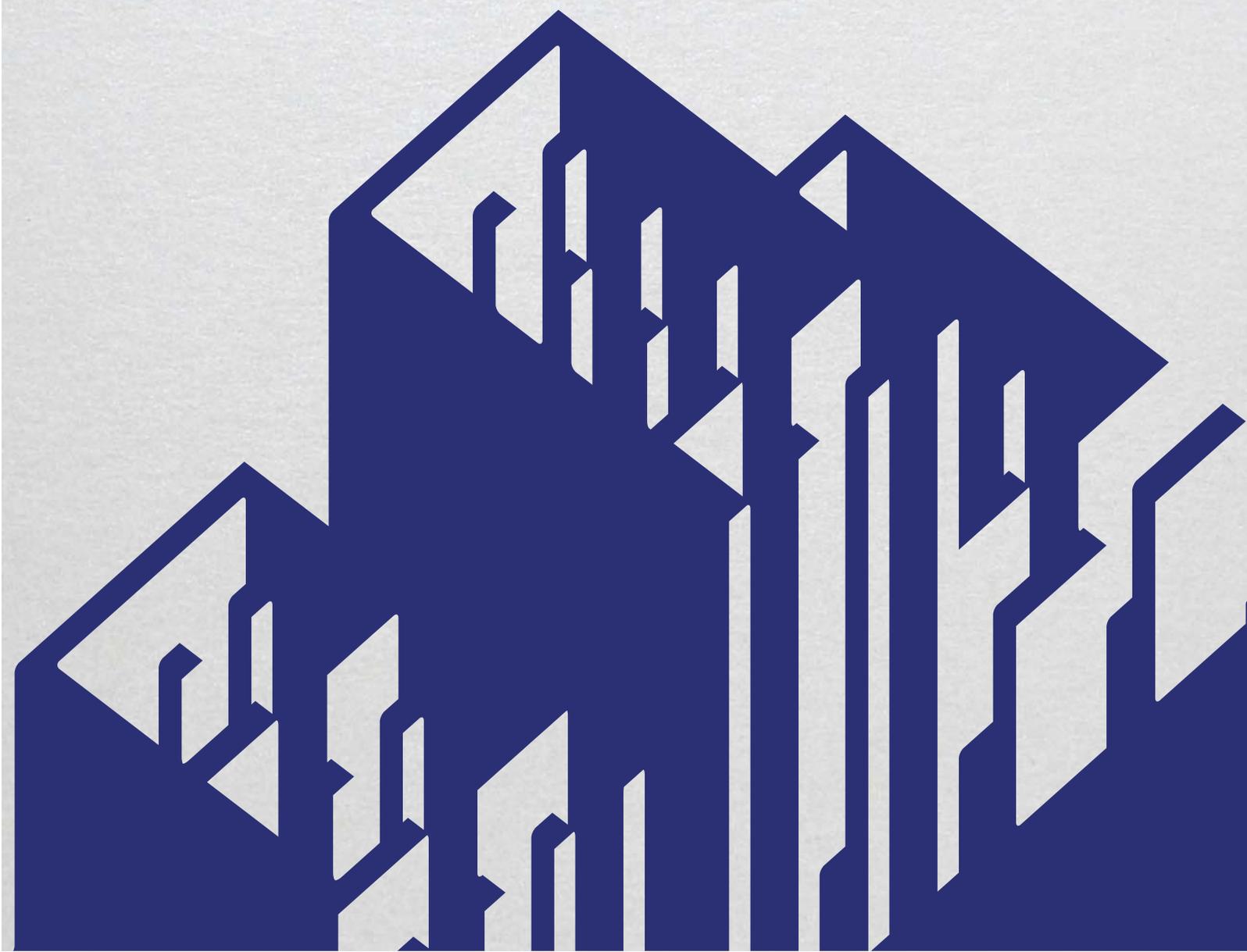




Итоги 3 квартала 2014 г.
Рынок торговой недвижимости
Москвы и Московской обл.



Итоги III квартала 2014 года для рынка торговой недвижимости

В III квартале 2014 года состояние сегмента качественной торговой недвижимости Московского региона можно охарактеризовать как относительно стабильное. На рынке проявляются как позитивные факторы, так и негативные, которые находятся во взаимном балансе. К числу главных позитивных тенденций стоит отнести плавное увеличение спроса на торговую недвижимость, наблюдаемое с начала текущего года. В тоже время снижение среднего уровня арендных ставок примерно на 20%, относительно показателей I полугодия, является негативным трендом для девелоперов и инвесторов.

Стабильность спроса обуславливается рядом причин. Во-первых, на рынок заявлен выход около 500 000 кв.м GLA, а в перспективе шести месяцев – 800 000 кв.м GLA. То есть, после относительного затишья в 2013 году, на рынок готовится выход достаточно большого объема новой торговой недвижимости, которая способна привлечь отложенный спрос крупных торговых сетей. Во-вторых, снижение арендных ставок позволяет простимулировать проявление этого отложенного спроса именно сейчас, даже в условиях макроэкономической нестабильности, которая, по сути, должна играть на понижение объемов поглощения рынка.

Прогноз относительно темпов роста экономики России в 2014 году остается на уровне 0,5%. Замедляются темпы оттока капитала из страны: в III квартале показатель составил \$13 млрд. против \$23,7 млрд. во II квартале. Темпы роста оборота розничной торговли в годовом выражении несколько снизились: с 2,7% (по итогам I полугодия) до 2,3%. Ослабление российской валюты во второй половине III квартала представляет собой угрозу снижения роста экономики в IV квартале и повышение прогнозируемого уровня инфляции.

Основные показатели рынка торговой недвижимости за III квартал 2014 года:

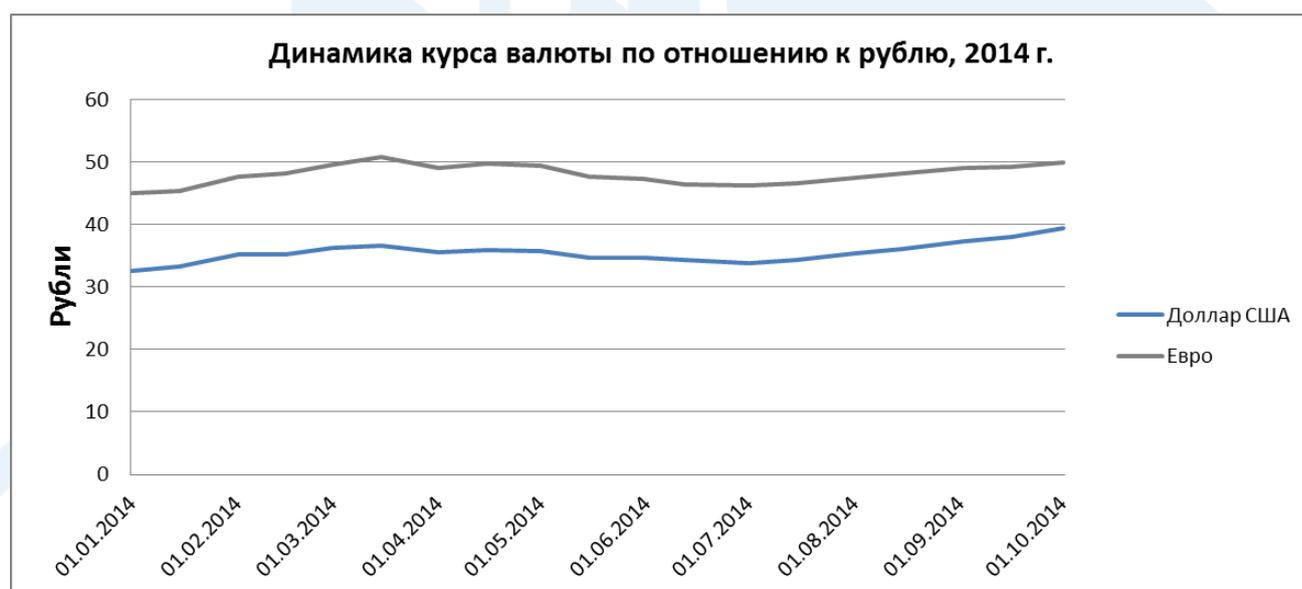
- ◆ Объем нового предложения – 76 200 кв.м (GLA). В 2,5 раза ниже показателя ввода в предыдущем квартале текущего года. Совокупный объем нового предложения за январь-сентябрь 2014 года – 400 000 кв.м (GLA).
- ◆ Объем поглощения – 105 000 кв.м (GLA). Совокупный спрос за девять месяцев текущего года составил 260 000 кв.м (GLA).
- ◆ Произошло снижение среднего уровня арендных ставок в сегменте торговой недвижимости региона примерно на 20%. Средняя ставка арендных платежей для якорных арендаторов - 230-450\$/кв.м в год, для арендаторов торговой галереи – 960-3800 \$/кв.м в год (на торговые зоны до 500 кв.м) и 460-1000\$/кв. м в год (на торговые зоны от 500 до 1000 кв.м). Средний уровень вакантности находится на прежнем уровне – 4,4%.

Макроэкономические показатели и потребительский рынок

По данным Министерства финансов и экономического развития рост ВВП страны в 2014 году может составить 0,5%. Подобный прогноз был составлен на основе данных за январь-сентябрь текущего года. Однако необходимо отметить, что на конечный годовой показатель роста ВВП окажет влияние динамика роста экономики в IV квартале 2014 года.

Состояние российской экономики достаточно сложное и неоднозначное. Наблюдается резкая смена периодов затишья, относительного укрепления экономики, а также периодов спада и значительного ослабления национальной валюты. Поэтому даже наличие позитивных тенденций, проявленных в начале III квартала, не дает гарантии, что в IV квартале возобладают негативные тенденции: ослабление российской валюты, замедление темпов роста ВВП, снижение покупательной способности населения и многого другого.

Во II квартале наблюдалась стабилизация курсов валют после резкого скачка в феврале-апреле, однако в конце III квартала опять наметилось повышение курсов иностранных валют (доллар США и евро) относительно рубля. Спрогнозировать развитие событий на валютном рынке в IV квартале достаточно трудно, но последние недели III квартала дают тревожные сигналы: при присоединении Крыма в феврале-марте произошло удорожание бивалютной корзины на 11,2%, а за июль-сентябрь, после падения Боинга на территории Донецкой области, – на 8,9%. Это может свидетельствовать о том, что скачок курсов в IV квартале будет ощутимее.



Источник: Praedium

Уровень инфляции в 2014 году может составить 7,5%, что выше ожидаемого ранее показателя. С начала года к концу сентября инфляция составила 6,3%. Рост цен на продукты питания увеличивается из-за запрета России на ввоз сельскохозяйственной

продукции из ряда стран, ранее бывших одними из основных поставщиков. Удорожание импортируемой продукции происходит на фоне ослабления национальной валюты.

По данным Министерства финансов и Центрального Банка РФ, чистый отток капитала из России за январь-сентябрь 2014 года составил порядка \$85,2 млрд., что практически в два раза больше, чем годом ранее. За III квартал объем переведенных за границу средств составил \$13 млрд., что на 25% выше аналогичного показателя в III квартале 2013 года. В мае текущего года годовой показатель оттока капитала прогнозировался на уровне \$85-90 млрд. Вероятнее всего, что данный прогноз будет скорректирован в сторону увеличения. Наблюдается поквартальное сокращение показателя оттока капитала. В I квартале текущего года – \$48,6 млрд., во II квартале – \$23,7 млрд., а в III квартале – всего \$13 млрд.. Таким образом, наметилась тенденция на снижение оттока капитала из страны.

Алексей Улюкаев назвал одной из главных причин низких темпов роста ВВП снижение инвестиционной активности и значительный отток капитала из страны. В связи с этим, в IV квартале существуют риски сокращения экономики, то есть отрицательного роста, если увеличится отток капитала по причине макроэкономической нестабильности.

По данным Росстата за январь-сентябрь 2014 года оборот розничной торговли России увеличился на 2,3% по сравнению с аналогичным периодом в 2013 году. Оборот розничной торговли в сентябре текущего года составил 2 трлн. 221,3 млрд. рублей. Оборот розничной торговли в Москве за девять месяцев 2014 г. вырос на 2,3% - до 3,1 трлн. рублей. Рост оборота розничной торговли благоприятно влияет на торговую недвижимость региона, способствует стимулированию спроса.

Предложение

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 порядка 188 800 кв.м (GLA), в III квартале объем ввода снизился до 76 200 кв.м (GLA), что показывает снижение в 2,5 раза относительно предыдущего периода. Более того, показатели ввода в III квартале почти в два раза ниже данных за I квартал текущего года, за который было введено в эксплуатацию 135 000 кв.м (GLA).

Совокупный объем нового предложения, введенный на рынок за I-III кварталы 2014 года, составляет 400 000 кв.м (GLA). Годовой показатель ввода может превзойти результаты предыдущего 2013 года, когда рынок торговой недвижимости пополнился на 450 000 кв.м (GLA).

Подобные низкие темпы ввода нового предложения в сфере торговой недвижимости региона наблюдались в III квартале 2013 года, когда было выведено на рынок всего 35 000 кв.м (GLA). Возникает вопрос относительно того, насколько типичен спад предложения в III квартале. Выявить систему в данном случае достаточно сложно, однако на рынке торговой недвижимости заметна определенная особенность: при возрастающих объемах запланированной недвижимости, реально на рынок выходит все меньше нового предложение и наблюдается тенденция к спаду ежеквартальных показателей ввода.

На конец II квартала текущего года к вводу были заявлены 1 200 000 кв.м (GLA) до конца 2014 года, из которых 250 000 кв.м (GLA) пришлось на III квартал, а 950 000 кв.м (GLA) на IV квартал. Ввод большинства ожидаемых торговых проектов был перенесен на 2015 год. С учетом скорректированных показателей, в IV квартале запланирован ввод 500 000 кв.м (GLA), но, вероятнее всего, реально на рынок выйдет значительно меньше.



Основной драйвер ввода новых объектов торговой недвижимости – спрос на данный формат коммерческой недвижимости. Минимальный срок реализации инвестиционно-строительного проекта - от двух до четырех лет в зависимости от масштаба проекта и активности его участников. Приблизительно в течение одного года до ввода торгового объекта в эксплуатацию начинается наполнение объекта якорными арендаторами, заключаются предварительные договоры аренды. Таким образом, спрос играет ключевую роль в стимулировании темпов ввода нового предложения с некоторым временным лагом. Объем заключенных сделок в 2013 году составил порядка 200 000 кв.м (GLA), что является достаточно низким годовым показателем. Демонстрируемый в 2013-2014 годах спрос на торговую недвижимость не способен обеспечить интенсивный выход торговых объектов на рынок в конце 2014 года и первой половине 2015 года. Вероятнее всего, на рынке и дальше будет наблюдаться перенос сроков ввода новых объектов.

Стоит напомнить, что в первой половине 2014 года на рынок выходили 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.

По итогам III квартала 2014 года совокупный объем площадей в качественных торговых центрах Москвы и Московской области составил 5 912 000 кв.м (GLA) или 9 880 000 кв.м (GBA).



Крупнейший введенный в III квартале торговый объект – ТРЦ «Водный», девелопером которого выступает компания MR Group. Техническое открытие торгового центра состоялось в сентябре. Еще в апреле месяце было известно о высокой заполняемости объекта: 70% площадей к тому моменту были сданы в аренду. Общая площадь объекта

составляет 112 100 кв.м, из которых 61 100 кв.м – офисная часть, торговая часть – 50 500 кв.м (GBA) или 32 200 кв.м (GLA). Якорными арендаторами торгового объекта являются: сеть кинотеатров «Киномакс», сеть магазинов одежды H&M, «Дети» и гипермаркет «О'Кей».

Вторым по масштабу ТЦ, введенным в III квартале года, является ТРЦ «Браво» (Братеево Молл). Общая площадь проекта составила 29 000 кв.м, арендопригодная – 21 000 кв.м (GLA). Девелопер торгового проекта – компания «Дарья Ст». Якорным арендаторам ТЦ выступили продуктовый ритейлер «Лента», занявший 4 400 кв.м, а также супермаркет товаров для дома «Матрешка» и многозальный кинотеатр «ЦентрФильм».

ООО «Кристина НВН» в августе ввела в эксплуатацию ТЦ «Алфавит», общей площадью 14 000 кв.м. Эксплуатация и управление объектом будут осуществляться компанией ORIGIN CAPITAL. Торговый проект ориентирован на ежедневное посещение жителями Северного Бутово и близлежащих районов. Концептуальной основой проекта стали продуктовый супермаркет Sprag, супермаркет электроники и бытовой техники, а также зона ресторана, расположенная на последнем этаже.

По итогам девяти месяцев текущего года самым масштабным торговым проектом, введенным за период, остается ТЦ «Vegas Крокус Сити» с общей площадью 231 000 кв.м (GBA). Девелопером объекта выступила компания Crocus Group, которая привлекла для финансирования данного проекта порядка 12 млрд. руб. Ввод объекта состоялся во II квартале текущего года.

Введенные качественные торговые объекты в III квартале 2014 г., Москва и Московская область

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GBA), кв. м	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
1	ТРЦ «Водный»	Москва, Головинское ш., вл. 5	50 500	32 200	MR Group
2	ТРЦ «Браво» (Братеево Молл)	Москва, ул. Борисовские пруды, вл.26, стр.2	29 000	21 000	«Дарья Ст»
3	ТЦ «Алфавит»	Северное Бутово, на пересечении Куликовской улицы с ул. Знаменские Садки	14 000	11 000	«Кристина НВН»

4	Гепермаркет «Леруа Мерлен»	Новорижское шоссе, 22 км, вл. 1, стр. 5 (4 км от МКАД)	12 000	12 000	Leroy Merlin
Итого в III квартале			100 500	76 200	

Источник: Praedium

С учетом введенной в III квартале торговой недвижимости, за первые девять месяцев 2014 года на рынок Москвы и Московской области вышло порядка 12-ти объектов торгового назначения площадью 749 600 кв.м (GBA) или арендуемой 400 500 кв.м (GLA). Достигнутые результаты по вводу торговой недвижимости к III кварталу позволяют сделать предположение о том, что показатели всего 2014 года будут не меньше показателя ввода в 2013 году. Напомним, что в 2013 году на рынок вышло 450 000 кв.м (GLA), таким образом, в IV квартале 2014 года необходимо ввести в эксплуатацию не менее 50 000 кв.м для достижения прошлогоднего результата.

Как отмечалось ранее, планы девелоперов претерпели некоторые изменения из-за макроэкономической ситуации в стране и спроса на торговую недвижимость. Ввод ряда строящихся объектов торговли был перенесен на следующий год. Среди торговых объектов, перенесенных на 2015 год, значатся: ТРЦ «Columbus» (I квартал 2015 г.), ТЦ «Зеленопарк» (I квартал 2015 г.), ТЦ «Конфетти», 2-ая очередь (II квартал 2015 г.), ТЦ Babystore (II квартал 2015 г.), ТЦ «МетроМолл» (II квартал 2015 г.), ТРЦ «Ривер Молл» (IV квартал 2015 г.) и другие.

Самым крупным проектом, анонсированным в IV квартале 2014 года, остается ТЦ «Авиа Парк», общая площадь которого насчитывает 510 000 кв.м GBA, арендопригодная – 230 000 кв.м GLA. Если ввод объекта состоится, то данный ТЦ станет не только крупнейшим объектом, введенным в эксплуатацию в 2014 году, превзойдя показатели ТРЦ Vegas City (231 000 кв.м GLA и 113 000 кв.м GLA), но и станет крупнейшим торговым объектом на территории Москвы. Девелопером ТЦ «Авиа Парк» является компания AMMA Development.

На IV квартал текущего года намечен ввод в эксплуатацию еще одного крупного торгового объекта – ТЦ «Мозаика», расположенного в Южнопортовом районе. Общая площадь объекта составляет 134 000 кв.м GBA, а арендуемая – 68 000 кв.м GLA. Девелопер ТЦ - компания OST Development. Объем инвестиций в проект составляет около \$300 млн.

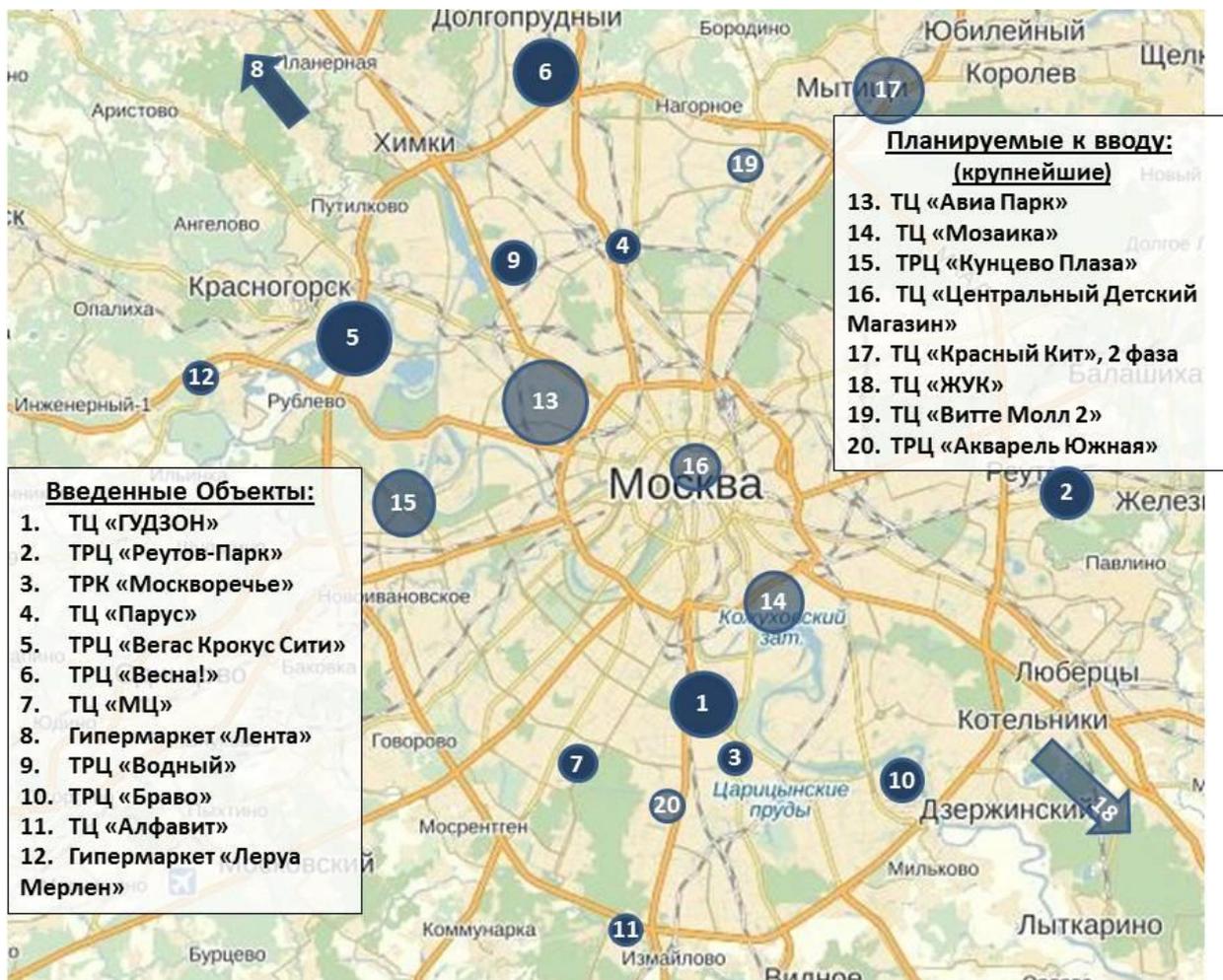
ТРЦ «Кунцево Плаза», площадью 65 000 кв.м GLA, находится, в настоящий момент на высокой степени готовности, открытие ТЦ намечено на ноябрь 2014 года. Более 80% площадей торгового объекта сданы в аренду по предварительным договорам. Торговый центр концептуально входит в состав одноименного МФК, в котором также находятся офисы и апартаменты. Девелопментом проекта занимается турецкая компания ООО «Энка ТЦ».

Крупнейшие торговые объекты недвижимости, запланированные к вводу в IV квартале 2014 г., Москва и Московская область.

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GVA), кв. м	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
1	ТЦ «Авиа Парк»	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	ТРЦ «Кунцево Плаза»	Москва, ул. Ярцевская, 19	245 000	65 000	ООО «Энка ТЦ»
4	ТЦ «Центральный Детский Магазин»	г. Москва, Театральный проезд, д. 5	73 000	34 400	«Галс Девелопмент»
5	ТЦ «Красный Кит», 2 фаза	Мытищи, Шараповский проезд	62 800	45 500	«Мытищи Плаза»
6	ТЦ «ЖУК»	МО, г. Жуковский, ул. Баженова	53 000	30 000	RRG
7	ТЦ «Витте Молл 2»	Москва, Енисейская, д.37	33 000	20 000	ЗАО «МНЦЭС-Капстрой»
8	ТРЦ «Акварель Южная»	Москва, ул. Кировоградская, д. 9, корп. 1	10 500	7 000	Imagine Estate

Источник: Praedium

Открытие ТЦ «Центральный Детский Магазин» на Лубянке, единственного торгового объекта, расположенного в центре Москвы, заявлено в декабре 2014 года. Девелопером проекта выступает компания «Галс Девелопмент». Общая площадь проекта – 73 000 кв.м GVA, арендуемая – 34 400 кв.м GLA. Концептуально торговый проект заявлен как досуговый центр для родителей и детей с пулом магазинов соответствующей направленности. Якорными арендаторами ТЦ являются: интерактивный детский город профессий «КидБург», торговая сеть товаров и услуг для детей Hamleys, продуктовый магазин «Азбука Вкуса» и кинотеатр «Формула кино».



Источник: Praedium

Введенные объекты торгового назначения в III квартале 2014 года не внесли изменений в основные тенденции размещения новых ТЦ на протяжении всего года. Как отмечалось еще в I полугодии текущего года, большинство новых торговых объектов расположено в зоне ТТК-МКАД. Напомним, на южном направлении заметна концентрация объектов нового предложения, особенно вдоль Варшавского шоссе. Введенные объекты южного направления – ТЦ «ГУДЗОН», ТРК «Москворечье», ТЦ «МЦ» и ТЦ «Алфавит».

Скорректированная карта введенной и запланированной к вводу торговой недвижимости в 2014 году отчетливо демонстрирует преобладание ввода на севере и северо-западе, а также юге и юго-востоке, что формирует своего рода диагональ. Иными словами, большинство планируемых и введенных объектов попадают в область, прилегающую к диагонали от подмосковных Химок до Видного. На северном, северо-западном и западном направлениях ожидаются к вводу три ТЦ (ТЦ «Авиа Парк», ТРЦ «Кунцево Плаза» и ТЦ «Витте Молл 2»), и по южному, юго-восточному – тоже три ТЦ (ТЦ «Мозаика», ТЦ «ЖУК» и ТРЦ «Акварель Южная»).

Совокупный объем новой торговой недвижимости, заявленный до конца текущего года, составляет 500 000 кв.м GLA. Вероятнее всего, запланированный объем не будет реализован в полной мере, и часть проектов будет перенесена на следующий год. В

первую очередь, спрос на торговую недвижимость, детерминирующий показатель ввода нового предложения, постепенно увеличивался в 2014 году, однако все равно не достаточен для ввода 900 000 кв.м GLA. Фактически подобные объемы могут дестабилизировать состояние рынка торговой недвижимости Московского региона. К тому же, мала вероятность того, что объем уже введенной недвижимости в размере 400 000 кв.м GLA, который в принципе сопоставим с годовым показателем предыдущего года, будет удвоен за последний квартал года.

Прогноз ввода на IV квартал – не более 300 000 – 350 000 кв.м GLA (с учетом высокой наполняемости – 85% площадей сданы в аренду, крупнейшего ТРЦ «Авиа Парк»). Прогнозируемый объем нового предложения в 2014 году может достичь 700 000 – 750 000 кв.м GLA.

Строс

Положительная динамика спроса на качественную торговую недвижимость Московского региона продолжает наблюдаться на протяжении девяти месяцев. Совокупный показатель поглощения на рынке торговой недвижимости в III квартале 2014 года составил 105 000 кв.м (GLA), что на 23,5% выше аналогичного показателя предыдущего квартал. Более того, начиная с I квартала 2014 года, происходило постепенное увеличение показателя поглощения торговой недвижимости с 70 тыс. кв. м (GLA) до 105 тыс. кв. м (GLA).

За первые три квартала 2014 года совокупный спрос составил порядка 260 000 кв.м (GLA). За аналогичный период 2013 года объем арендованной качественной торговой недвижимости составил всего 160 000 кв.м (GLA). Таким образом, в 2014 году в сегменте торговой недвижимости спрос вырос на 62,5%, по сравнению с данными за 2013 год.



Источник: Praedium

Наличие возрастающего спроса на качественную торговую недвижимость в столь не простой политико-экономический период может обуславливаться положительной динамикой оборота розничной торговли в Московском регионе (+2,3% за 9 месяцев 2014 года), а также повышением активности покупателей, стремящихся вложить денежные средства в крупные покупки в период макроэкономической нестабильности.

Стоит обратить внимание еще на тот факт, что малые объемы поглощения в 2013 году сформировали отложенный спрос у потенциальных арендаторов. Планы по развитию торговых сетей были ограничены недостаточным объемом качественного предложения торговой недвижимости. Активное строительство новых торговых центров, которое мы наблюдаем в настоящий момент, вынуждает девелоперов привлекать арендаторов в новые строящиеся торговые центры. В условиях слабой прогнозируемости девелоперы

торговой недвижимости идут навстречу потенциальным арендаторам, прямым или косвенным образом снижая арендные платежи, ради наполняемости и вывода на рынок торгового объекта.

Особенностью спроса в III квартале стала концентрация сделок по ряду строящихся объектов торгового назначения, ввод которых запланирован на IV квартал 2014 – III квартал 2015 гг. Среди этих объектов выделяются: ТЦ «Зеленопарк», ТЦ «Авиа Парк», «Торговый Парк N1 Жуковский» и другие.

Крупнейшей сделкой III квартала является заключение договора предварительной аренды 17 900 кв.м международной сетью гипермаркетов по продаже товаров для ремонта и строительства Leroy Merlin в ТЦ «Зеленопарк». Вторая по масштабу сделка была заключена также в данном торговом объекте: сеть гипермаркетов O'key арендовала 14 600 кв.м. Сеть спортивных товаров «Декатлон» заняла в данном торговом центре 4 600 кв.м. Таким образом, по итогам III квартала в ТЦ «Зеленопарк» был сформирован пул якорных арендаторов. Помимо якорей, в торговый центр были привлечены арендаторы торговой галереи: компания Inditex арендовала 6 000 кв.м под собственные магазины Zara, Zara Home, Pull & Bear, Massimo Dutti, Bershka и др., а компания LPP Group арендовала 3 000 кв.м под собственные бренды Reserved, House, Cropp Town, Mohito, Sinsay. Всего в III квартале в ТЦ «Зеленопарк» были подписаны договоры предварительной аренды более чем на 51 000 кв.м GLA при самой площади проекта в 100 000 кв.м GLA. Стоит отметить, что спрос в рамках ТЦ «Зеленопарк» составил 48,6% от квартального значения спроса.

Открытие торгового проекта «Зеленопарк» запланировано на I квартал 2015 года. С учетом активной сдачи торговых площадей в аренду и высокой степени строительной готовности объекта ввод, скорее всего, состоится в намеченный период. Девелопером проекта выступает компания DG 19.

Гипермаркет «Лента» стал якорным арендатором «Торгового Парка N1 Жуковский», заняв 13 200 кв.м по договору предварительной аренды. Ввод в эксплуатацию торгового центра намечен на III квартал 2015 года, общая площадь объекта составляет 54 000 кв.м GBA. Среди якорных арендаторов проекта уже заявлены гипермаркет OBI, Media Markt и «Декатлон». Открытие ТЦ намечено на II квартал 2015 года.

Новым арендатором строящегося ТЦ «Авиа Парк» станет Trend Island, занявший 6 000 кв.м на 3-м торговом уровне. Арендатор возьмет на себя функцию по формированию креативного пространства – концептуальных направлений современного ритейла. Планируется нарезка по 50-300 кв.м для модных российских дизайнеров и уникальных зарубежных брендов. Якорным арендатором Trend Island выступит мультибрендовый магазин Items, занимающий площадь в 800 кв.м.

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

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв.м
1	Leroy Merlin*	ТЦ «Зеленопарк» / МО, г. Зеленоград	17 900
2	O'key*	ТЦ «Зеленопарк» / МО, г. Зеленоград	14 600
3	«Лента»*	«Торговый Парк N1 Жуковский» / 20 км от МКАД на развязке Новорязанского шоссе и Речного проезда, вблизи г. Жуковский	13 200
4	Inditex*	ТЦ «Зеленопарк» / МО, г. Зеленоград	6 000
5	Trend Island*	ТЦ «Авиа Парк» / Москва, Ходынское поле	6 000
6	«Декатлон»*	ТЦ «Зеленопарк» / МО, г. Зеленоград	4 600
7	LPP Group *	ТЦ «Зеленопарк» / МО, г. Зеленоград	3 000
8	«Декатлон»*	ТЦ «Мозаика» / Москва, Кожуховская 7-я улица, вл. 3а, 5	3 000
9	Wiki cinema*	ТРЦ «Выходной» / г. Люберцы, Октябрьский проспект, вл. 12	3 000
10	H&M*	ТРК «МАRi» / ул. Поречная, вл.10-126	3 000
11	«Детский мир»	Стрит Ритейл / ул. Менжинского 38	2 700
12	Crate&Barrel	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	2 600
13	H&M	ТЦ «Водный» / Москва, Головинское ш, вл. 5	2 500
14	H&M*	ТЦ «Зеленопарк» / МО, г. Зеленоград	2 500
15	Megastyle	ТОЦ «Глобус» / Москва, Щелковское шоссе, 3	2 448
16	«Я Любимый»*	ТЦ «ОранжПарк» / ул. Ленинская Слобода, 26, стр. 2	2 350

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв.м
17	H&M*	ТЦ «Ритейл Парк» / Москва, Варшавское шоссе, 97	2 136
18	H&M*	«Торговый парк N1» / Посёлок Случайный в Ногинском районе Московской области	2 000
19	«Дети»*	ТЦ «Зеленопарк» / МО, г. Зеленоград	1 950
20	Фермерский рынок «Базар»	ТРЦ «Авиа Парк» / Москва, Ходынское поле	1 800
21	«Бахетле»	Стрит Ритейл / Херсонская улица	1 700
22	«Дети»*	«Торговый парк N1» / Посёлок Случайный в Ногинском районе Московской области	1 570
23	Forever 21	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	1 500
24	«Детский Мир»	ТЦ «ОранжПарк» / ул. Ленинская Слобода, 26, стр. 2	1 300
25	«Я Любимый»	Стрит Ритейл / ул. Крылатские Холмы, 29	1 238
26	Uniqlo	«Мега – Химки» / Ленинградское ш., 5-й км	1 200
27	FunDay*	ТЦ «Водный» / Москва, Головинское ш, вл. 5	1 000
28	«Дети»*	«Торговый Парк N1 Жуковский» / 20 км от МКАД на развязке Новорязанского шоссе и Речного проезда, вблизи г. Жуковский	1 000
29	«ТВОЕ»*	ТЦ «Зеленопарк» / МО, г. Зеленоград	815
30	«Азбука Вкуса»	Стрит Ритейл / Ленинский проспект, 21	748
31	«Перекресток Экспресс»	Стрит Ритейл / ул. Тверская, д 6	704

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв.м
32	«Азбука Вкуса»	ТЦ «Москва» / Ленинский проспект, 54	668
33	«Азбука Вкуса»	ТЦ «Базар» / Рублево-Успенское шоссе, 201	655
34	«Неофарм»	ТРЦ «Аventura» / Северное Чертаново мкр., 1а, эт. 1-3	650
35	Il Patio, Planeta Sushi	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	550

*Подписаны предварительные договора аренды

Источник: Praedium

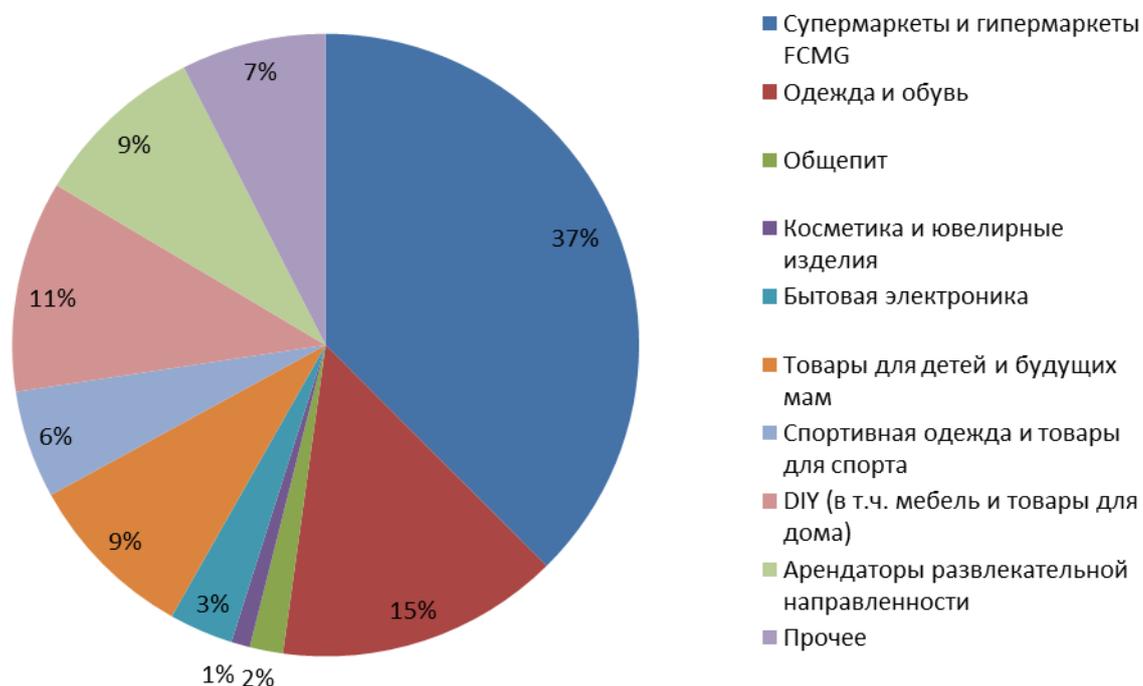
Структура спроса на торговую недвижимость в I-III кварталах претерпела некоторое видоизменение после сделок, совершенных в III квартале. Лидерские позиции продолжают удерживать арендаторы категории «супермаркеты и гипермаркеты FCMG», однако их доля снизилась на 3% по сравнению с данными за полугодие текущего года: с 40% до 37%.

Второе место в структуре спроса на торговую недвижимость за девять месяцев заняли ритейлеры, специализирующиеся на торговле одеждой и обувью с долей в 15%. По данным на конец I полугодия, компании данной категории находились на шестой позиции и располагали всего 7% от общего спроса. Ситуация изменилась благодаря сделкам компании Inditex (6 000 кв.м), LPP Group (3 000 кв.м), H&M (совокупно по всем торговым проектам – 9 600 кв.м), Megastyle (2 500 кв.м), Forever 21 (1 500 кв.м) и другим. Более того, в III квартале 27% от показателя поглощения рынка (105 000 кв.м GLA) приходится на компании сегмента «одежда и обувь».

Третье место в структуре занимают DIY арендаторы: 11% от совокупного объема поглощения за девять месяцев. Стоит отметить, что данная категория арендаторов демонстрирует положительную динамику. За III квартал текущего года доля арендаторов DIY выросла с 8% до 11%. Среди сделок сегмента DIY числится крупнейшая сделка прошедшего квартала: предварительный договор аренды 17 900 кв.м компаний Leroy Merlin в ТЦ «Зеленопарк».

Арендаторы развлекательной направленности и товаров для детей и будущих мам располагают 9% долями в структуре спроса. В III квартале спрос развлекательных арендаторов снизился с 14%, уступив второе место компаниям fashion-сегмента. Арендаторы, специализирующиеся на товарах для детей и будущих мам, продолжают демонстрировать стабильный поквартальный спрос, не увеличивая и не сокращая свою долю.

Структура спроса на торговую недвижимость в 1-3 кв. 2014 г.



Источник: Praedium

Анализируя динамику заявлений о выходе новых сетей на рынок Московского региона в 2014 году, можно сделать вывод о возврате интереса иностранных ритейлеров к данному рынку. В I квартале текущего года ни одна иностранная и отечественная компания не планировала открывать магазины в регионе, однако постепенно ситуация изменилась. Во II квартале около пяти компаний заявили о выходе на рынок Москвы, а в III квартале число компаний возросло до 14, причем девять из этих компаний открыли первые магазины и торговые точки в Москве.

Люксовая марка часов A. Lange & Söhne открыла первый бутик в сентябре по адресу Столешников переулок, д. 5. Крупная американская сеть магазинов мебели Crate & Barrel расположила свой первый магазин в ТЦ «Афимолл». В планах компании числится открытие семи магазинов в Москве, Санкт-Петербурге и Екатеринбурге до 2017 года. Crate & Barrel позиционирует себя на московском рынке как сеть дизайнерской мебели. Еще одна сеть сегмента выше среднего - Uno de 50, которая специализируется на продаже эксклюзивных ювелирных украшений, расположилась в ТЦ «Метрополис».

Новые сетевые компании, вышедшие (заявившие о выходе) на российский рынок в III квартале 2014 года.

Компания	Направление бизнеса	Местоположение	Количество запланированных магазинов / точек	Период освоения рынка
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	1	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
Moscot*	сеть магазинов очков	Москва	1	2014

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

Источник: Praedium

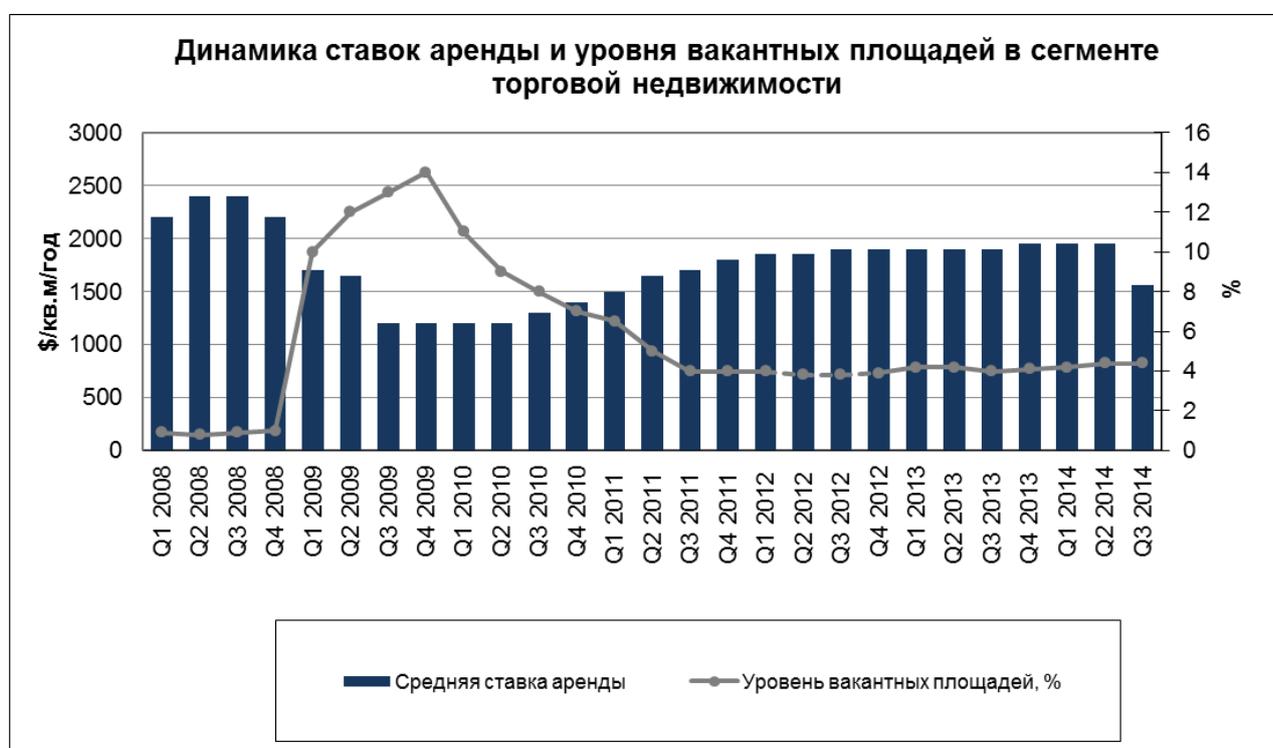
В III квартале 2014 года выделяются следующие основные события, касающиеся инвестиционной деятельности ритейлеров:

- ◆ Сделка по покупке «Связного» компанией «МТС», входящей в структуру АФК «Система», заморожена на неопределенное время в связи с арестом владельца АФК «Система» Владимира Евтушенкова. Замороженными оказались еще порядка 20 сделок. Ранее сообщалось, что владелец компании «Связной» (Максим Ноготков) намерен продать 50% пакет акций компании. С конца 2013 года предпринимались неудачные попытки совершить сделку с ГК ОНЭКСИМ Михаила Прохорова (декабрь 2013), «Вымпелкомом», «Мегафоном» (июнь 2014). Сумма сделки оценивалась в \$1,5 млрд. с учетом долга компании.
- ◆ Произошло слияние двух ритейлеров бытовой техники и электроники – «Техношока» и «Техносилы». Название единого бренда компаний – «Техносила». В соответствии с подписанным соглашением текущие акционеры получают 70% акций компании «Техносила» и 30% акций компании «Техношок». Илья Тимченко назначен генеральным директором новой компании.
- ◆ Кипрская компания V.M.H.Y. Holdings Limited, владеющая 43% акций сети «Азбука вкуса» теперь принадлежит трем владельцам – Андрею Вдовину, Алексею Масловскому и Питеру Хамбро. Кирилл Якубовский продал свои 25% партнерам и вышел из данного бизнеса.
- ◆ Сделка по покупке сети кофеен «Кофе Хауз» конкурентом – сетью «Шоколадница», завершена. Заведения, в которых располагался «Кофе Хауз», будут переоформлены в другие форматы общественного питания, к которым имеют отношения новые владельцы – Burger King и «Ваби Саби». Основной акцент планируется сделать на сети Burger King, который сможет догнать McDonald's по количеству точек, расположенных в Москве. Пока McDonald's располагает более чем 100 ресторанами в Москве (430 по всей России), а Burger King – всего 70 в Москве (200 по всей России).

Ставки

Положительная тенденция увеличения спроса на качественную торговую недвижимость стимулировалась за счет ощутимого снижения арендных ставок. В квартале текущего года наблюдалось падение среднего уровня арендных ставок, примерно, на 20%. Напомним, что на протяжении всего 1 полугодия 2014 года арендные ставки на торговую недвижимость региона оставались достаточно стабильными.

Девелоперы пока не готовы перейти на рублевые взаиморасчеты и рублевые ставки, поэтому предпочитают снижать долларовые ставки с фиксированным курсом¹ валюты. Дополнительные платежи на эксплуатацию и рекламу внутри ТЦ все чаще берут из расчета фактического оборота арендатора. Подобный подход, по сути, является косвенным снижением эксплуатационных платежей для арендаторов.



Источник: Praedium

Благодаря снижению арендных ставок средний уровень вакантности не претерпел изменений. По итогам I полугодия, среднерыночный показатель вакантности составил 4,4%. Напомним, что в первой половине года наблюдалась некоторая тенденция к росту вакантности (+0,3%: +0,1% в I квартале и +0,2% во II квартале), однако тогда этому способствовали завышенные арендные ставки. В данный момент спрос и предложение достаточно сбалансированы, девелоперы, в большинстве, избрали стратегию удержания текущих и потенциальных арендаторов, идут на снижение арендных платежей и пересмотра условий ранее заключенных договоров в сторону понижения. Такое

¹ Практика валютного коридора, в рамках которой превышение порогового курса валюты означает снижение арендного платежа

положение на рынке создает условия, для стабилизации. Прогноз среднего уровня вакантности по итогам 2014 года – не выше 4,5% при условии умеренного (базового) сценария развития российской экономики, не выше 5% при реализации негативного сценария (ослабление рубля, продолжение санкционного давления).

Ставки аренды в качественных торговых центрах в зависимости от типа арендатора (по состоянию на III квартал 2014 г.)

Тип арендатора		Ставки аренды \$/кв. м в год
Якорные арендаторы		230-450
Развлекательная зона		140-180
Торговая галерея	площади до 500 кв. м	960-3800
	площади от 500 до 1500 кв. м	460-1000

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.