 2015 году. Всемирный банк (ВБ) еще в марте придерживался прогноза в 1,1% относительно роста ВВП страны в этом году, однако отметил, что негативная политическая и макроэкономическая обстановка сократит прирост ВВП на 1,8%, фактически обозначив перспективу сокращения экономики уже в 2014 году.

Более позитивной оценки придерживается Организация экономического сотрудничества и развития (ОЭСР). Согласно оценке данной организации темп роста российской экономики сократится с 1,3% в 2013 году до 0,5% в 2014. ОЭСР прогнозирует оживление экономики в 2015 году: прирост ВВП составит 1,8%.

Министерство экономического развития РФ в мае текущего года выпустило новый прогноз относительно прогноза социально-экономического развития страны на период 2014-2016 гг. По оценке министерства темпы роста ВВП снижены до 0,5% в 2014 году против 3,0%, по оценке, сделанной в сентябре прошлого года. Прогноз на 2015 – 2016 гг. также пересмотрен в сторону понижения. В 2015-2016 гг. ожидают рост экономики на 3,1–3,3 %, вместо ранее озвученных 2,0–2,5%.

### Сопоставление сценарных условий оценок роста ВВП России на 2014 года, произведенных в сентябре 2013 г. и мае 2014 г.

Сценарные условия прогноза социально-экономического развития экономики России (МЭР)	2013 г.	Май 2014 г.
Прогноз динамики инвестиций, % к предыдущему году	3,9	-2,4
<i>инвестиции частных компаний, %</i>	5	-2,6

Сценарные условия прогноза социально-экономического развития экономики России (МЭР)	2013 г.	Май 2014 г.
Отток капитала, млрд. долларов США	25	90
Рост кредитов нефинансовым предприятиям, % к предыдущему году	16	10,6
Оценка вклада инвестиций в рост ВВП в целом, п.п.	0,9	-0,5
Вклад в динамики запасов в ВВП, п.п.	0,1	-0,6
Вклад экспорта товаров в рост ВВП, п.п.	0,3	-0,1
Физические поставки экспорта, % к предыдущему году	1,2	-0,3
Вклад потребления домашних хозяйств в рост ВВП, п.п.	1,8	-0,9
Оборота розничной торговли, % к предыдущему году	4	1,9
Динамика реальных располагаемых доходов, % к предыдущему году	3,3	0,5
Норма безработицы, % от трудоспособного населения	5,7	6,2
Среднегодового роста реальной заработной платы, % к предыдущему году	4	2,1
Рост потребительских цен, % к предыдущему году	5,6	6,7
Прогнозный обменный курса доллара США, руб.	33,4	35,5
Ослабление рубля, % к предыдущему году	1,5	5,4
Импорт в физическом выражении, % к предыдущему	2,1	4
Среднегодовой рост промышленного производства, % к предыдущему году	2,2	1,4

*Источник: Министерство экономического развития РФ*

Среди фундаментальных факторов, играющих на понижение темпов роста российской экономики, МЭР выявило снижение динамики инвестиций в основной капитал и обострение геополитических рисков, влекущих за собой ускорение спада инвестиционного спроса. В основе нового расчета положен не рост инвестиций на 3,9%, а

сокращение на 2,4%, а также увеличение планового показателя оттока капитала с \$25 до \$90 млрд. Наиболее резкий спад инвестирования ожидается у частных компаний: с ранее озвученных 5% до -2,6%.

Министерство экономического развития в своем докладе отметило не только сокращение спроса на инвестиции, но и снижение доступа к заемным ресурсам как на внешнем, так и на внутреннем рынках. В подобных макроэкономических условиях происходит удорожание кредитных ресурсов для заемщика, ожидается сокращение роста кредитов нефинансовым предприятиям с 16% до 10,4%. Прогнозируется сохранение жестких условий на получение кредитных ресурсов и общее сокращение прибыли организаций, что, фактически, сокращает собственные внутренние резервы компаний.

Стоит отметить, что прогнозный курс доллара США повышен с 33,4 до 35,5 рублей, что говорит об ослаблении рубля на 5,4% вместо предыдущих 1,5%. Ожидается рост потребительских цен: так, среднегодовой уровень инфляции вырастет до 6,7% вместо 5,6%, озвученных в сентябрьском прогнозе.

Доклад о перспективах социально-экономического развития страны, представленный МЭР в мае 2014 года, содержит в себе реалистичную оценку основных макроэкономических индикаторов экономики, наблюдаемых в 1 полугодии 2014 года. Поэтому, с учетом оценок международных организаций, можно предположить, что по итогам 2014 года прирост ВВП может составить от 0 (при неблагоприятном развитии политических событий, дальнейшем ослаблении российской валюты и отрицательной динамики производственной отрасли) до 0,5% при сохранении основных факторов на текущих уровнях.

Статистическая информация относительно оборота розничной торговли в России может восприниматься, как умеренно позитивная. В I половине 2014 года оборот розничной торговли увеличился на 2,7% в годовом выражении и достиг 11 трлн. 933 млрд. рублей<sup>1</sup>. В июне 2014 года оборот розничной торговли составил порядка 2 трлн. 94,5 млрд. рублей (+0,7% относительно аналогичного периода 2013 года).

Потребительский сектор обладает достаточно большим потенциалом, но его развитие может быть замедлено увеличивающейся среднегодовой инфляцией и негативными ожиданиями предпринимателей и потребителей в связи с ухудшением экономической ситуации. Мы ожидаем умеренного роста оборота розничной торговли во II полугодии 2014 года.

---

<sup>1</sup> Федеральная служба государственной статистики.

## Предложение

Девелоперы чувствуют себя на рынке качественной торговой недвижимости весьма уверенно и активно реализуют собственные проекты. В настоящий момент на рынок выходят объекты, которые проектировались, строились и сдавались в аренду еще в 2010-2013 году, когда макроэкономическая ситуация благоволила бизнесу, существовал предпринимательский интерес наверстывания простоя после кризиса 2008 года. Очевидно, что рекордов ввода нового предложения не происходило с 2007 года, а 2008-2013 гг. больше похожи на умеренные попытки девелоперов не раскачивать рынок высокими объемами нового предложения.

Общее предложение и новое строительство качественных торговых площадей,  
 млн. кв.м / Retail supply and new construction, mln sq.m

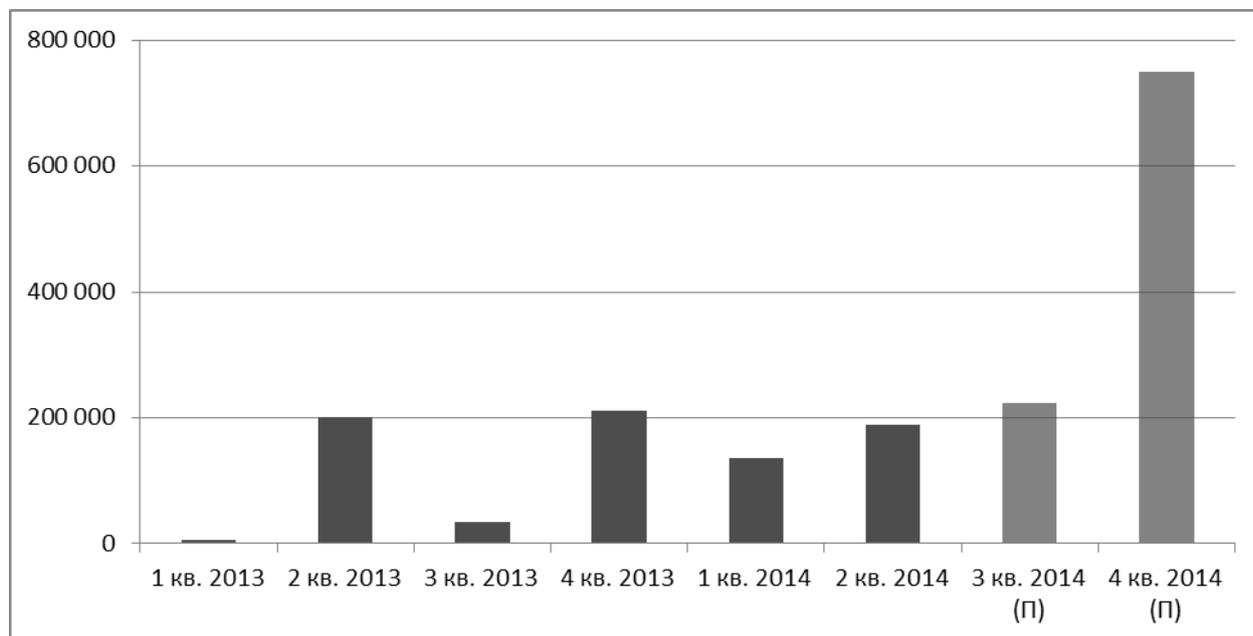


Источник: Praedium

Во II квартале 2014 года девелоперы торговой направленности продолжили активный ввод нового предложения на рынок Московского региона. За II квартал было реализовано 188 800 кв.м (GLA). В I квартале текущего года было введено 135 000 кв.м (GLA); таким образом, во II квартале зафиксирован прирост нового предложения на 28%. За аналогичный период (II квартал) 2013 года был введен чуть больший объем, чем в текущем году, а именно 200 000 кв.м (GLA). Однако за I полугодие 2014 года было введено 324 000 кв.м (GLA), что на 57% больше, чем было введено за аналогичный период 2013 года, так как за I квартал 2013 года был реализован рекордно низкий объем нового предложения.

Суммируя все вышенаписанное, стоит отметить, что рынок качественной торговой недвижимости стабильно растет и представляет собой достаточно устойчивый сегмент, обладающий некоторым запасом прочности. По итогам I полугодия 2014 года совокупный объем площадей в качественных торговых центрах московской агломерации составил 5 836 000 кв.м (GLA) или 9 780 000 кв.м (GBA).

## Динамика ввода новой качественной торговой недвижимости в Московском регионе за 2013-2014 гг., кв.м



Источник: Praedium

Во II квартале крупнейшим торговым объектом стал ТЦ «Vegas Крокус Сити», состоящий из пяти торговых уровней общей площадью 231 000 кв.м. Девелопером проекта выступила компания Crocus Group. Строительство торгового центра началось еще в 2011 году, привлечено было около 12 млрд. рублей для финансирования проекта. Основным кредитором проекта выступил «Сбербанк». Особенностью ТЦ «Vegas Крокус Сити» являются архитектурно-планировочные решения, а также развлекательная компонента центра. На территории торгового центра созданы копии центральной площади Нью-Йорка «Тайм Сквер», «Рокфеллер-центр» со знаменитой статуей Прометея. Развлекательная составляющая – океанариум и концертный зал Vegas Hall. Объект расположен на северо-западе Москвы, 66-ой км. МКАД.

Компании Central Properties и Alto Assets, купившие торговый проект «Весна!» в 2012 году у компании «Финстрой», ввели его в эксплуатацию. ТРЦ «Весна!» расположен на севере столицы, на пересечении МКАД и Алтуфьевского шоссе. Общая площадь торгового центра составляет 126 000 кв.м (GVA), а арендопригодная – 56 000 кв.м (GLA). Якорными арендаторами торгового центра являются гипермаркет «О'Кей», кинотеатр, супермаркет бытовой электроники и бытовой техники. Рядом с новым торговым объектом размещены «Ашан», «Декатлон» и «Леруа Мерлен», что способствует привлечению большого потока посетителей в ТРЦ.

Также во II квартале был реализован проект от компании «Союз» - ТЦ «МЦ», общей площадью 12 400 кв.м (GVA). Объект расположен на юго-западе Москвы, рядом со станцией «Беляево». В первую очередь данный торговый проект ориентирован на

близлежащий жилой массив, а также трафик от метро к местам проживания потенциальных посетителей.

### Введенные качественные торговые объекты во II квартале 2014 г., Москва и Московская область

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GVA), кв. м	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
1	ТЦ «Vegas Крокус Сити»	66-й км МКАД	231 253	113 402	Crocus Group
2	ТРЦ «Весна!»	пересечение Алтуфьевского ш. и МКАД, 84-й км МКАД	126 000	56 000	Central Properties и Alto Assets
3	ТЦ «МЦ»	ул. Миклухо-Маклая, д. 36	15 700	12 400	«Союз»
4	Гипермаркет «Лента»	Московская область, г. Елино	12 000	7 000	«Лента»
<b>Итого</b>			<b>384 953</b>	<b>188 802</b>	

Источник: Praedium

За I полугодие 2014 года на территории Москвы и Московской области было введено восемь качественных торговых объектов общей площадью 644 000 кв.м (GVA) или арендуемой 324 000 кв.м (GLA). В целом, стоит отметить достаточную равномерность ввода нового предложения в первой половине текущего года.

Наиболее крупные проекты - ТЦ «Vegas Крокус Сити» и ТРЦ «Весна!», были реализованы во II квартале. Крупнейший проект I квартала, ТЦ «ГУДЗОН», немного уступив ТРЦ «Весна!», занял третье место. Девелопером ТЦ «ГУДЗОН» является компания Immoeast, которая представляет в России австрийскую инвестиционную компанию IMMOFINANZ Group. ТРЦ «Реутов-Парк», введенный в начале года в подмосковном Реутове, насчитывает 91 000 кв.м (GVA), а его арендуемая площадь (GLA) – 55 000 кв.м. Девелопер проекта - AMMA Development.

### Введенные качественные торговые объекты за I полугодие 2014 г., Москва и Московская область

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GVA), кв. м	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
1	ТЦ «Vegas Крокус Сити»	66-й км МКАД	231 253	113 402	Crocus Group
2	ТРЦ «Весна!»	пересечение Алтуфьевского ш. и МКАД, 84-й км МКАД	126 000	56 000	Central Properties и Alto Assets

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GBA), кв. м	Арендваемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
3	ТЦ «ГУДЗОН»	Москва, Каширское шоссе, д. 14	120 000	56 000	Immoeast
4	ТРЦ «Реутов-Парк»	Московская область, Носовихинское шоссе, д. 45	91 000	55 000	АММА Development
5	ТРК «Москворечье»	Москва, Каширское шоссе, д.26	30 000	16 500	ФПК «Гарант-Инвест»
6	ТЦ «МЦ»	ул. Миклухо-Маклая, д. 36	15 700	12 400	«Союз»
7	Торговый центр «Парус»	Москва, Локомотивный проезд, вл. 5	18200	8000	н/д
8	Гипермаркет «Лента»	Московская область, г. Елино	12 000	7 000	«Лента»
<b>Итого за I полугодие</b>			<b>644 153</b>	<b>324 302</b>	

Источник: Praedium

Реализация нескольких торговых проектов перенесена на 2015 год. Среди них – 2-ая очередь в ТЦ «Конфетти», ТЦ Babystore и ТЦ «МетроМолл». Всего до конца года заявлено о вводе 974 000 кв.м (GLA). Ввод в эксплуатацию за шесть месяцев такого объема торговой недвижимости маловероятен. Наиболее реалистичный показатель нового предложения на рынке качественной торговой недвижимости во II полугодии 2014 года – не более 500 000 кв.м (GLA). Ожидается традиционный перенос срока ввода нескольких новых объектов торговой недвижимости.

Самым крупным проектом, заявленным к вводу до конца года, является ТЦ «Авиа Парк» (510 000 кв.м GBA и арендуемой – 230 000 кв.м GLA). После ввода объекта в эксплуатацию данный ТЦ станет крупнейшим торговым объектом, расположенным на территории Москвы. Девелопер проекта – компания АММА Development, которая вывела на рынок в I квартале текущего года уже один торговый объект (ТРЦ «Реутов-Парк»).

Наиболее ожидаемые проекты до конца 2014 года – ТРЦ «Columbus» и ТЦ «Зеленопарк». ТРЦ «Columbus», насчитывающий 140 000 GLA, находится вблизи станции метро «Пражская», район Чертаново Центральное. На территории торгового центра, открытие которого должно произойти в ноябре 2014 года, будут располагаться более 300 магазинов и 25 ресторанов и кафе. Якорными арендаторами ТРЦ выступят гипермаркет «О'Кей» (8 500 кв.м), «М.Видео» (2 100 кв.м), многозальный кинотеатр «Киномакс» и гипермаркет «Декатлон».

ТЦ «Зеленопарк» - это первый торговый проект компании DG19, основанный на концепции полноформатного торгово-развлекательного комплекса, усиленного уникальной развлекательной составляющей с применением современных технологий. Объект площадью 100 000 кв.м (GLA) расположен в 17 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе в городе Зеленограде. Ввод объекта намечен на IV квартал 2014 года.

**Крупнейшие торговые объекты недвижимости, запланированные к вводу во II-й половине 2014 г., Москва и Московская область.**

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GVA), кв. м	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
<b>III квартал</b>					
1	МФЦ «Торжок»	Химки, Ленинградское ш., д. 4, 75-й км МКАД	130 000	78 000	н/д
2	ТРЦ «Кунцево Плаза»	Москва, ул. Ярцевская, 19	245 000	65 000	ООО «Энка ТЦ»
3	ТЦ «Красный Кит», 2 фаза	Мытищи, Шараповский проезд	62 800	45 500	«Мытищи Плаза»
4	ТРЦ «Браво» (Братеево Молл)	Москва, ул. Борисовские пруды, вл.26, стр.2	34 000	21 000	«Дарья Ст»
5	ТП Отрада, 3 очередь	Пятницкое ш., 7 км	30 000	14 500	РПК «Эльт»
<b>IV квартал</b>					
6	ТЦ «Авиа Парк»	Москва, Ходынское поле	510 000	230 000	АММА Девелопмент
7	ТРЦ «Columbus»	Москва, Варшавское шоссе, 140	277 000	140 000	ООО «Мирс»
8	ТЦ «Зеленопарк»	МО, г. Зеленоград, Центральный проспект	130 000	100 000	DG19
9	ТРЦ «Ривер Молл»	Москва, ул. Автозаводская, вл. 16-18	260 100	91 200	Praktika Development
10	ТЦ «Мозаика»	Москва, Кожуховская 7-я улица, вл. 3а, 5	134 000	68 000	OST Development
11	ТЦ «Центральный Детский Магазин»	г. Москва, Театральный проезд, д. 5	73 000	34 400	«Галс Девелопмент»

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GVA), кв. м	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
12	МФК «Водный» (1 очередь)	Москва, Головинское ш., вл. 5	50 500	30 000	MR Group
13	ТЦ «ЖУК»	МО, г. Жуковский, ул. Баженова	53 000	30 000	RRG
14	ТЦ «Витте Молл 2»	Москва, Енисейская, д.37	33 000	20 000	ЗАО «МНЦЭС-Капстрой»
15	ТРЦ «Акварель Южная»	ул. Кировоградская, д. 9, корп. 1	10 500	7 000	Imagine Estate

Источник: Praedium

До конца 2014 года в Московском регионе запланирован ввод приблизительно 1 200 000 кв.м (GLA) качественной торговой недвижимости. По итогам 2013 года на рынок вышло менее 500 000 кв.м. Вероятнее всего, рекордные объемы, заявленные в 2014 году, выполнены не будут. Прогнозируемый объем нового предложения в 2014 году может достичь 650 000 кв.м GLA при умеренно позитивном сценарии развития российской экономики и не превысит 500 000 кв.м GLA в случае ухудшения макроэкономических показателей и снижения покупательной способности населения.



Источник: Praedium

Картографическое представление нового предложения позволяет отметить, что все крупные и значимые объекты располагаются в зоне ТТК-МКАД, причем распределение по направлениям и основным магистралям не однородное. Наибольшая концентрация уже введенных и планируемых к вводу торговых проектов зафиксирована на южном направлении, особенно вдоль Варшавского шоссе. К южному направлению среди введенных объектов относятся ТЦ «ГУДЗОН», ТРК «Москворечье» и ТЦ «МЦ», а среди планируемых – ТРЦ Columbus, ТРЦ «Ривер Молл».

Стоит отметить, что значительная доля торговых объектов располагается в приграничной с МКАДом зоне или за ее пределами. К торговым объектам зоны МКАД и МО относятся 4 из 8 уже введенных торговых объектов. Напомним, что крупнейший проект I полугодия 2014 года, ТЦ «Vegas Крокус Сити», располагается на 66-ом км. МКАД. Планируется, что к концу года в этой зоне появится еще три торговых центра.

До конца 2014 года совокупный ввод нового предложения может составить около 700 000 кв.м (GLA) качественной торговой недвижимости. Напомним, что в 2013 году рост рынка составил менее 500 000 кв.м (GLA). В настоящее время наблюдается относительная стабилизация макроэкономической обстановки в стране и укрепление российской валюты после спада конца I квартала и начала II квартала. Мы ожидаем дальнейшую умеренную стабилизацию экономики России. В случае ухудшения макроэкономических показателей и снижения покупательной способности населения, показатель ввода может опуститься ниже значения в 500 000 кв.м GLA.

## Спрос

Сегмент качественной торговой недвижимости продолжает демонстрировать устойчивый и относительно высокий спрос. Напомним, что в I квартале спрос на торговую недвижимость достиг максимального значения за последние пять кварталов и составил 70 000 кв.м (GLA). Во II квартале 2014 года тренд на повышение спроса продолжился, за данный период было арендовано порядка 85 000 кв.м (GLA) торговой недвижимости. Таким образом, за I полугодие 2014 года рынком было поглощено более 155 000 кв.м (GLA) – прирост 55% против 100 000 кв.м (GLA) за аналогичный период 2013 года.

На увеличение спроса на торговую недвижимость могли повлиять несколько факторов. Во-первых, общий низкий спрос на протяжении всего 2013 года сформировал отложенный спрос у потенциальных арендаторов, реализацию которого мы наблюдаем в настоящее время. Во-вторых, активное строительство новых торговых центров требует активного привлечения арендаторов в новые ТЦ еще на стадии строительства. Таким образом, на рынке торговой недвижимости складывается ситуация, где, с одной стороны, потенциальные арендаторы обладают сдержанным интересом к торговым проектам и давно подумывают о расширении или выходе на рынок Московского региона, а с другой стороны девелоперы предлагают множество новых проектов.

Крупнейшей сделкой по аренде качественной торговой недвижимости стала сделка между DIY компанией «Оби» и ТК «Отрада». Компания арендовала 11 500 кв.м (GLA). Торговый парк «Отрада» располагается в районе Митино, за МКАД по Пятницкому шоссе. Несмотря на увеличение конкуренции и некоторое понижение среднего уровня прибыли в данном сегменте ритейла, международная сеть товаров для дома и для ремонта «Оби» ведет активную экспансию на рынке Москвы и Московской области. Напомним, что в I квартале крупнейшая сделка по аренде была заключена в строящемся ТРЦ «Бутово Молл» ритейлером «О'Кей» и насчитывала 13 500 кв.м (GLA).

Центр развлечений для детей «Кидзания» подписал предварительный договор аренды 10 000 кв.м (GLA) в строящемся ТРЦ «Авиапарк». Это будет первый центр развлечения в России данной компании. Масштаб «Кидзания» в ТРЦ «Авиапарк» позволит сделать его крупнейшим центром данной сети развлечения для детей в Европе.

Во II квартале гипермаркет «О'Кей» продолжил занимать новые площадки и расширять свое присутствие в регионе. Компания «О'Кей» подписала предварительный договор аренды на 9 200 кв.м (GLA) в ТРЦ «Ривер Молл».

Сеть кинотеатров Mori Cinema арендовала 7 000 кв.м (GLA) в ТЦ «Кунцево Плаза», где компания откроет мультиплекс на восемь кинозалов на трех уровнях торгового центра. В строящемся кинотеатре планируется расположить два зала Real D-Lux, три зала Dolby Atmos и один VIP-зал на 50 посадочных мест с ресторанным обслуживанием. Реализация проекта запланирована на август-сентябрь 2014 года.

**Наиболее крупные сделки аренды в сегменте торговой недвижимости Московского региона, II квартал 2014г.**

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв.м
1	«Оби»	Торговый Парк «Отрада» / МО, 7-ой км Пятницкого шоссе	11 500
2	«Кидзания»*	ТРЦ «Авиапарк» / ул. Авиаконструктора Микояна, 11	10 000
3	«О'Кей»*	ТРЦ «Ривер Молл» / Москва, ул. Автозаводская, д. 16	9 200
4	Mori Cinema	ТЦ «Кунцево Плаза» / г. Москва, Ярцевская ул., вл. 19	7 000
5	«Магнит»	ТК «М7 Ритейл Парк» / МО, Ногинский район, д. Новые Псарьки, ул. Парковая, уч. 3	6 700
6	«Детский Мир»	ТЦ «Воздвиженка Центр» / Москва ул.Воздвиженка, д. 10.	6 000
7	«Я любимый супермаркет»	Стрит ритейл / Симферопольское шоссе, 8 (Щербинка)	4 250
8	«Киномакс»	ТЦ «Мозаика» / Москва, ул. 7-я Кожуховская, 7	4 200
9	«Физика»	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	3 000
10	«Дети»*	ТЦ «Водный» / Москва, Головинское ш, вл. 5	2 000
11	«Бахетле»	Стрит ритейл / ул. Наметкина, д 18	1 700
12	Adidas / Reebok*	ТЦ «Водный» / Москва, Головинское ш, вл. 5	1 500
13	«Азбука Вкуса»*	ТРЦ «Ривер Молл» / Москва, ул. Автозаводская, д. 16	1 500
14	«Дети»	ТЦ «Радуга» / Москва, ул. Таганская, 40, стр. 2	1 350
15	«Лента»	Московская область, Ногинск	1 300
16	«Лента»	Московская область, Фрязино	1 200
17	«Леонардо»*	ТРЦ «Columbus» / Москва, Варшавское шоссе, 140	1 150
18	«Азбука Вкуса»	Стрит ритейл / Жулебинский бульвар	1 000
19	«Детский Мир»	ТЦ МЦ / ул. Миклухо-Маклая, д. 36	1 000
20	Mercury	ТЦ «Гименей» / ул. Большая Якиманка, 22	1 000
21	Gucci	Стрит Ритейл / Ул. Петровка	1 000
22	«Ресторан Марчелли's»	Стрит ритейл / ул. Земляной Вал, 26/1	700

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв.м
23	«Азбука Вкуса»	Стрит ритейл / МО, Королев, пр-кт Космонавтов	680
24	«Азбука Вкуса»	ДМД-Центр / МО, Домодедово, Каширское ш., 8	650
25	Tarantino	Стрит ритейл / ул. Новый Арбат	630
26	Adidas (дискаунт)	ТЦ «Парус» / Москва, Новокуркинское ш., д 1	600
27	Suitsupply	Стрит ритейл / Москва, Красный Октябрь	460
28	Сеть «Элизиэ»*	ТЦ «Метромолл» и ТЦ «Метромолл-2» / Дмитровское шоссе, д. 73 и 62.	450
29	Mothercare	ТРЦ Июнь / МО, г. Мытищи, ул. Мира, д. 51	380
30	Vacheron Constantin	Стрит Ритейл / Ул. Петровка	352
31	Versace	Стрит Ритейл / Столешников переулок	250
32	White Heart *	Стрит Ритейл / Ул. Неглинная, 10	250
33	Prenatal Milano	ТРЦ «Рио» / Дмитровское ш., 163а	240
34	Сеть универсамов «АБК»	Стрит Ритейл / МО, Красногорск, Павшинская улица	200

\*Подписаны предварительные договоры аренды

Источник: Praedium

Список крупнейших сделок за I полугодие 2014 года приведен ниже. В I квартале было заключено количественно меньше сделок, чем во II квартале, однако две крупнейшие сделки полугодия были совершены в I квартале продуктовыми ритейлерами «О'Кей» и «Лента». Для II квартала был характерен более сбалансированный и равномерный спрос как на площади от 5 000 кв.м (GLA), так и небольшие торговые помещения до 1 000 кв.м (GLA). Средняя величина крупной сделки, по анализу десяти самых крупных сделок за период, составила 9 000 кв.м.

#### Крупнейшие сделки аренды в сегменте торговой недвижимости Московского региона, I полугодие 2014г.

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв. м	Период
1	«О'Кей»*	ТРЦ «Бутово Молл» / Москва, Воробьевское шоссе, 4А	13 500	I квартал

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв. м	Период
2	«Лента»*	ТРЦ «Удачи» / МО, Наро-Фоминск	12 100	I квартал
3	«Оби»	Торговый Парк «Отрада» / МО, 7-ой км Пятницкого шоссе	11 500	II квартал
4	«Кидзания»*	ТРЦ «Авиапарк» / ул. Авиаконструктора Микояна, 11	10 000	II квартал
5	«О'Кей»*	ТРЦ «Ривер Молл» / Москва, ул. Автозаводская, д. 16	9 200	II квартал
6	«О'Кей»*	ТРЦ «Рио» / Москва, Киевского шоссе, 1,5 км от МКАД	8 000	I квартал
7	Mori Cinema	ТЦ «Кунцево Плаза» / г. Москва, Ярцевская ул., вл. 19	7 000	II квартал
8	«Магнит»	ТК «М7 Ритейл Парк» / МО, Ногинский район, д. Новые Псарьки, ул. Парковая, уч. 3	6 700	II квартал
9	Inditex S.A.	ТЦ «Зеленопарк» / МО, Солнечногорский р-н, г.п. Ржавки, мкр. №2	6 000	I квартал
10	«Детский Мир»	ТЦ «Воздвиженка Центр» / Москва ул.Воздвиженка, д. 10.	6 000	II квартал
11	«Декатлон»*	ТРЦ «Columbus» / Москва, Варшавское шоссе, 140	5 200	I квартал
12	«Я любимый супермаркет»	Стрит ритейл / Симферопольское шоссе, 8 (Щербинка)	4 250	II квартал
13	«Киномакс»	ТЦ «Мозаика» / Москва, ул. 7-я Кожуховская, 7	4 200	II квартал
14	Mori Cinema IMAX*	ТРЦ «Бутово Молл» / Москва, Воробьевское шоссе, 4А	4 000	I квартал
15	Media Markt	ТРЦ «Ереван Плаза» / Москва, ул. Большая Тульская, 13	3 500	I квартал
16	«М.Видео»*	ТРЦ в Люберцах / МО, г. Люберцы,	3 400	I квартал
17	«Физика»	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	3 000	II квартал
18	«Дети»*	ТЦ «Водный» / Москва, Головинское ш, вл. 5	2 000	II квартал
19	Cinema Star*	ТРЦ «Рио» / Москва, Киевского шоссе, 1,5 км от МКАД	1 700	I квартал
20	«Бахетле»	Стрит ритейл / ул. Наметкина, д. 18	1 700	II квартал
21	Adidas / Reebok	ТЦ «Водный» / Москва,	1 500	II квартал

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв. м	Период
	*	Головинское ш, вл. 5		
22	«Азбука Вкуса»*	ТРЦ «Ривер Молл» / Москва, ул. Автозаводская, д. 16	1 500	II квартал
23	«Дети»	ТЦ «Радуга» / Москва, ул. Таганская, 40, стр. 2	1 350	II квартал
24	Stock-s Enter	Стрит ритейл / Москва, ул. Новоясеневская	1 300	I квартал
25	«Лента»	Московская область, Ногинск	1 300	II квартал
26	«Дети»	ТРЦ «Бутово Молл» / Москва, Воробьевское шоссе, 4А	1 200	I квартал
27	«Детский Мир»	ТЦ «Остров» / Москва, ул. Шипиловская, 50 к1	1 200	I квартал
28	Marks & Spencer	ТЦ «Европейский» / Москва, площадь Киевского вокзала, д. 2	1 200	I квартал
29	«Лента»	Московская область, Фрязино	1 200	II квартал
30	«Леонардо»*	ТРЦ «Columbus» / Москва, Варшавское шоссе, 140	1 150	II квартал

\*Подписаны предварительные договоры аренды

Источник: Praedium

Анализ структуры спроса на торговую недвижимость, с точки зрения специализации компаний арендаторов, продемонстрировал следующее:

- На супермаркеты и гипермаркеты продуктовой направленности и товаров первой необходимости пришлось 40% от совокупного спроса. Лидерство компаний FMCG сектора не удивительно, так как среди десяти крупнейших сделок полугодия пять совершены компаниями данной специализации: «О'Кей», «Лента» и «Магнит».
- Арендаторы развлекательной направленности продемонстрировали 14% спроса в сегменте торговой недвижимости. В первую очередь, спрос компаний данной специализации проявился во II квартале, когда договоры аренды заключались «Кидзанией» на 10 000 кв.м (GLA), Mori Cinema на 7 000 кв.м (GLA) и сетью кинотеатров «Киномакс», 4 200 кв.м (GLA).
- Продолжает сохраняться стабильно высокий спрос на качественную торговую недвижимость у компаний, специализирующихся на продаже товаров для детей и будущих мам. На подобные организации в I половине текущего года пришлось 10% от совокупного спроса. Среди наиболее активных арендаторов стоит отметить «Детский Мир», «Дети» и Mothercare.



*Источник: Praedium*

В начале текущего года ни одна новая сеть не заявила о выходе на рынок Москвы или Московской области, но уже во II квартале ситуация изменилась. Порядка пяти коммерческих организаций выразили интерес к рынкам Московского региона. Среди иностранных компаний это Hooters, являющаяся торговой марка двух американских частных ресторанных сетей, Anta Sports, китайская сеть магазинов спортивной одежды и обуви, и House of Fraser, английская сеть универмагов, реализующих одежду, товары для дома и многое другое.

Российские сети также продолжают свое развитие на рынке Московского региона. Продуктовая сеть «Азбука вкуса Daily» - новый формат мини-маркета от «Азбуки вкуса». Первый магазин открывается в БЦ «Белая Площадь». Всего запланировано 150 магазинов площадью до 350 кв.м до 2019 года. Компания «Заодно», осуществляющая продажу товаров по трем уровням фиксированных цен (аналог Fix Price), планирует открыть до 700 магазинов на всей территории России к 2020 году.

**Новые сетевые компании, вышедшие на российский рынок в I полугодии 2014 года.**

Компания	Направление бизнеса	Местоположение	Количество запланированных магазинов / точек	Период освоения рынка
Hooters	бар, ресторан	Москва	5	2014

Компания	Направление бизнеса	Местоположение	Количество запланированных магазинов / точек	Период освоения рынка
Anta Sports	спортивные товары	Москва и регионы России	20	2014 - 2016
House of Fraser	сеть универмагов	Москва	н/д	2014-2017
«Азбука вкуса Daily»	мини-маркет	Москва, Московская область, Санкт-Петербург	150	2014 - 2019
Компания «Заодно»	сеть магазинов с фиксированными ценами	Москва и регионы России	700	2014 - 2020

Источник: Praedium

Инвестором строительства нового ТЦ «Небо», расположенного в районе Солнцево, стала компания ООО «Фирма «Трансгидрострой», где среди акционеров значится «O1 Групп Оверсиз Лимитед» (владеет 0,1% акций). По экспертным оценкам, совокупные вложения в проект могут достичь порядка \$160 000 000. Компания SRV Group совместно с фондом «Благосостояние» инвестирует 4 млрд. руб. в строительство МФК «Променад», расположенного в Мытищах.

ТЦ «Гимней», расположенный в Москве на улице Большая Якиманка, был куплен ГК «Итера» у девелоперской компании «Пересвет». Ранее «Гимней» функционировал в качестве торгово-офисного центра, но компания ГК «Итера» планирует провести ребрендинг объекта и привести в него люксовые торговые бренды.

Еще в начале текущего года компания Praktika Development, входящая в состав инвестиционной компании «Платформа», приобрела строящийся торгово-развлекательный центр River Mall. Предыдущий владелец – компания «Кузнецкий Мост девелопмент». ТРЦ River Mall располагается на территории бывшего завода «ЗиЛ». Общая площадь проекта – 258 000 кв.м (GBA), 100 000 кв.м (GLA). Ввод объекта намечен на IV квартал 2015 года.

В I полугодии 2014 года выделяются следующие основные события, касающиеся инвестиционной деятельности ритейлеров:

- ◆ Напомним, что еще в I квартале компания Emma Capital приобрела долю в «Эльдорадо» у чешской инвестиционной компании PPF. Во-первых, это стало причиной смены генерального директора «Эльдорадо» (кресло CEO занимает теперь Ондржей Фридрих вместо Игоря Долежела). Во-вторых, получение выхода на «М.Видео» в целях диверсификации рыночных рисков.

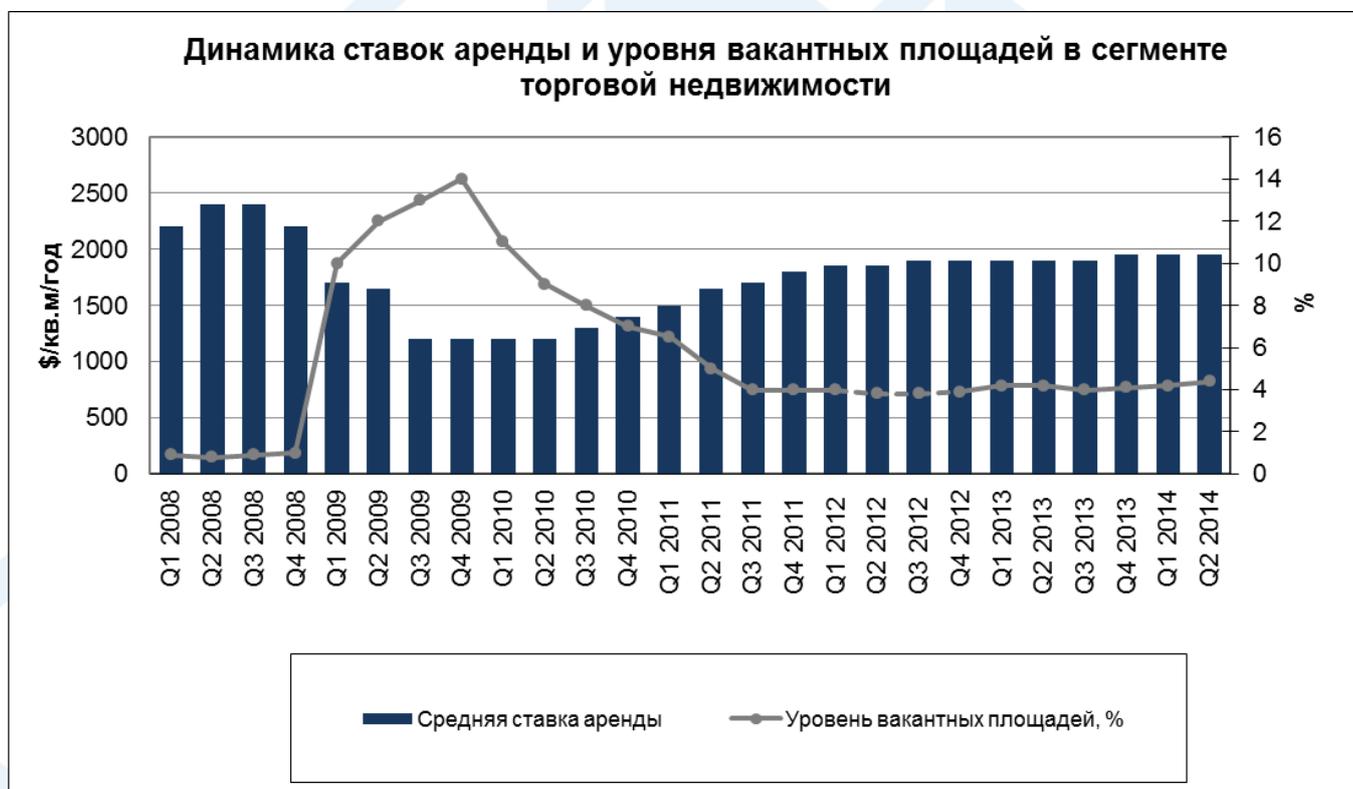
- ◆ Также в I квартале аптечные сети «Радуга» и «Первая помощь» планировали слияние. По планам, объединенная компания будет обладать двумя конкурентными преимуществами – развитой розничной сетью и широким спектром предоставляемых услуг. ФАС одобрила данную сделку.
- ◆ Международная ритейловая сеть Metro Cash & Carry объявила о планах первичного публичного размещения акций российского подразделения на IPO. Фактически, это выход первой российской «дочки» иностранной компании на IPO.
- ◆ Компания «Вымпелком» планирует приобрести через три года сеть салонов «Ион». Сумма сделки оценивается в \$140 000 000. Еще в конце 2013 года данные компании заявили о стратегической партнерстве.
- ◆ Sberbank CIB выкупила 35% акций сети ювелирных магазинов Pandora в России у Максима Ноготкова. Продавцом выступила ЗАО «ПанКлуб», которой владеет кипрская компания Trellas Enterprises Limited.
- ◆ Продуктовая сеть «Азбука Вкуса» консолидировала 100%-й пакет акций компаний ЗАО «СВА-Трейдинг» и ООО «СВА-Регион», владеющих сетью Spar в Московской области.

## Ставки

На протяжении всего I полугодия 2014 года арендные ставки на торговую недвижимость Московского региона оставались достаточно стабильными. Напомним, что корректировка среднего уровня арендных ставок на 3% произошла в IV квартале 2013 года. Средний уровень арендных ставок продолжает фиксироваться на уровне 1 950 \$/кв.м в год, а в начале 2013 года находился на уровне 1 900 \$/кв.м в год.

Если учитывать накопленную инфляцию за первое полугодие текущего года в 4,79%, то происходит косвенное сокращение реального уровня арендных ставок. На рынке не наблюдается факторов, стимулирующих рост арендных ставок, поэтому с учетом сложившейся ситуации в экономике и возрастающих политических рисках, самым простым выходом для девелоперов является замораживание арендных ставок в своих торговых объектах.

Тренд на заключение арендных договоров исходя из рублевых ставок весьма слаб, хотя активно обсуждался на рынке коммерческой недвижимости в начале текущего года. Для девелоперов такое положение попросту не выгодно. При заключении новых договоров аренды арендаторы продолжают настаивать на фиксированном курсе валюты<sup>2</sup> или, если есть возможность, предлагают напрямую взимать процент с оборота торговли в качестве арендной платы.



Источник: Praedium

<sup>2</sup> Практика валютного коридора, в рамках которой превышение порогового курса валюты означает снижение арендного платежа.

Средний уровень вакантности относительно данных начала 2014 года вырос примерно на 0,3% из-за значительного ввода нового предложения на рынок и составил по итогам анализируемого периода 4,4%. Напомним, что в I квартале средний уровень вакантности возрос на 0,1%, а во II квартале рост показателя ускорился до 0,2%.

Ранее мы отмечали, что высокие объёмы ввода нового предложения могут негативно повлиять на данный показатель, так как спрос на торговую недвижимость хоть и демонстрирует высокие значения, но находится под давлением. На спрос в сегменте торговой недвижимости неблагоприятное влияние во II полугодии могут оказать низкий рост ВВП, снижение оборота розничной торговли, сокращение предпринимательской прибыли и другого. Прогноз относительно среднего уровня вакантности до конца года сохраняется на уровне 5%, при условии умеренного (базового) сценария развития российской экономики.

**Ставки аренды в качественных торговых центрах в зависимости от типа арендатора (по состоянию на I полугодие 2014 г.)**

Тип арендатора		Ставки аренды \$/кв. м в год
Якорные арендаторы		280-545
Развлекательная зона		140-180
Торговая галерея	площади до 500 кв.м	1200-4850
	площади от 500 до 1500 кв.м	580-1250

*Источник: Praedium*

Данные арендные ставки, представленные в таблице, являются усредненными значениями. Ставки варьируются в зависимости от конкретных характеристик проекта, наиболее важные из которых – местоположение и сформированный у посетителей имидж торгового объекта. Важнейшими факторами, влияющими на дифференциацию ставок, также являются пешеходная, транспортная и визуальная доступность торговой недвижимости.

Торговые центры вне МКАД характеризуются более низким уровнем арендных ставок: приблизительно на 30% ниже, чем в центре города. Для арендаторов действуют дополнительные платежи и сервисные сборы, чаще всего, доплата за обслуживание в размере 200 \$/кв. м в год назначается на помещения размером до 500 кв.м.