

## Итоги 2014 года для рынка торговой недвижимости

В конце 2014 года стало очевидно появление кризисной напряженности. Сегмент торговой недвижимости Московского региона, подобно складскому и офисному сегментам, испытывает ряд системных трудностей. Состояние торговли можно охарактеризовать как промежуточное между замедляющимся, но высокопотенциальным складским сегментом, и стагнирующим офисным. После относительной стабильности в III квартале 2014 года, когда вакантность оставалась на уровне 4,4%, спрос плавно восстанавливался после своего снижения на протяжении 2013 года и попыток девелоперов скорректировать на 20% долларовые ставки в соответствии с обесценившимся рублем, последний квартал внес заметные изменения в общую картину торгового рынка Московского региона.

Во-первых, рекордные показатели ввода нового предложения на уровне 795 000 кв.м (GLA) несут угрозу для рынка в условиях кризиса, снижая среднюю доходность торговых проектов и усиливая конкуренцию за перспективных арендаторов, способных приносить деньги даже в сложный период. Во-вторых, практика отказа от долларовых взаиморасчетов распространилась после офисного и складского сегментов на торговый. Более того, на рынке торговой недвижимости закрепляется новая парадигма ценообразования, в рамках которой платежи арендатора основываются на обороте, то есть в условиях кризиса девелоперы разделили риски с арендаторами.

Состояние российской экономики в 2014 году было достаточно слабым, но прирост ВВП составил 0,6%, несмотря на опасения большего сокращения национальной экономики. В 2015 году ожидают падения ВВП на 4-5%. Основной угрозой для деловой среды является сокращение доступных финансовых средств, что снижает спрос (арендаторы закрывают программы расширения и открытия новых точек).

### Основные показатели рынка торговой недвижимости в 2014 году:

- ◆ Объем нового предложения – 795 000 кв.м (GLA). Рекордный ввод в IV квартале – 394 600 кв.м (GLA), что составляет почти 50% от годового показателя. Последний раз подобные объемы выходили на рынок в 2007 году: более 900 000 кв.м.
- ◆ Объем поглощения – 370 000 кв.м (GLA). Наблюдалось плавное поквартальное увеличение спроса в течение года. В III квартале объем сделок составил 105 000 кв.м, а в IV квартале – 110 000 кв.м.
- ◆ На рынке произошла смена системы ценообразования на качественную торговую недвижимость. Девелоперы после 20%-го снижения долларовых арендных ставок перешли на рублевые договоры аренды. Для удержания арендаторов в условиях кризиса также был осуществлен переход от фиксированных ставок к взиманию 1-2% от оборота арендатора.

## Макроэкономические показатели и потребительский рынок

Министерство экономического развития РФ дало предварительную оценку роста ВВП страны по итогам 2014 года. Прирост ВВП составил 0,5-0,6%, что находится в рамках ранее озвученного прогноза. Однако опасения относительно ухудшения макроэкономической ситуации в IV квартале 2014 года оправдались: существует относительно высокая вероятность сокращения ВВП в 2015 году, если отрицательная динамика основных экономических факторов сохранится в новом году.

Наименование показателя	2014	2013
<i>Прирост ВВП, %</i>	0,6	1,3
<i>Инфляция (индекс потребительских цен), %</i>	11,4	6,5
<i>Уровень безработицы (по состоянию на декабрь года), %</i>	5,3	5,6
<i>Экспорт, млрд. долл. США</i>	507,17 (предварительно)	527,3
<i>Импорт, млрд. долл. США</i>	253,8	315
<i>Оборот розничной торговли, трлн. рублей</i>	26,12 (+2,5%)	23,6684 (+3,9%)
<i>Индекс промышленного производства, % к предыдущему году</i>	101,7	100,4
<i>Отток капитала, млрд. долл. США</i>	151,5	62,7
<i>Средневзвешенный курс доллара США (годовой), руб.</i>	38,4217	31,848
<i>Средневзвешенный курс евро (годовой), руб.</i>	50,815	42,3129

Источник: Росстат, Минэкономразвития

В начале декабря Минэкономразвития ухудшило прогноз на 2015-2017 гг., в министерстве опасаются, что российская экономика войдет в рецессию уже в I квартале 2015 года. Уточненные данные по состоянию российской экономики на следующие три года будут опубликованы в апреле. Фундаментальные факторы, подлежащие пересмотру в 2015 году – это снижение мировых цен на нефть, поддержание санкционного давления до конца 2015 года, снижение инвестиций в основной капитал (-3,5% против предыдущего прогноза в +2%) в совокупности с оттоком капитала из страны. В текущих

условиях стоит ожидать сокращения ВВП России до 4-5%, по предварительным расчетам Министерства финансов и Минэкономразвития.

Продолжительность цикла экономического спада и острой фазы кризиса в 2014-2015 и 2008-2009 гг. могут существенно отличаться. На основании нефтяных и финансовых факторов, формирующих кризис, продолжительность кризиса 2014-2015 гг. будет больше. Во-первых, основной угрозой для функционирования экономики сейчас является уменьшение доступных денежных средств. Рекордный отток капитала в 2014 году (\$151,5 млрд.), сокращение прямых иностранных инвестиций в российскую экономику (по данным платежного баланса ЦБ за II полугодие 2014 года), повышение ключевой ставки в декабре.

Во-вторых, в период кризисов 1998 и 2008 гг., снижение цен на рынках нефти носило кратковременный характер. Сейчас рынок нефти находится в стагнации продолжительное время, более шести месяцев наблюдалось снижение цен. Причина на этот раз не в сокращении мировой экономики и не в совокупном снижении потребления энергоресурсов. Конкуренция сланцевой нефти и нефти стран, входящих в ОПЕК, за рыночную долю на мировом рынке нефти, продолжится. Равновесная цена за баррель к концу 2014 – началу 2015 находилась на уровне \$50 и даже опускалась ниже. Вероятно, что средневзвешенная стоимость нефти марки Ural в 2015 году составит около \$55-60 за баррель, быстрого отскока как в предыдущие кризисы ожидать не стоит.

По итогам 2014 года инфляция превысила ожидаемый уровень в 7,5% и составила 11,4% в годовом выражении. Удорожание продуктов и товаров произошло на фоне ослабления российской валюты и введения запрета на ввоз сельскохозяйственной продукции из ряда европейских стран. Попытки к импортозамещению запрещенных товаров отечественными аналогами пока не дали эффекта, так как используемое оборудование, сырье и комплектующие, приобретаемые за границей, подорожали в рублевом выражении и повысили себестоимость готовой продукции. В 2015 году эксперты ожидают, что инфляция будет находиться на уровне 9-10%.

Оборот розничной торговли в 2014 году увеличился на 2,5% по сравнению с предыдущим годом и составил 26,12 трлн. рублей (данные по РФ), однако, наметились темпы замедления роста. В 2013 году прирост данного показателя составил 3,9%. При учете показателя инфляции, снижение потребления в реальном выражении составило 5-7% в 2014 году. Стоит отметить, что снижение активности покупателей повлияло на трафик в крупных торговых центрах Москвы. По различным оценкам трафик снизился в среднем на 20% относительно показателя 2013 года.

По оценкам аналитиков сегмента розничной торговли, в 2015-2016 спада ожидать не стоит, а прирост оборота будет держаться на уровне +2% ежегодно. Поддержание темпов ежегодного прироста оборота розничной торговли, очевидно, будет осуществляться за счет повышения цен при намечающемся падении реального спроса.

## Предложение

К концу 2014 года активность девелоперов на рынке торговой недвижимости Московского региона ощутимо возросла. За IV квартал были введены в эксплуатацию рекордные 394 600 кв.м (GLA) после падения показателя в III квартале: на рынок тогда вышло всего 76 200 кв.м (GLA). Для сравнения, годовой объем ввода в Московском регионе в 2013 году находился на уровне 450 000 кв.м (GLA), а за I-III кварталы 2014 года – на уровне 400 000 кв.м (GLA). Таким образом, замедление темпов ввода в середине года было компенсировано вводом существенных объемов к концу года.

За 2014 год рынок качественной торговой недвижимости пополнился более чем на 795 000 кв.м (GLA), что является рекордным показателем последних семи лет. Сопоставимые объемы ввода нового предложения на рынок торговой недвижимости были зафиксированы в предкризисном 2007 году, когда показатель прироста рынка составил более 900 000 кв.м (GLA).

В III квартале 2014 года наблюдалось снижение активности девелоперов торговой недвижимости в Московском регионе. После относительно активного ввода во II квартале, когда на рынок вышло 188 800 кв.м (GLA), в III квартале объем ввода снизился до 76 200 кв.м (GLA), что в 2,5 раза меньше в сравнении с предыдущим периодом. Более того, показатели ввода в III квартале почти в два раза меньше аналогичных показателей I квартала текущего года, за который было введено в эксплуатацию 135 000 кв.м (GLA).

Причиной ускорения темпов ввода стали несколько факторов. Во-первых, наблюдалось все большее расхождение между заявленным объемом ввода и реальными показателями. Например, из-за переноса сроков ряда проектов с конца 2013 года, в 2014 году было заявлено к вводу 1 200 000 кв.м (GLA), а в 2013 году планируемый объем нового предложения находился на уровне 600 000 кв.м (GLA). Иными словами, строились проекты, сроки ввода которых постоянно пересматривались.

Во-вторых, ужесточение кредитно-финансовой политики банков на фоне дорожающих финансов и повышения ключевой ставки (сначала до 10,5%, а позднее и до 17% с последующим снижением до 15%) сократило возможность рефинансирования текущих проектов. Попав в затруднительное положение, девелоперы выбирали между вводом объекта в срок с учетом располагаемых ресурсов и переносом реализации на неопределенный срок, «заморозкой» проекта. Вероятнее всего, в начале 2015 года будут ускоренно выходить на рынок те, кто выбрали первый вариант. Мы ожидаем, что к середине 2015 года крупные заявленные проекты на начальных стадиях будут заморожены.



Источник: Praedium

Напомним, что спрос на качественную торговую недвижимость в 2013 году составил 200 000 кв.м (GLA), что является достаточно низким показателем. Спрос на торговую недвижимость, наблюдаемый в 2013-2014 годах, не способен обеспечить интенсивный выход на рынок торговых объектов, запланированных к вводу уже в 2015 году (после переноса сроков ввода с конца 2014). Вероятнее всего, на рынке и дальше будет наблюдаться перенос сроков ввода новых объектов. По итогам 2014 года, совокупный объем площадей в качественных торговых центрах Москвы и Московской области составил 6 306 600 кв.м (GLA) или 10 688 000 кв.м (GBA).



Источник / Source: Praedium

В IV квартале 2014 года были введены в эксплуатацию девять качественных объектов торговой недвижимости, совокупной арендуемой площадью 394 600 кв.м. Крупнейшим торговым проектом стал ТЦ «АвиаПарк» на Ходынском поле. Девелопер проекта - компания «АММА Девелопмент», которая реализовала в начале 2014 года ТРЦ «Реутов-Парк». Арендопригодная площадь ТЦ «АвиаПарк» – 231 000 кв.м (GLA), общая площадь – 510 000 кв.м (GBA). Торговый центр является крупнейшим торговым проектом Европы по показателю общей площади. Объем инвестиций в проект составил около \$1 млрд. Основные акционеры проекта — Михаил Зайц и Игорь Ротенберг.

Торговый центр «АвиаПарк» состоит из четырех торговых уровней. Якорными арендаторами стали «Ашан», OBI, «Media Markt», «М.Видео», Decathlon, «Спортмастер», универмаг Debenhams и другие. В торговом центре расположен самый высокий цилиндрический аквариум в мире. В 2015 году вблизи торгового объекта откроется станция метро. Планируется, что новая станция «Ходынское Поле» позволит повысить транспортную доступность ТЦ и увеличить трафик посетителей.

Еще один крупный торговый проект, введенный в конце декабря, - ТЦ «Мозаика». Объект расположен в Южнопортовом районе Москвы. Арендопригодная площадь проекта составляет 68 000 кв.м (GLA). Владелец ТЦ – компания OST Development, строительство осуществляла турецкая «Ренессанс Констракшн». Разработка концепции проекта – архитектурное бюро Altoon + Porter Architects.

В подмосковных Мытищах ТРЦ «Красный Кит», ввод первой очереди которого состоялся еще в 2006 году, получил свое долгожданное продолжение в виде 2-й фазы проекта. Общая площадь новой фазы составила 62 800 кв.м (GBA), арендопригодная – 45 500 кв.м (GLA). Девелопером проекта является компания «Мытищи Плаза». Торговый центр ориентирован на покупки и досуг для семей с детьми. Основное конкурентное преимущество – хорошая транспортная доступность, вблизи находится ж/д станция и пересадочный узел.

#### Введенные качественные объекты торговой недвижимости в IV квартале 2014 г., Москва и Московская область.

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GBA), кв. м	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
1	ТЦ «АвиаПарк»	Москва, Ходынское поле	510 000	230 000	«АММА Девелопмент»
2	ТЦ «Мозаика»	Москва, Кожуховская 7-я улица, вл. 3а, 5	134 000	68 000	OST Development
3	«Красный Кит», 2 фаза	Мытищи, Шараповский проезд	62 800	45 500	«Мытищи Плаза»
4	Гипермаркет	Ногинский район, 77-15-15	26 700	12 900	«Глобус»

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GBA), кв. м	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
	«Глобус»	пос. Случайный			
5	ТЦ METRO Cash & Carry	Подольский район, с/п Лаговское, вблизи деревни Коледино.	14 000	9 000	METRO Cash & Carry
6	ТРЦ «Б-Класс»	Московская обл., г. Серпухов, Московское ш., 55	28 500	7 700	ГК «СУ-155»
7	ТЦ METRO Cash & Carry	Ногинский район, с/п Аксено-Бутырское, д. Новые Псарьки, ул. Парковая, 4	12 000	7 500	METRO Cash & Carry
8	ТРК «Сити» (1-ая очередь)	Московская обл., г. Королев, Пионерская улица, 15К1	10 000	7 000	ООО «Русинвест»
9	ТЦ METRO Cash & Carry	Москва, ул. Складочная д.1, стр.1.	10 000	7 000	METRO Cash & Carry
<b>Итого</b>			<b>808 000</b>	<b>394 600</b>	

Источник: Praedium

Компания METRO Cash & Carry заявляла о планах активной экспансии рынка Москвы и Московской области на фоне расширения присутствия своих конкурентов – «Ашан», «Лента», «Перекресток» и других розничных сетей. Результатом стал ввод трех торговых объектов в конце года под собственным брендом в Подольском районе (вблизи д. Коледино) площадью 9 000 кв.м, в Ногинском районе (д. Новые Псарьки) площадью 7 500 кв.м и в Москве на Складочной улице – 7 000 кв.м.

Тройка крупнейших новых торговых объектов по итогам 2014 года выглядит следующим образом: ТЦ «АвиаПарк» (IV квартал), ТРЦ «Вегас Крокус Сити» (II квартал), ТЦ «Мозаика» (IV квартал).

На протяжении девяти месяцев проект девелоперской компании Grosus Group оставался самым крупным торговым проектом. На строительство ТРЦ «Vegas Крокус Сити», общей площадью 231 000 кв.м (GBA), было потрачено порядка 12 млрд. рублей. В середине года проект считался крупнейшим торговым объектом Москвы, однако в конце года был смещен с этой позиции ТЦ «АвиаПарк», превосходящим «Vegas» почти вдвое по размерам общей и арендопригодной площадей.

**Крупнейшие объекты торговой недвижимости, введенные в 2014 г., Москва и Московская область.**

№	Наименование объекта	Адрес	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Общая площадь (GVA), кв. м	Девелопер	Дата ввода
1	ТЦ «АвиаПарк»	Москва, Ходынское поле	230 000	510 000	«АММА Девелопмент»	Q4
2	ТРЦ «Вегас Крокус Сити»	66-й км МКАД	113 402	231 253	«Крокус Групп»	Q2
3	ТЦ «Мозаика»	Москва, Кожуховская 7-я улица, вл. 3а, 5	68 000	134 000	OST Development	Q4
4	ТРЦ «Весна!»	пересечение Алтуфьевского ш. и МКАД, 84-й км МКАД	56 000	126 000	Central Properties и Alto Assets	Q2
5	ТЦ «ГУДЗОН»	Москва, Каширское шоссе, д. 14	56 000	120 000	Immoeast	Q1
6	ТРЦ «Реутов-Парк»	Московская область, Носовихинское шоссе, д. 45	55 000	91 000	АММА Development	Q1
7	«Красный Кит», 2 фаза	Мытищи, Шараповский проезд	45 500	62 800	«Мытищи Плаза»	Q4
8	ТРЦ «Водный»	Москва, Головинское ш., вл. 5	32 200	50 500	MR Group	Q3
9	ТРЦ «Браво» (Братеево Молл)	Москва, ул. Борисовские пруды, вл.26, стр.2	21 000	29 000	«Дарья Ст»	Q3
10	ТРК «Москворечье»	Москва, Каширское шоссе, д.26	16 500	30 000	ФПК «Гарант-Инвест»	Q1
11	Гипермаркет «Глобус»	Ногинский район, пос. Случайный	12 900	26 700	«Глобус»	Q4
12	ТЦ «МЦ»	ул. Миклухо-Маклая, д. 36	12 400	15 700	«Союз»	Q2
13	Гипермаркет «Леруа Мерлен»	Новорижское шоссе, 22 км, вл. 1, стр. 7	12 000	12 000	Leroy Merlin	Q3

№	Наименование объекта	Адрес	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Общая площадь (GBA), кв. м	Девелопер	Дата ввода
		км от МКАД)				
14	ТЦ «Алфавит»	Северное Бутово, на пересечении Куликовской улицы с ул. Знаменские Садки	11 000	14 000	Кристина НВН	Q3
15	ТЦ METRO Cash & Carry	Подольский район, с/п Лаговское, вблизи деревни Коледино.	9 000	14 000	METRO Cash & Carry	Q4
16	Торговый центр «Парус»	Москва, Локомотивный проезд, вл. 5	8000	18200	н/д	Q1
17	ТРЦ «Б-Класс»	Московская обл., г. Серпухов, Московское ш., 55	7 700	28 500	ГК «СУ-155»	Q4
18	ТЦ METRO Cash & Carry	Ногинский район, с/п Аксено-Бутырское, д. Новые Псарьки, ул. Парковая, 4	7 500	12 000	METRO Cash & Carry	Q4
19	Гипермаркет «Лента»	Московская область, г. Елино	7 000	12 000	«Лента»	Q2
20	ТРК «Сити» (1-ая очередь)	Московская обл., г. Королев, Пионерская улица, 15К1	7 000	10 000	ООО «Русинвест»	Q4
21	ТЦ METRO Cash & Carry	Москва, ул. Складочная д.1, стр.1.	7 000	10 000	METRO Cash & Carry	Q4
<b>Итого</b>			<b>1 557 653</b>	<b>795 102</b>		

Источник: Praedium

Новое предложение в Москве и Московской области демонстрирует достаточно равномерное распределение торговых центров по Москве. В Московской области география нового предложения имеет несколько акцентов по направлениям. Наибольшей популярностью у девелоперов пользовались такие направления Московской области, как южное, восточное, северо-западное.

Как отмечалось в III квартале 2014 года, 2014 году сформировалась «диагональ» новых торговых объектов, проходящая с северо-запада (Ленинградское шоссе) на юг (Симферопольское и Каширское шоссе). Новое предложение наглядно протянулось в линию, от подмосковных Химок до Видного. По этой диагонали введены крупные торговые центры – ТЦ «АвиаПарк» и ТЦ «Мозаика».

Очевидна продолжающаяся децентрализация Московского региона. В пределах Садового Кольца и Третьего Транспортного за 2014 год не было реализовано ни одного торгового проекта. Высокой популярностью у девелоперов пользовалась зона ТТК-МКАД, в которой был осуществлен ввод девяти торговых объектов, в том числе крупнейший ТЦ «АвиаПарк». Девелоперы активно выходят и за пределы МКАДа. В Зоне МКАД и МО было реализовано 11 торговых центров.



На фоне высоких темпов ввода новой торговой недвижимости в Московском регионе, ряд крупных проектов был перенесен на 2015 год. Среди подобных проектов стоит отметить ТЦ «Центральный Детский Магазин» (I квартал 2015), ТРЦ «Columbus» (I квартал 2015), ТЦ «Зеленопарк» (I квартал 2015 г.), ТРЦ «Кунцево Плаза» (I квартал 2015), ТЦ «Конфетти» 2-ая очередь (II квартал 2015 г.), ТЦ Babystore (II квартал 2015 г.) и ТЦ «МетроМолл» (II квартал 2015 г.), ТРЦ «Ривер Молл» (IV квартал 2015 г.) и другие.

Основная причина переноса сроков заключается в ослаблении спроса на торговую недвижимость из-за неблагоприятной макроэкономической среды: период заполняемости объектов арендаторами увеличился. К примеру, заполняемость таких торговых центров, как ТЦ «Центральный Детский Магазин» на Лубянке, ТРЦ «Кунцево Плаза», была на уровне 80-90% еще в III квартале 2014 года. Однако у арендаторов возникли финансовые сложности, что сказалось на сроках открытия торговых центров.

**Крупнейшие торговые объекты недвижимости, запланированные к вводу 2015 г., Москва и Московская область.**

№	Наименование объекта	Адрес	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Общая площадь (GBA), кв. м	Девелопер
1	ТРЦ «Columbus»	Москва, Варшавское шоссе, 140	140 000	277 000	ООО «Мирс»
2	ТЦ «Зеленопарк»	МО, г. Зеленоград, Центральный проспект	100 000	130 000	DG19
3	ТРЦ «Ривер Молл»	Москва, ул. Автозаводская, вл. 16-18	91200	260100	Praktika Development
4	ТРЦ «Кунцево Плаза»	Москва, ул. Ярцевская, 19	65 000	245 000	ООО «Энка ТЦ»
5	ТЦ «Центральный Детский Магазин»	г. Москва, Театральный проезд, д. 5	34 400	73 000	«Галс Девелопмент»
6	ТЦ «Конфетти» (2 очередь)	г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16	32500	50000	Imagine Estate

№	Наименование объекта	Адрес	Арендруемая площадь (GLA), кв. м	Общая площадь (GBA), кв. м	Девелопер
7	ТЦ «ЖУК»	МО, г. Жуковский, ул. Баженова	33000	46000	RRG
8	ТЦ «Витте Молл 2»	Москва, Енисейская, д.37	20000	33000	ЗАО «МНЦЭС-Капстрой»
9	ТЦ Babystore	г. Москва, Старопетровский проезд, д.2	11700	14600	Imagine Estate
10	ТРЦ «Акварель Южная»	ул. Кировоградская, д. 9, корп. 1	7 000	10 500	Imagine Estate
<b>Итого</b>			<b>534 800</b>	<b>1 139 200</b>	

Источник: Praedium

Рекордно высокие объемы ввода нового предложения в конце 2014 года, при сопоставлении с моделью развития рынка торговой недвижимости в 2007-2012 гг., могут смениться периодом замедления рынка в 2015-2016 гг. Существует два варианта развития событий, в зависимости от финансового положения девелоперов и динамики развития кризиса в 2015 году.

В первом сценарии в начале 2015 года до апреля-мая на рынок выйдет около 50-60% заявленной торговой недвижимости. Динамика ввода будет расти лавинообразно, и к середине года произойдет резкое сокращение темпов ввода, во II полугодии показатели прироста будут крайне низкими. Торговые проекты на начальных стадиях будут заморожены до середины 2016 года, пока рынок не сможет восстановиться после интенсивного роста нового предложения и повышения потребительской активности. По данному сценарию объем ввода может составить до 600 000 кв.м (GLA).

Во втором сценарии, при ухудшении макроэкономической обстановки, реализации негативных сценариев развития экономики и существенного снижения спроса на торговую недвижимость, более половины проектов будут заморожены еще в I половине года. Объем нового предложения на рынке в таком случае не превысит 300-400 тыс. кв. м (GLA).

+7 (495) 777-15-15  
[www.praedium.ru](http://www.praedium.ru)

Николаямская ул., д. 40, стр. 1  
 Москва, 109004

## Спрос

В последнем квартале 2014 года положительная динамика спроса на торговую недвижимость в Московском регионе продолжилась. В III квартале было арендовано 105 000 кв.м (GLA) в качественных торговых центрах, что на 23,5% выше аналогичного показателя предыдущего квартала. За IV квартал 2014 года объем поглощения составил более 110 000 кв.м (GLA), произошло замедление темпов поквартального роста показателя спроса до 4,7%.

В 2013 году наблюдался рекордно низкий спрос на торговую недвижимость. Напомним, что объем поглощения в том году составил чуть более 200 000 кв.м. (GLA), а традиционный период повышенной активности сетевых ретейлеров, IV квартал года, завершился ощутимым спадом. В IV квартале 2013 года было арендовано 40 000 кв.м (GLA), что в 2,75 раза ниже показателя аналогичного периода 2014 года. Очевидно, что причиной относительно позитивной статистики по спросу в 2014 году, даже с учетом неблагоприятной макроэкономической обстановки, стал отскок после периода низкого спроса.

За весь 2014 год совокупный показатель спроса составил около 370 000 кв.м (GLA), что на 85% больше аналогичного показателя в 2013 году. Если учитывать соотношение показателей ввода за 2014 год, то очевидна недостаточность укрепления спроса. Рекордные темпы ввода, более 795 000 кв.м (GLA) за прошедший год, не соответствуют текущему платежеспособному спросу.



Источник: Praedium

Для сегмента торговой недвижимости очевидны первые тревожные сигналы. В предыдущем разделе данного аналитического отчета указывались несколько знаковых торговых проектов (ТЦ «Центральный Детский Магазин» на Лубянке и ТРЦ «Кунцево Плаза»), сроки ввода которых были перенесены по причине затруднений у предполагаемых арендаторов. Вероятнее всего, в начале 2015 года будет наблюдаться существенное снижение объема поглощения, так как те ритейлеры, которые планировали свое развитие на российском рынке, могут пересмотреть свои стратегии.

Объем нового предложения, готового выйти на рынок в самом начале 2015 года, может существенно обострить конкуренцию и понизить арендные ставки. На протяжении всего 2014 года, в условиях слабой прогнозируемости, девелоперы шли навстречу потенциальным арендаторам, прямым или косвенным образом снижая арендные платежи. Основная причина подобных действий заключается в необходимости наполнить новый торговый объект арендаторами и вывести его, наконец, на рынок.

Крупнейшая сделка IV квартала – аренда строительным гипермаркетом OBI почти 15 000 кв.м в открывшемся ТЦ «АвиаПарк». Новый магазин товаров категории «все для дома и ремонта» открылся в формате «городского гипермаркета». Основными преимуществами OBI в данном ТЦ является шаговая доступность и широкий ассортимент. Данный магазин является третьим объектом подобного формата сети гипермаркетов OBI в столице.

Другая крупная сделка была заключена также при участии сети гипермаркетов OBI. В строящемся ТК «007-М7 Ритейл Парк», расположенном в подмосковном Ногинске, разместится еще один сетевой гипермаркет OBI. Площадь будущего магазина составит 12 500 кв.м. В настоящий момент осуществляется размещение якорных арендаторов в данном торговом проекте, открытие намечено на IV квартал 2015 года. В конце года стало известно, что гипермаркет Metro Cash & Carry станет еще одним якорным арендатором в этом торговом комплексе. Компания заключила предварительный договор аренды 12 000 кв.м торгового пространства.

Розничная сеть «Магнит» заключила договор аренды 10 000 кв.м в ТРЦ «Вэйпарк», который расположен на 71-м км МКАД (внешняя сторона). Таким образом, произошло усиление пула якорных арендаторов в ТРЦ. Открытие нового магазина намечено на начало 2015 года.

Английская сеть магазинов игрушек премиум-класса Hamleys планирует разместиться на 6 700 кв.м в ТЦ «Центральный Детский Магазин на Лубянке». После открытия детского торгового центра в Москве, этот магазин станет крупнейшим среди всех магазинов сети. Ранее крупнейший магазин сети располагался в Лондоне на 5 600 кв. м.

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

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв. м
1	OBI	ТЦ «АвиаПарк» / ул. Авиаконструктора Микояна, 11	14 965
2	OBI*	ТК «007-М7 Ритейл Парк» / г. Ногинск	12 500
3	Metro Cash & Carry*	ТК «007-М7 Ритейл Парк» / г. Ногинск	12 000
4	«Магнит»	ТРЦ «Вэйпарк» / 71-м км МКАД (внешняя сторона)	10 000
5	Hamleys*	ТЦ «Центральный Детский Магазин на Лубянке» / Москва, Театральный проезд, д. 5	6 700
6	«Декатлон»*	ТК «007-М7 Ритейл Парк» / г. Ногинск	4 700
7	H&M *	ТРЦ «Columbus» / Москва, Варшавское шоссе, 140	4 088
8	«Виктория»*	ТРК «Выходной» / г. Люберцы, Октябрьский проспект, вл. 12	3 500
9	«М.Видео»	ТЦ в Подольске	2 300
10	Uniqlo*	ТРЦ «Columbus» / Москва, Варшавское шоссе, 140	2 100
11	Фермерский рынок «Базар»	ТРЦ «Метрополис» / Ленинградское ш., 16а, стр. 4	2 000
12	Универмаг «Дети»	ТРЦ «Капитолий Севастопольский» / Севастопольский просп., 11е	2 000
13	Супермаркет «Лента»	г. Электросталь, ул. Тевосяна, 25	1 800
14	«Снежная Королева»*	ТЦ «Зеленопарк» / МО, г. Зеленоград, Центральный проспект	1 400
15	паб Croydon English Pub & Kitchen	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	1 400
16	«Детский мир»	ТЦ «Красный Кит» / Мытищи, Шараповский проезд	1 300
17	«Детский мир»*	ТЦ «Лужайка» / пересечение Варшавского и Симферопольского шоссе	1 250
18	«Детский мир»*	Ритейл / ул. Народного ополчения, 18	1 200

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв. м
19	Uniqlo	ТЦ «Охотный Ряд» / пл. Манежная, 1, стр. 2	1 160
20	«Спортмастер»	ТЦ «Водный» / Москва, Головинское ш, вл. 5	1 160
21	«Уютерра»	ТЦ «Водный» / Москва, Головинское ш, вл. 5	1 100
22	«Детский мир»	ТЦ «ОранжПарк» / ул. Ленинская Слобода, 26, стр. 2	1 100
23	«Лента»	Ритейл / Мытищи	1 060
25	Cafetera	«К2 Бизнес-парк» / Москва, Калужское ш., 2-й км	1 000
26	«Детский мир»	ТЦ «Драйв» / МКАД, 8 км	1 000
27	«Лента»	Ритейл / Ногинск	893
28	«Лента»	Ритейл / ул. Гагарина, 4/7	870
29	Mango Megastore	ТЦ «АвиаПарк» / ул. Авиаконструктора Микояна, 11	800
30	«Мегастор»	ТРЦ «АвиаПарк» / ул. Авиаконструктора Микояна, 11	800

\*Предварительный договор аренды

Источник: Praedium

В 2014 году крупнейшей сделкой в сегменте качественной торговой недвижимости стала аренда 17 900 кв.м международной сетью гипермаркетов Leroy Merlin в ТЦ «Зеленопарк». Сделка была заключена в III квартале года и носит предварительный характер.

В десятку крупнейших сделок вошли такие ритейлеры, как Leroy Merlin, OBI, «О'Кей», «Лента», Metro Cash & Carry. Стоит отметить, что крупнейшие сделки преимущественно представляют собой размещение якорных арендаторов формата DIY и FMCG в крупных строящихся торговых центрах (на момент заключения сделок). Отметились такие торговые объекты, как ТЦ «Зеленопарк», ТРЦ «АвиаПарк», ТРЦ «Бутово Молл», ТЦ «Ритейл Парк», ТК «007-М7 Ритейл Парк», Торговый Парк «Отрада» и другие.

#### Наиболее крупные сделки аренды в сегменте торговой недвижимости Московского региона, 2014г.

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв. м	Период
1	Leroy Merlin*	ТЦ «Зеленопарк» / МО, г. Зеленоград, Центральный проспект	17 900	Q3

+7 (495) 777-15-15  
[www.praedium.ru](http://www.praedium.ru)

Николаямская ул., д. 40, стр. 1  
 Москва, 109004

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв. м	Период
2	ОВИ	ТРЦ «АвиаПарк» / ул. Авиаконструктора Микояна, 11	14 965	Q4
3	«О'Кей»*	ТЦ «Зеленопарк» / МО, г. Зеленоград, Центральный проспект	14 600	Q3
4	«О'Кей»*	ТРЦ «Бутово Молл» / Москва, Воробьевское шоссе, 4А	13 500	Q1
5	«Лента»	ТЦ «Ритейл Парк» / Москва, Варшавское шоссе, 97	13 200	Q3
6	ОВИ*	ТК «007-М7 Ритейл Парк» / г. Ногинск	12 500	Q4
7	«Лента»*	ТРЦ «Удачи» / МО, Наро-Фоминск	12 100	Q2
8	Metro Cash & Carry	ТК «007-М7 Ритейл Парк» / г. Ногинск	12 000	Q4
9	ОВИ	Торговый Парк «Отрада» / МО, 7-ой км Пятницкого шоссе	11 500	Q2
10	«Кидзания»	ТРЦ «АвиаПарк» / ул. Авиаконструктора Микояна, 11	10 000	Q2
11	Магнит*	ТРЦ «Вэйпарк» / 71-м км МКАД (внешняя сторона)	10 000	Q4
12	«О'Кей»*	ТРЦ «Ривер Молл» / Москва, ул. Автозаводская, д. 16	9 200	Q2
13	«О'Кей»*	ТРЦ «Рио» / Москва, Киевского шоссе, 1,5 км от МКАД	8 000	Q1
14	Mori Cinema	ТЦ «Кунцево Плаза» / г. Москва, Ярцевская ул., вл. 19	7 000	Q2
15	«Магнит «	ТК «М7 Ритейл Парк» / МО, Ногинский район, д. Новые Псарьки, ул. Парковая, уч. 3	6 700	Q2
16	Hamleys	ТЦ «Центральный Детский Магазин на Лубянке» / Москва, Театральный проезд, д.	6 700	Q4

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв. м	Период
17	Inditex S.A.	ТЦ «Зеленопарк» / МО, Солнечногорский р-н, г.п. Ржавки, мкр. №2	6 000	Q1
18	«Детский Мир»	ТЦ «Воздвиженка Центр» / Москва ул.Воздвиженка, д. 10.	6 000	Q2
19	Inditex*	ТЦ «Зеленопарк» / МО, г. Зеленоград, Центральный проспект	6 000	Q3
20	Trend Island*	ТЦ «АвиаПарк» / Москва, Ходынское поле	6 000	Q3
21	«Декатлон»*	ТРЦ «Columbus» / Москва, Варшавское шоссе, 140	5 200	Q1
22	«Декатлон»	ТК «007-М7 Ритейл Парк» / г. Ногинск	4 700	Q4
23	«Декатлон»*	ТЦ «Зеленопарк» / МО, г. Зеленоград, Центральный проспект	4 600	Q3
24	«Я любимый супермаркет»	Стрит ритейл / Симферопольское шоссе, 8 (Щербинка)	4 250	Q2
25	«Киномакс»	ТЦ «Мозаика» / Москва, ул. 7-я Кожуховская, 7	4 200	Q2
26	H&M	ТРЦ «Columbus» / Москва, Варшавское шоссе, 140	4 088	Q4
27	Mori Cinema IMAX*	ТРЦ «Бутово Молл» / Москва, Воробьевское шоссе, 4А	4 000	Q1
28	Media Markt	ТРЦ «Ереван Плаза» / Москва, ул. Большая Тульская, 13	3 500	Q1
29	«М.Видео»*	ТРЦ в Люберцах / МО, г. Люберцы,	3 400	Q1
30	«Физика»	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	3 000	Q2

\*Предварительный договор аренды

Источник: Praedium

Очевидно, что увеличение спроса отразилось и на качественной структуре наблюдаемых сделок. В 2014 году было заключено 11 сделок масштабом от 10 000 кв.м, против четырех крупных сделок в 2013 году. В 2013 году крупнейшей сделкой стала аренда

17 000 кв.м «Ашаном» в подмосковном ТРЦ «Сфера Молл», что меньше крупнейшей сделки 2014 года на 900 кв.м.



Источник: Praedium

Структура спроса на торговую недвижимость в 2014 году незначительно отличается от структуры 2013 года. Как и в 2013 году, в прошедшем 2014 первенство по объему арендованной торговой недвижимости досталось компаниям сферы FCMG (супер- и гипермаркеты), на которые пришлось 36% от совокупного спроса (-4% от доли в 2013). Стоит отметить, что во II полугодии наблюдалось ослабление спроса компаний FCMG с 40% (II квартал) до 37% (III квартал), а потом и до 36%.

Вторую позицию по величине продемонстрированного спроса заняли компании категории DIY или «товаров для дома и ремонта», в т.ч. мебель. Доля спроса данных компаний составила 16% (+9% за год). Стоит отметить крупнейшие сделки компаний данной направленности: крупнейшая сделка года – Leroy Merlin (17 900 кв.м в ТЦ «Зеленопарк»), OBI (15 000 кв.м в ТРЦ «АвиаПарк» и 12 500 кв.м в ТК «007-М7 Ритейл Парк») и другие.

В IV квартале ритейлеры одежды и обуви уступили второе место, заняв третью позицию с долей в 13%. По итогам III квартала доля компаний данной сферы снизилась на 2%. Стоит отметить, что в 2013 году продавцы одежды и обуви арендовали почти 22% от всего объема арендованной торговой недвижимости. Очевидно, что в 2014 году наступила отрицательная тенденция в структуре, однако сопоставление реальных

объемов (44 000 кв.м в 2013 и 50 000 кв.м в 2014) говорит о сохранении стабильного спроса на протяжении последних двух лет. Крупнейшие сделки в данном сегменте: аренда Inditex 6 000 кв.м в ТЦ «Зеленопарк», LPP Group 3 000 кв.м. H&M арендовала совокупно по всем торговым проектам в регионе 13 700 кв.м, Megastyle – 2 500 кв.м, Forever 21 – 1 500 кв.м. Наибольшую активность компании проявили в III квартале, когда ими было арендовано 27% от квартального спроса.

Несмотря на кризисные аспекты российской экономики, рынок страны продолжает оставаться привлекательным для ритейлеров. Опасаться массового ухода иностранных сетей с отечественного рынка не стоит. В тактическом плане сейчас может быть не благоприятно вести развитие сетей, однако при наличии совершенных инвестиций в открытие точек целесообразно и разумно, по мнению ритейлеров, сохранить свое присутствие.

В начале года наблюдалось затишье, но к середине года произошел возврат интереса иностранных ритейлеров к российскому рынку. Напомним, что в I квартале 2014 года ни одна иностранная и отечественная компания не планировала открывать магазин в Москве или регионах. Постепенно ситуация изменилась. Во II квартале появились анонсы о выходе и расширении присутствия на московском рынке пяти иностранных и отечественных компаний, а в III квартале их число возросло до 14-ти.

В III квартале компания A.Lange & Söhne (продажа часов премиального сегмента) открыла первый бутик в Москве, а сеть магазинов мебели Crate & Barrel открыла первую точку в ТЦ «Афимолл». Продавец уникальной ювелирной продукции Uno de 50, арендовала первый магазин в ТЦ «Метрополис».

В IV квартале аппетиты ритейлеров несколько снизились на фоне ухудшения экономики страны и ослабления национальной валюты. Среди иностранных компаний – немецкая Tengelmann Group, владелец сети OBI, заявила о своих планах по развитию новой сети продуктовых дискаунтеров Plus в количестве 150 штук до конца 2020 года. Z-generation, магазин модной детской одежды (французский бренд), открыл свой первый магазин в Москве на 4 этаже ТРЦ «Щука».

#### Новые сетевые компании, вышедшие (заявившие о выходе) на российский рынок в 2014 году.

Компания	Направление бизнеса	Местоположение	Количество запланированных магазинов / точек	Период освоения рынка
<b>II квартал</b>				
Hooters	бар, ресторан	Москва	5	2014
Anta Sports	спортивные товары	Москва и регионы России	20	2014 - 2016
House of Fraser	сеть универмагов	Москва	н/д	2014-2017

Компания	Направление бизнеса	Местоположение	Количество запланированных магазинов / точек	Период освоения рынка
«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
<b>III квартал</b>				
A. Lange & Söhne	часы и ювелирные украшения	Москва	1	2014
Fan Price	сеть магазинов с фиксированными ценами	Москва	11	2014
Ploveberry	ресторан	Москва	15	2014-2015
Penti	одежда и аксессуары	Москва	открыт 1-ый магазин в Москве	2014
Uno de 50	ювелирные изделия	Москва	10 11	2014-2015
«Военторг Пятерочка»	сеть магазинов для военнослужащих	Москва и регионы России	100	2014-2015
Sonae Sierra	управление коммерческой недвижимостью	Москва	Первый совместный проект с ОСТ Девелопмент в ТЦ Мозаика	2014
Girlyanda	сеть магазинов натуральных продуктов	Москва	30	2015-2018
Crate & Barrel	сеть магазинов мебели	Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург	7	2014-2017
Кофейня «Great American Cookies»	общественное питание (кондитерская)	Москва	1	2014
Isaia	бутик мужской одежды	Москва	1	2014
Lefties	бренд одежды (компания Inditex)	Москва	1	2014

Компания	Направление бизнеса	Местоположение	Количество запланированных магазинов / точек	Период освоения рынка
Moscot	сеть магазинов очков	Москва	1	2014
<b>IV квартал</b>				
Inventive Retail Group	новый обувной бренд Street Beat	Москва, Санкт-Петербург, города-миллионники	50	2015-2019
Twin-Set	сеть магазинов итальянской одежды	Москва, Санкт-Петербург	8	2015-2017
Z-generation	магазин французской бренда детской одежды	Москва	1	2014
«Абрау-Дюрсо»	монобрендовые винные бутки	Москва и регионы России	2	2014-2015
Продуктовые дискаунтеры Plus (Tengelmann Group)	Продуктовые дискаунтеры	Москва и регионы России	150	2014-2020

\*Сеть совершила выход (открыт первый магазин) на рынок в III квартале текущего года

Источник: Praedium

Прогноз спроса в 2015 год на торговую недвижимость состоит в следующем: для поддержания достигнутых темпов спроса необходимо восстановление потребительской активности на уровне конца 2013 года – начала 2014 года. Вероятнее всего, наблюдаемый спад потребления и снижение трафика в торговых центрах продолжит иметь свое место как минимум до лета 2015 года. Поэтому в первом полугодии мы ожидаем снижения объема арендованной торговой недвижимости. По итогам 2015 года, показатель поглощения вероятнее всего будет находиться в диапазоне 200 000 - 300 000 кв.м (GLA).

## Ставки

Позитивные тенденции, наблюдаемые в спросе на качественную торговую недвижимость, отчасти стали возможны благодаря пересмотру ценовой политики девелоперов, смены парадигмы ценообразования на рынке. Если в III квартале 2014 года наблюдалось 20-е падение долларовых арендных ставок после продолжительного периода стабильности. Если за I полугодие не наблюдалось каких-либо изменений в средних уровнях арендных ставок, то к концу года около трети арендодателей перешли на рублевые договоры аренды. Сохранение старых принципов валютного ценообразования характерно для наиболее популярных торговых объектов, расположенных преимущественно в центре города.

Решение о переходе на рублевые взаиморасчеты далось девелоперам достаточно трудно. Очевидно, что стратегия III квартала, основывающаяся на снижении долларовых ставок, после декабрьского обвала рубля стала нежизнеспособной. Еще одним важным фактом является переход от фиксированных ставок аренды в торговых объектах на фиксированный процент с оборота в размере 1-2%. Ранее только дополнительные платежи на эксплуатацию и рекламу внутри торгового центра взимались исходя из расчета фактического оборота арендатора.

По итогам 2014 года вакантность в торговых центрах составила в среднем 5,2% (+1,2% за 2014 год). В экономике был реализован негативный сценарий, в рамках которого предусматривалась девальвация рубля и усиление санкционного давления, однако основную роль в увеличении вакантности сыграли рекордно высокие темпы ввода новой торговой недвижимости. Ранее ожидалось, что рост показателя вакантности составит 5%, так как в III квартале средний уровень вакантности находился на уровне 4,4%.

Если политика нового ценообразования укрепитя, а ввод торговой недвижимости стабилизируется на уровне, соответствующем платежеспособному спросу арендаторов, то дальнейший рост вакантности наблюдаться не будет. Мы ожидаем, что в 2015 году средний уровень вакантности будет колебаться в диапазоне 5-5,3%, то есть существуют предпосылки к стабилизации за счет продуманной ценовой политики.

### Ставки аренды в качественных торговых центрах на конец 2014 года.

Структура ценообразования в торговых центрах	Значение
Процент с оборота	1-2%
Эксплуатационные платежи, руб. /кв. м/год	7 000 - 14 000
Сбор на рекламу и маркетинг, руб. /кв. м/год	1000 - 1500
Арендная ставка на лучшие помещения (торговая галерея) топовых ТЦ в Москве, \$/кв. м/год	2300

Источник: Prædium