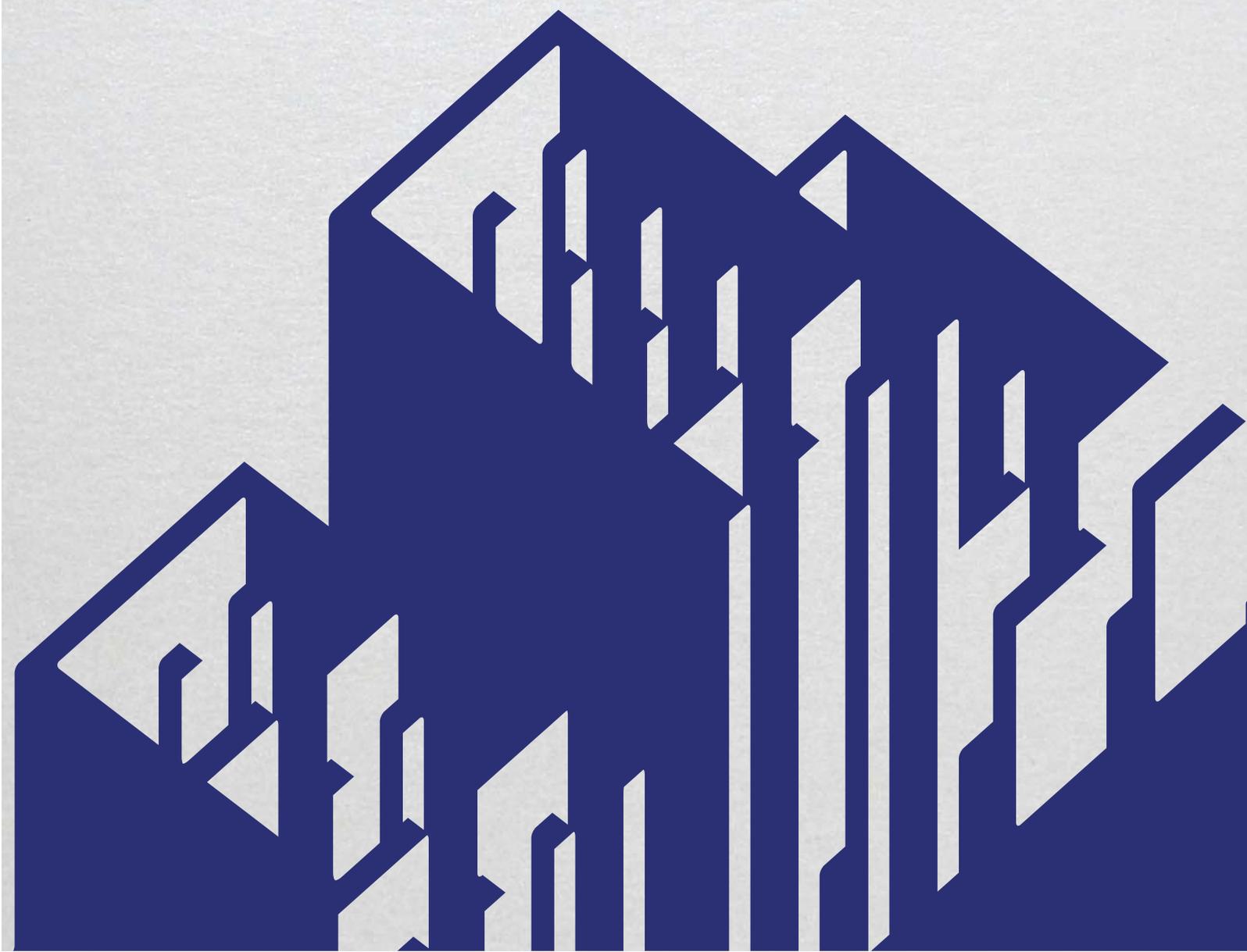




Итоги 1 квартала 2014 г.
Рынок торговой недвижимости
Москвы и Московской обл.



Итоги I квартала 2014 г. на рынке торговой недвижимости

Москва и Московская обл.

Сегмент торговой недвижимости продолжает оставаться относительно стабильным по многим показателям. В отличие от складского сегмента, в торговом не наблюдается снижение уровня арендных ставок и арендаторы демонстрируют умеренно позитивные ожидания: значительно увеличился спрос на торговую недвижимость по сравнению с IV кварталом 2013 года.

Значительная доля текущего спроса носит отсроченный характер, так как совершались предварительные сделки по размещению якорей. Иными словами, продолжается тенденция к заключению предварительных договоров на стадии строительства торговой недвижимости, что говорит о том, что насыщение торгового сегмента не достигнуто, он обладает некоторым запасом прочности.

Ситуация на макроуровне будет во многом диктовать динамику сегмента торговой недвижимости. В настоящий момент в экономике действуют два негативных фактора. Во-первых, недостаток инвестиционных ресурсов, который может послужить барьером финансирования строящихся торговых проектов. Во-вторых, замедление темпов потребления значительно сократит спрос на новые торговые площади и понизит доходность арендаторов, т.е. в перспективе будет необходима грамотная политика управляющих компаний направленная на удержание текущего пула арендаторов. Возросшие политические риски могут стать барьером на пути выхода новых иностранных торговых сетей на отечественный рынок.

Основные показатели рынка торговой недвижимости за I квартал 2014 года:

- ◆ Объем нового предложения – 135 500 кв.м (GLA).
- ◆ Объем поглощения – 70 000 кв.м (GLA).
- ◆ Уровень арендных ставок в сегменте торговой недвижимости региона остается стабильным. Усредненная величина арендной ставки продолжает оставаться в размере 1 950 \$/кв.м в год. С учетом ввода нового предложения, уровень вакантности увеличился на 0,1% по сравнению с IV кварталом 2013 года – 4,2%.

Макроэкономические показатели и потребительский рынок

По данным Минэкономразвития, в 2013 году рост ВВП составил всего 1,3%, с учетом макроэкономической обстановкой внутри страны и обострения геополитической обстановки ожидаемый прирост ВВП РФ по итогам 2014 года может не превысить 1%.

В российской экономике действуют два основных фактора негативно влияющих на рост ВВП – недостаток инвестиционных ресурсов и замедление темпов потребления. Инвестиционные ресурсы ограничены не только из-за оттока капитала, который за I квартал текущего года составил \$50,6 млрд. (в 1,8 раза больше прошлогоднего показателя аналогичного периода)¹, но и из-за возросших рисков политического характера, которые снижают привлекательность внешнего инвестирования в российскую экономику.

Потребление служило основным драйвером роста экономики РФ в 2011 и 2012 годах, но в 2013 году уровень потребления заметно снизился – в два раза ниже показателя предыдущего года. Важно отметить, что потребление государственного сектора в 2013 году было равно нулю, так как крупнейшие государственные проекты – «Северный Поток» и Олимпиада 2014 в Сочи были завершены.

Вклад компонентов спроса в ВВП (в процентных пунктах)

	2011	2012	2013
Прирост ВВП, %	4,3	3,4	1,3
Потребление	3,6	4,8	2,4
<i>Домохозяйства</i>	3,4	4,1	2,5
<i>Государственный сектор</i>	0,3	0,7	0,0
Валовое накопление капитала	4,2	0,3	-0,8
<i>инвестиции в основной капитал</i>	1,9	1,4	-0,1
<i>товарно-материальные запасы</i>	2,3	-1,1	-0,7
Экспорт	0,1	0,4	1,2
Импорты	-4,1	-2,0	-1,4

Источник: Всемирный Банк, Росстат

В 2013 году наблюдалось сокращение инвестиций в основной капитал предприятий (с 1,4% в 2012 году до -0,1%) и продолжение уменьшения товарно-материальных запасов организаций. Данные показатели косвенно говорят о сокращении прибыли от предпринимательской деятельности, которая распределяется на расширение и развитие организаций.

В течение I квартала 2014 года внутренний спрос продолжил свое ослабление: рост розничной торговли в январе-феврале текущего года составил 3,2% против 3,4% в

¹ Данные Центрального Банка РФ.

декабре предыдущего года. Инвестиции в основной капитал претерпели сокращение на 0,5% по итогам квартала.

По данным Росстата показатель инфляции в 2013 году составил 6,5%, превысив ожидаемый уровень на 0,5%. Стоит отметить, что инфляция на продовольственные товары составила 7,3%.

Оборот розничной торговли в РФ за 2013 год составил 23 668,4 млрд. руб. (Росстат). Прирост данного показателя в сопоставимых ценах к соответствующему периоду 2012 года зафиксировался на уровне 3,8%. Для справки: в 2012 году прирост показателя относительно 2011 года составил 6,3%. Таким образом, розничный рынок теряет роль последнего ведущего драйвера экономического роста российской экономики. При сохранении текущих тенденций в перспективе 6 месяцев – 1 года сокращение потребительского рынка окажет серьезное влияние на сегмент торговой недвижимости.

Предложение

Начало года для рынка торговой недвижимости Московского региона было достаточно позитивным. Активная политика девелоперов по вводу нового предложения, наблюдаемая еще в IV квартале 2013 года с реализацией на рынке 210 000 кв.м (GLA), продолжалась и в I квартале 2014 года. За первый квартал 2014 года было введено 135 000 кв.м (GLA) или 259 200 (GBA), что значительно выше показателей аналогичного периода предыдущего года. Для сравнения, в начале 2013 года объем нового предложения составил всего 5 500 кв.м (GLA).

Крупнейшим проектом, вышедшим на рынок в I квартале текущего года, является ТЦ «Гудзон». Общая площадь проекта составляет 120 000 кв.м, а арендопригодная – 56 000 кв.м. Девелопером торгово-развлекательного центра выступает компания Immoeast – дочерняя структура австрийской инвестиционной компании IMMOFINANZ Group. Якорными арендаторами торгового объекта стали магазин бытовой техники «М.Видео», гипермаркет «О'КЕЙ» и сеть кинозалов «Люксор». Торговый центр расположен в Москве.

Вторым по масштабу введенным торговым проектом стал ТРЦ «Реутов-Парк», расположенный в Московской области, в г. Реутове. В январе состоялось техническое открытие торгового центра, а торжественное прошло в апреле текущего года. Общая площадь проекта (GBA) исчисляется 91 000 кв.м, а арендуемая площадь (GLA) – 55 000 кв.м. Реализацией проекта занимается шведская девелоперская компания AMMA Development.

Введенные торговые объекты в I квартале 2014 г

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GBA), кв. м	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
1	ТЦ «ГУДЗОН»	Москва, Каширское шоссе, д. 14	120 000	56 000	Immoeast
2	ТРЦ «Реутов-Парк»	Московская область, Носовихинское шоссе, д. 45	91 000	55 000	AMMA Development
3	ТРК «Москворечье»	Москва, Каширское шоссе, д.26	30 000	16 500	ФПК «Гарант-Инвест»
4	Торговый центр «Парус»	Москва, Локомотивный проезд, вл. 5	18200	8000	n/a

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GVA), кв. м	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
Итого			259 200	135 500	

Источник: Praedium

В конце I квартала 2014 года совокупный объем площадей в качественных торговых центрах московской агломерации составил 8 660 000 кв.м (GVA) или 5 035 000 кв.м (GLA).

Средняя продолжительность цикла девелоперского проекта составляет приблизительно два года – от момента получения необходимых прав на земельный участок до ввода объекта в эксплуатацию. Очевидно, что столь высокие темпы ввода обеспечены активным девелопментом в 2012-2014 годах и привлечением основного пула арендаторов в течение 2013 года. Поэтому сохранение подобных темпов ввода до конца 2014 года будет зависеть от двух основных аспектов: финансовых возможностей девелоперских компаний, в том числе доступа к кредитным ресурсам для завершения собственных проектов, и спроса со стороны арендаторов на новые торговые площади.

ТЦ «Авиа Парк» - самый масштабный проект, заявленный к открытию до конца текущего года. Общая площадь данного проекта составляет 510 000 кв.м, арендуемая – 230 000 кв.м. Данный торговый центр станет крупнейшим торговым объектом, расположенным на территории Москвы, в пределах МКАД. Ввод торгового центра намечен на IV квартал 2014 года, девелопером объекта является компания AMMA Development, реализовавшая ТРЦ «Реутов-Парк».

В IV квартале заявлены наиболее крупные торговые проекты, среди которых стоит отметить ТРЦ «Columbus» (140 000 кв.м GLA) и ТЦ «Зеленопарк» (100 000 кв.м GLA). ТРЦ «Columbus» располагается в районе Чертаново Центральное, вблизи станции метро «Празжская». Якорные арендаторами данного торгового центра являются гипермаркет «Ашан», розничная сеть бытовой техники «М.Видео» и товары для спорта. Девелопментом проекта ТЦ «Зеленопарк» занимается компания DG19, которая сделала акцент в данном проекте на разновозрастные развлекательные зоны.

ТЦ «Vegas Крокус Сити» - суперокружной торговый центр, расположенный на территории города-спутника «Крокус Сити» на 67-м км МКАД. Арендуемая площадь приблизительно равна 95 000 кв.м GLA, девелопером проекта выступает Crocus Group. Торговый проект снабжен прямыми переходами в ТК «Крокус Сити Молл», ТК «Твой Дом» и в МВЦ «Крокус Экспо», что позволяет обеспечить необходимый поток посетителей нового торгового объекта.

Крупнейшие торговые объекты недвижимости, запланированные к вводу в 2014 году

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GVA), кв. м	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
---	----------------------	-------	----------------------------	---------------------------------	-----------

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (ГБА), кв. м	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
II квартал					
1	ТЦ «Vegas Крокус Сити»	67-й км МКАД (Московская обл., пересечение МКАД и Волоколамского ш.)	283 456	94 975	Crocus Group
2	ТЦ «Мозаика»	Москва, Кожуховская 7-я улица, вл. 3а, 5	134 000	68 000	OST Development
3	ТРЦ «Весна!»	Москва, 85-й км МКАД	126 000	56 000	Central Properties и Alto Assets
4	ТЦ «Конфетти», 2-ая очередь	г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16	50 000	32 500	Imagine Estate
5	ТРЦ «Браво» (Братеево Молл)	Москва, ул. Борисовские пруды, вл.26, стр.2	34 000	21 000	«Дарья Ст»
6	ТЦ «МЦ»	ул. Миклухо-Маклая, д. 36	15 000	13 000	«Союз»
7	ТЦ Babystore	г. Москва, Старопетровский проезд, д.2	14 600	11 700	Imagine Estate
8	ТЦ «Алфавит»	Северное Бутово, на пересечении Куликовской улицы с ул. Знаменские Сады	14 000	9 000	«Кристина НВН»
III квартал					
9	МФЦ «Торжок»	Химки, Ленинградское ш., д. 4, 75-й км МКАД	130 000	78 000	н/д
10	ТРЦ «Кунцево Плаза»	Москва, ул. Ярцевская, 19	245 000	65 000	ООО «Энка ТЦ»
11	ТЦ «Красный Кит», 2 фаза	Мытищи, Шараповский проезд	62 800	45 500	«Мытищи Плаза»
12	ТП «Отрада», 3-ая очередь	Пятницкое ш., 7 км	30 000	14 500	РПК «Эльт»
IV квартал					
13	ТЦ «Авиа Парк»	Москва, Ходынское поле	510 000	230 000	АММА Development
14	ТРЦ «Columbus»	Москва, Варшавское шоссе, 140	277 000	140 000	ООО «Мирс»

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GVA), кв. м	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
15	ТЦ «Зеленопарк»	МО, г. Зеленоград, Центральный проспект	130 000	100 000	DG19
16	ТРЦ «Ривер Молл»	Москва, ул. Автозаводская, вл. 16-18	260 100	91 200	Praktika Development
17	ТЦ «Центральный Детский Магазин»	г. Москва, Театральный проезд, д. 5	73 000	34 400	«Галс Девелопмент»
18	МФК «Водный» 1-ая очередь	Москва, Головинское ш., вл. 5	50 500	30 000	MR Group
19	ТЦ «ЖУК»	МО, г. Жуковский, ул. Баженова	53 000	30 000	RRG
20	ТЦ «Витте Молл»	Москва, Енисейская, д.37	33 000	20 000	ЗАО «МНЦЭС-Капстрой»
21	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 ввода, 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.

Спрос

Несмотря на неблагоприятные макроэкономические факторы, в начале текущего года наблюдался достаточно высокий спрос на торговую недвижимость Московского региона. В I квартале 2014 года показатель спроса составил около 70 000 кв.м (GLA), что является максимальным значением показателя за последние пять кварталов. Напомним, что в I и III кварталах 2013 года объем сделок аренды насчитывал по 60 000 кв.м (GLA) за каждый период.

Возможно, что в ушедшем квартале арендаторы наверстывали объемы площадей, взятых в аренду из-за неудовлетворенного спроса в конце предыдущего года, когда объем сделок составил всего 43 000 кв.м (GLA). Тем не менее, участники рынка позитивно настроены и продолжают реализовывать свои планы экспансии потребительских рынков.

Три крупнейшие сделки в торговом сегменте были реализованы компаниями «О'Кей» и «Лента», которые являются сетевыми гипермаркетами по продаже продуктов питания и товаров для дома. Гипермаркет «О'Кей» разместится на 13 500 кв.м (GLA) в ТРЦ «Бутово Молл», открытие которого запланировано на III квартал 2015 года. Еще один гипермаркет данной сети площадью 8 000 кв.м (GLA) откроется в ТРЦ «Рио», расположенном на территории Новой Москвы.

Российская сеть гипермаркетов «Лента» арендовала 12 100 кв.м (GLA) в строящемся ТРЦ «Удачи», который является первый качественным торговым объектом подобного масштаба в подмосковном Наро-Фоминске.

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

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв.м
1	«О'Кей»*	ТРЦ «Бутово Молл» / Москва, Воробьевское шоссе, 4А	13 500
2	«Лента»*	ТРЦ «Удачи» / МО, Наро-Фоминск	12 100
3	«О'Кей»*	ТРЦ «Рио» / Москва, Киевского шоссе, 1,5 км от МКАД	8 000

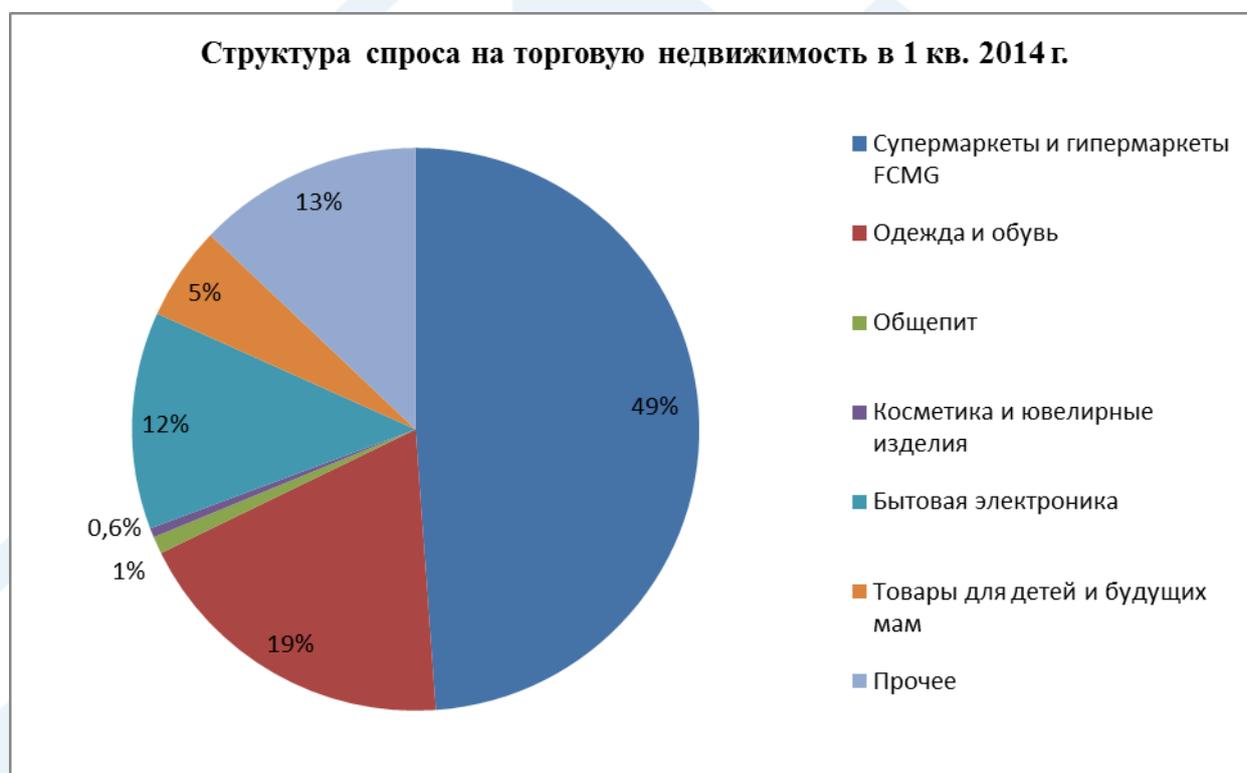
№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв.м
4	Inditex S.A.*	ТЦ «Зеленопарк» / МО, Солнечногорский р-н, г.п. Ржавки, мкр. №2	6 000
5	«Декатлон»*	ТРЦ «Columbus» / Москва, Варшавское шоссе, 140	5 200
6	Mori Cinema IMAX*	ТРЦ «Бутово Молл» / Москва, Воробьевское шоссе, 4А	4 000
7	Media Markt	ТРЦ «Ереван Плаза» / Москва, ул. Большая Тульская, 13	3 500
8	«М.Видео»*	ТРЦ в Люберцах / МО, г. Люберцы,	3 400
9	«Физика»	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	3 000
10	Cinema Star*	ТРЦ «Рио» / Москва, Киевского шоссе, 1,5 км от МКАД	1 700
11	Stock-s Enter	Стрит ритейл / Москва, ул. Новоясеневская	1 300
12	Marks & Spencer	ТЦ «Европейский» / Москва, площадь Киевского вокзала, д. 2	1 200
13	«Дети»	ТРЦ «Бутово Молл» / Москва, Воробьевское шоссе, 4А	1 200
14	«Детский Мир»	ТЦ «Остров» / Москва, ул. Шипиловская, 50 к1	1 200
15	«Детский мир»	ТЦ «Реутов Парк» / МО, Балашихинский р-н, Реутов г., Носовихинское ш., 45	1 000
16	Burger King	Стрит ритейл / Москва, ул. Новый Арбат, д. 17	576
17	Violeta by Mango*	ТРЦ «Бутово Молл» / Москва, Воробьевское шоссе, 4А	330
18	«585»	ТЦ «Парус» / Москва, Новокуркинское ш., д 1	315
19	Happy City	ТРЦ «ВиВа!» / Москва, Северное Бутово, ул. Поляны, 8	300
20	Harman	Стрит ритейл / Москва, Кузнецкий Мост, 6/3	216
21	Apple	Стрит ритейл / Москва, ул. Тверская, 6	160

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв.м
22	Besara	ТГ «Модный сезон» / Москва, ул. Охотный Ряд, д. 2	158
23	Paul&Shark	ТГ «Модный сезон» / Москва, ул. Охотный Ряд, д. 2	115
24	Сеть ресторанов Prime Star	Стрит ритейл / Москва, ул. Тверская, 15	100
25	«Ригла»	ТРЦ «МЕГА Теплый стан» / МО, Ленинский район, 41км МКАД	80

*Подписаны предварительные договоры аренды

Источник: Praedium

Стоит отметить, что размер крупнейшей сделки в прошлом году составил 17 000 кв.м: сеть «Ашан» в I квартале арендовала 17 000 кв.м в ТРЦ «Сфера Молл», а в текущем году величина крупнейшей сделки первого квартала сократилась до 13 500 кв.м. В 2013 году сделок по аренде более 5 000 кв.м было заключено четыре, а в 2014 – пять, что говорит о более равномерном спросе в текущем году.



Источник: Praedium

Около половины спроса (49%) в I квартале 2014 года продемонстрировали арендаторы профиля «супермаркеты и гипермаркеты FCMG», в основном благодаря вышеуказанным

сделкам ритейлеров «О'Кей» и «Лента». По итогам 2013 года доля от совокупного спроса со стороны данной категории арендаторов была равна примерно 40%.

Компании, специализирующиеся на розничной продаже одежды и обуви, обладают долей в 19% от совокупного показателя, что немного ниже 22%, зафиксированных в 2013 году. Знаковая сделка совершена испанской сетью магазинов одежды Inditex S.A., арендовавшей 6 000 кв.м (GLA) в ТЦ «Зеленопарк». Гипермаркет спортивных товаров «Декатлон» арендовал 5 200 кв.м (GLA) в строящемся ТРЦ «Columbus».

Знаменателен тот факт, что начало текущего года сопровождалось оживлением спроса со стороны ритейлеров, реализующих электронику и бытовую технику. В 2013 году на них пришлась доля в 9%, а в I квартале 2014 года составила 13%. Media Markt взяла в аренду 3 500 кв.м (GLA) в ТРЦ «Ереван Плаза», а «М.Видео» - 3 400 кв.м (GLA) в торгово-развлекательном центре в Люберцах.

В сегменте инвестиционных сделок стоит выделить приобретение строящегося торгово-развлекательного центра River Mall девелоперской компания Praktika Development (входит в состав инвестиционной компании «Платформа»). Продавцом проекта является компания «Кузнецкий Мост Девелопмент», которая занималась проектом изначально и принадлежала «Банку Москвы». ТРЦ River Mall располагается на территории бывшего завода «ЗиЛ» и имеет общую площадь 258 000 кв.м (GBA), из них 100 000 кв.м - GLA. Ввод объекта намечен на IV квартал 2015 года. Стоимость актива оценивается примерно в 300-350 млн. долл. США.

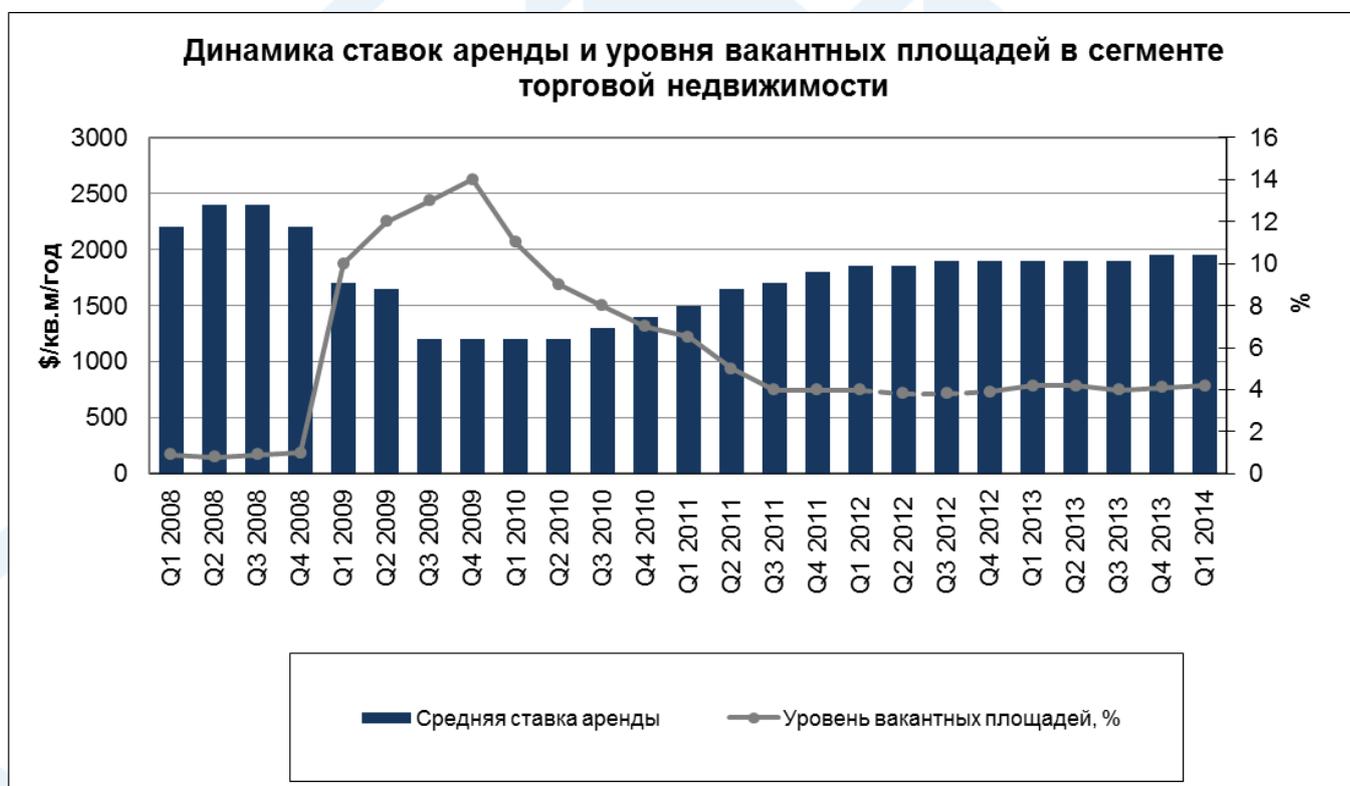
В I квартале 2014 года выделяются следующие основные события, касающиеся инвестиционной деятельности ритейлеров:

- ◆ Компания Emma Capital приобрела долю в «Эльдорадо» у чешской инвестиционной компании PPF. Это стало причиной смены генерального директора «Эльдорадо» (кресло CEO занимает теперь Ондржей Фридрих вместо Игоря Долежела).
- ◆ Аптечные сети «Радуга» и «Первая помощь» планируют слияние. Объединенная компания будет обладать двумя конкурентными преимуществами – развитой розничной сетью и широким спектром предоставляемых услуг. ФАС одобрила данную сделку.
- ◆ Компания X5 Group планирует приобрести сеть Spar, которая владеет 8 супермаркетами в Московской области, за 100-140 млн. долл. США. Основной конкурент X5 – компания «Азбука Вкуса», которая также нацелена получить данный актив.
- ◆ Несколько крупных компаний, заявлявших о намерении выйти на IPO, решили отложить размещение своих акций на Лондонской бирже. Среди этих компаний – российская дочерняя структура Metro Group, сеть детских товаров «Детский мир» и «Обувь России».

Ставки

Уровень арендных ставок в сегменте торговой недвижимости региона остается стабильным. За I квартал 2014 года корректировок среднего уровня арендных ставок не происходило. Последний раз изменение среднего уровня арендных ставок наблюдалось в конце прошлого года и было весьма сдержанным – всего 3%. Средний уровень арендных ставок продолжает фиксироваться на уровне 1 950 \$/кв. м в год против 1 900 \$/кв. м в год в начале 2013 года.

При заключении новых договоров аренды пользователи помещений все чаще стремятся к фиксации курса валюты (практика валютного коридора, в рамках которой превышение порогового курса валюты означает снижение арендного платежа) или настаивают на заключении договора с рублевыми арендными ставками.



Источник: Praedium

Благодаря достаточно высокому спросу на торговую недвижимость в начале текущего года уровень вакантности на рынке торговой недвижимости практически значительно не изменился – 4,2% (+0,1% за I квартал). Высокие объемы ввода нового предложения могут негативно повлиять на данный показатель, так как спрос на торговую недвижимость находится под давлением ряда макроэкономических факторов (низкий рост ВВП, снижение оборота розничной торговли, сокращение предпринимательской прибыли и другого).

При умеренном сценарии развития российской экономики показатель вакантности может составить до 5% по итогам 2014 года. Ослабление рубля является наиболее важным фактором при анализе динамики изменения торгового сегмента, так как приводит к удорожанию продукции и снижает маржу торговых предприятий.

Ставки аренды в качественных торговых центрах в зависимости от типа арендатора (по состоянию на I квартал 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 имидж у посетителей 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 черте 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.