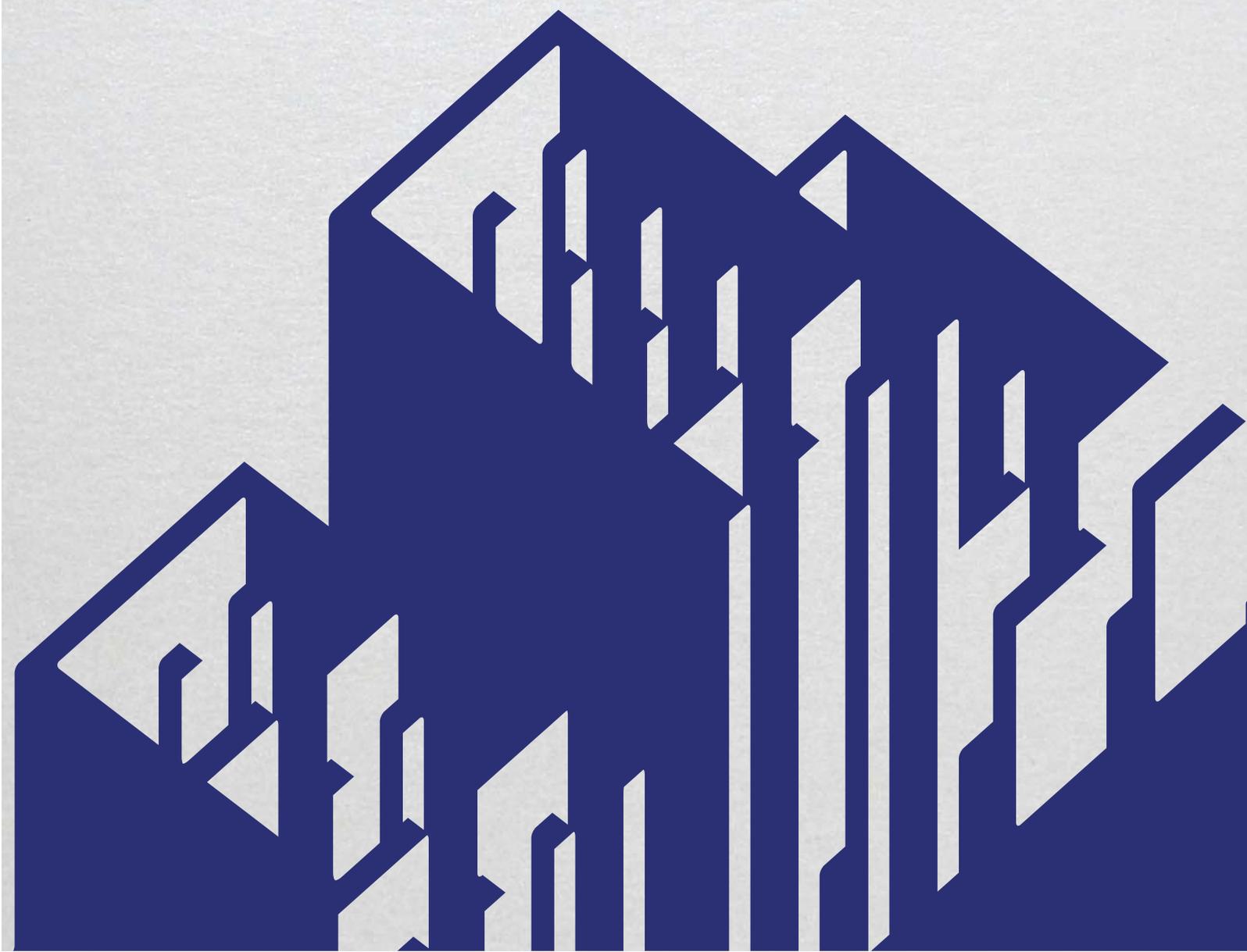




Обзор рынка торговой недвижимости
Москвы и Московской области
2013 г.



Общая ситуация

Сегмент торговой недвижимости Московского региона продолжает оставаться стабильным. Основные фундаментальные факторы располагают к планомерному росту рынка. Объем ввода в 2013 году составил около 450 000 кв.м, а объем поглощения находится на уровне, превышающем 200 000 кв.м. На рынке торговой недвижимости, как и на складском рынке, существует укрепившаяся тенденция к заключению предварительных договоров на стадии строительства торговой недвижимости. Большинство выходящих на рынок объектов торгового назначения заполнены на 50%. Наличие арендных отношений в еще не выведенных на рынок торговых объектах демонстрируют, что насыщение данного субрынка еще не наступило.

В 2013 году совершена крупнейшая инвестиционная сделка за историю существования рынка коммерческой недвижимости России. В начале года инвестиционный фонд Morgan Stanley приобрел ТЦ «Метрополис» за \$1,2 млрд. Далее, уже летом данный фонд перепродал 20% акций торгового центра фонду Hines CalPERS Russia Long Term Hold Fund (HCRLTH). Стоимость покупки 20% акций ТЦ «Метрополис» оценивается примерно в \$225 млн.

Не состоялась сделка по слиянию крупных компаний занятых в сфере электроники бытовой техники – «Эльдорадо» и «М.Видео». Причина заключается в возникших разногласиях по предписаниям Федеральной Антимонопольной Службы (ФАС). Основным требованием ФАС было закрытие магазинов одного из брендов в 35 регионах России с целью последующей передачи основным конкурентам для того, чтобы избежать монополизации данного сегмента товаров.

Основные показатели рынка торговой недвижимости в 2013 году:

- ◆ Объем нового предложения – более 450 000 кв.м (GLA), наибольшие объемы ввода нового предложения наблюдались во II и IV кварталах, когда новое предложение, вышедшее на рынок, составило 170 000 и 210 000 кв.м (GLA) соответственно.
- ◆ Объем поглощения 2013 года наблюдаемый в Московском регионе составляет более 200 000 кв.м (GLA).
- ◆ Арендные ставки претерпели ежегодную корректировку на 3%. Усредненная величина арендной ставки увеличилась на 50\$/кв. м/год и составила по итогам года 1 950\$/кв. м/год. Уровень вакантности, с учетом ввода нового предложения, повысился на 0,2% по сравнению с III кварталом ушедшего года, составив 4,1%.

Предложение

Последний квартал 2013 года характеризовался достаточно высокой активностью девелоперов. За IV квартал ушедшего года было введено более 210 000 кв.м (GLA) или 265 000 кв.м (GBA). Некоторое замедление ввода, наблюдаемое на протяжении предыдущего III квартала, когда ввод составил всего 35 000 кв.м (GLA), сменилось уверенным ростом объемов нового предложения на рынке торговой недвижимости региона.

Девелоперы заявляли о вводе 277 000 кв.м (GLA) в IV квартале ушедшего года, но, как и прогнозировалось, традиционная коррекция показателя ввода в сторону уменьшения составила 24%. Фактически было реализовано 76% запланированного объема; для сравнения, в III квартале показатель реализуемости торговой недвижимости составил 37% от запланированного объема.

Совокупный объем нового предложения, вышедшего на рынок Московского региона в 2013 году, составляет более 450 000 кв.м. Наиболее успешными с точки зрения увеличения нового предложения стали II и IV кварталы, когда показатели прироста составили 170 600 кв.м и 210 000 кв.м (GLA) соответственно. В I квартале ушедшего года было введен рекордно низкий объем нового предложения – всего 5 500 кв.м (GLA), а в III квартале прирост рынка был осуществлен за счет ввода 35 000 кв.м (GLA).

По итогам 2013 года суммарный объем площадей в качественных торговых центрах московской агломерации приблизился к 8 400 000 кв.м (GBA) или 4 900 000 кв.м (GLA).

Среди крупнейших объектов торговой недвижимости, введенных в конце года, стоит выделить технический ввод ТРЦ «Битца-парк» (Новые Лужники), расположенный на пересечении Симферопольского шоссе и МКАД, насчитывает 70 тыс. кв. м (GLA) и открытие специализированного МЦ Rooter – 65 тыс. кв. м (GLA).

Введенные торговые объекты в IV квартале 2013 г

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GBA), кв.м	Арендваемая площадь (GLA), кв.м	Девелопер
1	ТРЦ «Битца-парк» (Новые Лужники) (технический ввод)	Московская область, Ленинский район, Битца (32 км МКАД)	83 000	70 000	ООО «Элекс-Полюс Кар»

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GVA), кв.м	Арендруемая площадь (GLA), кв.м	Девелопер
2	МЦ «Roomeг»	Москва, ул. Ленинская Слобода, д 26	86 000	65 000	City & Malls PFM
3	ТОЦ «Лето»	Москва, Вернадского просп., 29	37 500	27 000	Imagine Estate
4	ТЦ «Пикник»	МО, Одинцовский р-н, п. Новоивановское, ул. Западная, с. 4	20 000	17 800	TVC
5	ТЦ «Конфетти»	Москва, ул. Нагатинская, 16	18 000	16 000	Imagine Estate
6	ТЦ «Мандарин»	Москва, ул. Монтажная, 9, стр. 1-7	20 500	15 000	Imagine Estate

Источник: Praedium

Крупнейшим торговым объектом, введенным в 2013 году, стал ТРЦ «Июнь», расположенный в г. Мытищи. Общая площадь проекта насчитывает 173 000 кв.м (GVA), арендуемая площадь – 78 000 кв.м (GLA). Девелопером проекта выступила компания «Регионы». Ввод объекта в эксплуатацию состоялся во II квартале ушедшего года.

Крупнейшие торговые объекты недвижимости, введенные в 2013 году

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GVA), кв. м	Арендруемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
1	ТРЦ «Июнь»	Мытищинский р-н, Мытищи г., ул. Мира, стр. 51	173 000	78 000	«Регионы»

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GVA), кв. м	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
2	ТРЦ «Битца-парк» (Новые Лужники) (технический ввод)	Московская область, Ленинский район, Битца (32 км МКАД)	83 000	70 000	ООО «Элекс-Полюс Кар»
3	МЦ Roomeer	Москва, ул. Ленинская Слобода, д 26	86 000	65 000	City & Malls PFM
4	ТРЦ «РИО» (Gloss)	Ленинский проспект, 109	76 000	35 000	ГК «Ташир»
5	ТРЦ «Райкин Плаза»	Ул. Шереметьевская, д. 2	75 000	35 000	ГК «Ташир»
6	Fashion House outlet center, 1-я очередь	Солнечногорский р-н., д. Черная Грязь	38 600	28 800	ГК Fashion House
7	ТОЦ «Лето»	Москва, Вернадского просп., 29	37 500	27 000	Imagine Estate
8	ТЦ «Спортэкс»	Москва, ул. 5-я Кабельная, д. 2	32 000	26 000	ЗАО «Альтаир»
9	ТЦ «Пикник»	МО, Одинцовский р-н, п. Новоивановское, ул. Западная, с. 4	20 000	17 800	TVC
10	«Внуково Аутлет Вилладж», 1-я очередь	8-ой км от МКАД по Киевскому шоссе	29 700	16 600	Д. Кульков, В. Шиколов, В. Разумнов
11	ТЦ «Конфетти»	Москва, ул. Нагатинская, 16	18 000	16 000	Imagine Estate

№	Наименование объекта	Адрес	Общая площадь (GVA), кв. м	Арендуемая площадь (GLA), кв. м	Девелопер
12	ТЦ «Мандарин»	Москва, ул. Монтажная, 9, стр. 1-7	20 500	15 000	Imagine Estate
13	Гипермаркет «Леруа Мерлен»	г. Ногинск, 52 км Горьковского шоссе	16 000	12 000	«Леруа Мерлен»
14	ТЦ «Тропа»	Профсоюзная ул., вл.118	7 800	5 500	«Технология»
15	ТЦ «Октябрьский»	г. Подольск, Октябрьский проспект, д. 9-в	4 600	3 700	Styness

Источник: Praedium

Картографический анализ крупнейших проектов, введенных в 2013 году, позволит наглядно продемонстрировать основные тенденции на данном рынке. Торговая недвижимость имеет меньшее стремление к централизации, чем офисная, например, и предпочитает местоположение с хорошей транспортной инфраструктурой и близость к жилым массивам.

Внутри зоны ТТК было реализовано всего два торговых проекта – МЦ Roomer (65 000 кв.м GLA) и ТРЦ «Райкин Плаза» (35 000 кв.м GLA). Намерения властей снизить объемы ввода недвижимости в деловом центре города направлены не только на сегмент офисной недвижимости, но и на торговую недвижимость. Ужесточение градостроительной политики в центре города имеет цель снизить нагрузку на транспортную инфраструктуру, решить проблему с автомобильным трафиком. Важно отметить, что для реализации крупного качественного торгового объекта необходима соответствующая парковка, а так же удобные подъезды и выезды с объекта. В условия центра города строительство ТЦ подразумевает значительное увеличения бюджета проекта, в связи, к примеру, с необходимостью строительства подземного паркинга и аренды дорогостоящих участков земли в центре города.

Половина значимых объектов (7 из 15 рассматриваемых), введенных в 2013 году, расположена за пределами МКАД. Стоит отметить, что размещение торговой недвижимости в 10-тикилометровой зоне от МКАД, оптимально с точки зрения большого количества проживающего населения на данной территории и наличия необходимой транспортной инфраструктуры. Крупнейший новый торговый объект – ТРЦ «Июнь», находится в г. Мытищи

в 5 км от МКАД. Второй по масштабу проект – ТРЦ «Битца-парк» (70 тыс. кв. м GLA), расположен на внешней стороне МКАД на пересечении с Симферопольским шоссе.



Источник: Praedium

Наиболее крупным проектом, реализованным на значительном отдалении от столицы, можно назвать специализированный аутлет-центр Fashion House outlet center (1-я очередь, насчитывающая 28 800 кв.м GLA). Девелопером проекта выступает ГК Fashion House. Объект расположен в д. Черная Грязь Солнечногорского района.

Спрос

В 2013 году рынок качественной торговой недвижимости был достаточно стабилен и коренных изменений не претерпел как со стороны аспектов нового предложения, так и со стороны спроса. Сегмент торговой недвижимости Московского региона характеризуется стабильным спросом не только со стороны существующих ритейлеров, ведущих активную политику экспансии рынка, но и со стороны новых игроков, выходящих на рынок.

Объем поглощения на рынке торговой недвижимости в IV квартале 2013 года сопоставим с аналогичным показателем, наблюдаемым во II квартале, когда показатель спроса составил 43 000 кв.м. Если обратить внимание на I и III кварталы, характеризующиеся практически сопоставимыми объемами спроса по 60 000 кв.м, то можно сделать определенный вывод о наличии цикличности спроса в данном сегменте.

I и III кварталы, в которых наблюдались самые низкие показатели ввода нового предложения, характеризовались наибольшим спросом, а II и IV кварталы, отмеченные на рынке как пиковые по вводу нового предложения, наоборот – продемонстрировали более низкие показатели спроса.

Показатель поглощения рынка в значительной мере соотносится с вводом нового предложения, так как реализованные торговые объекты уже располагали предварительными договорами аренды и частично были наполнены арендаторами. Одним из позитивных фактов для девелоперов и спроса в целом является наличие доли предварительных договоров аренды. Арендные отношения в еще не выведенных на рынок торговых объектах демонстрируют, что насыщение данного субрынка еще не наступило.

Крупнейшая сделка IV квартала была заключена компанией Cinema, арендовавшей в ТЦ «Водный» 3 500 кв.м (GLA). Торговый центр площадью 50 000 кв.м GLA располагается на севере Москвы по адресу Головинское шоссе, вл. 5. Девелопер проекта – компания MR Group, которая планирует ввести многофункциональный центр, в состав которого входит ТЦ «Водный», во II квартале 2014 года.

Наиболее крупные сделки аренды в сегменте торговой недвижимости Московского региона, IV квартал 2013г.

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв.м
1	Cinema*	ТЦ «Водный» / Москва, Головинское ш, вл. 5	3 500
2	«Детский Мир»	ТРЦ «Мега Белая Дача» / Москва, 41-й км МКАД	3 000

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв.м
3	Сеть ресторанов «Яппи»	БП «Riga Land» / 9 км от МКАД по Новорижскому шоссе	2 600
4	«Детский Мир»	ТЦ «Московский» / Комсомольская пл. д. 6	2 400
5	«ЦУМ Дисконт»	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	1 500
6	«Детский Мир»	ТЦ «Русское Раздолье» / Москва, Сокольническая пл., дом 4А	1 185
7	Billa	Стрит-ритейл / Московская область, Балашиха	630
8	«Ёлки-палки»	Стрит-ритейл / Москва, Казанский вокзал	350
9	Сеть ресторанов «Тюбетейка»	Стрит-ритейл / Москва, ул. Каланчевская д. 14 стр.1.	305
10	Williams Et Oliver	ТГ «Модный сезон» / Москва, ул. Охотный Ряд, д. 2	300
11	«М.Видео»	ТЦ «Неглинная Плаза» / Москва, Трубная пл., 2	260
12	SELA	ТЦ «Люблинский пассаж» / Москва, ул. Краснодарская 54, корп. 2	216
13	Суши Бамбук	ТЦ «Парус» / Москва, Новокуркинское ш., д 1	200
14	Chicco	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	190
15	MIRKO BOTTICELLI	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	160
16	Office Lady	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	150

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв.м
17	Moncler	Стрит-ритейл / Столешников переулок	150
18	Lexmer	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	140
19	Jack Wolfskin	ТРЦ «Мега Белая Дача» / Москва, 41-й км МКАД	130
20	Costa Coffee	ТЦ «Дарья» / Москва, Строгинский бул., 1	109
21	BML	ТРЦ «Капитолий» / Москва, ул. Вернадского, 6	107
22	Costa Coffee	«Башня Федерация» / Москва, Пресненская наб., 12	87
23	«Теремок»	Стрит-ритейл / ул. Новослободская д.5 стр. 1.	85
24	Glance Elegance*	ТРЦ «Columbus» / Москва, Варшавское шоссе, 140	80
25	«Ароматный Мир»	Стрит-ритейл / Весковский переулок, 3	77
26	«Суши Бамбук»	ТЦ «Конфетти» / Москва, ул. Нагатинская, 16	70
27	«Суши Бамбук»*	ТЦ «Акварель» / г. Щербинка, ул. Кировоградская, 9, корп.1 (Москва)	70
28	«Японский фарфор»	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	65
29	Beba Kids	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	60

*Подписаны предварительные договоры аренды

Источник: Praedium

В IV квартале ушедшего года наблюдался рекордно низкий спрос со стороны крупных продуктовых ритейлеров – «Ашана», «Перекрестка», «Азбуки вкуса», «Ленты» и подобных. В I-III кварталах спрос на торговую недвижимость со стороны данной категории арендаторов превалировал над всеми остальными категориями арендаторов. Сокращение доли спроса продуктовых ритейлеров началось еще в середине года, когда по итогам III квартала произошло сокращение доли спроса на 8%, а к концу года их доля уменьшилась еще на 5%.

Несмотря на вышеизложенные тенденции, крупнейшей сделкой года по аренде качественной торговой недвижимости остается сделка, совершенная в I квартале года в ТРЦ «Сфера Молл» известным французским сетевым ритейлером - компанией «Ашан», размер торговой площади, согласно договору аренды, составляет 17 000 кв.м.

В III квартале компания «О`Кей» арендовала 11 600 кв.м в ТРЦ «Рио», который находится на Дмитровском шоссе. Основным конкурентом сети гипермаркетов «О`Кей» считается компания «Ашан». Обе компании ведут достаточно активную политику экспансии на рынке Московского региона.

Наиболее крупные сделки аренды в сегменте торговой недвижимости Московского региона, 2013г.

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв.м
1	«Ашан»	ТРЦ «Сфера Молл» / МО, Обухово	17 000
2	«О`Кей»	ТРЦ «Рио» / Дмитровское ш., 163а	11 600
3	«Мегастиль»	ТК «Станколит» / Москва, ул.Складочная, дом 1	10 000
4	Hoff*	ТЦ «Пикник» / МО, 1,5 км от МКАД по Минскому шоссе	10 000
5	Debenhams*	ТРЦ «Авиапарк» / ул. Авиаконструктора Микояна, 11	8 400
6	«Карусель»	ТЦ Fresh / МО, 1,5 км по Минскому шоссе	5 700
7	MediaMarkt	ТРЦ «Июнь» / МО, г. Мытищи, ул. Мира, д. 51	5 573
8	«Лента»	Гипермаркет «Лента» / МО, г. Балашиха, ш. Энтузиастов, 80	5 500
9	MediaMarkt	ТРЦ «Город» / Рязанский пр-т, д.2, к.2.- к.3	3 713

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв.м
10	Russian Fur House	ТОЦ «Воздвиженка-Центр» / Москва, ул. Воздвиженка, 10	3 500
11	Cinema*	ТЦ «Водный» / Москва, Головинское ш, вл. 5	3 500
12	«Перекресток»*	ТЦ «Измайловский» / Москва, ул. Первомайская, д. 42	3 000
13	«Детский Мир»	ТРЦ «Мега Белая Дача» / Москва, 41-й км МКАД	3 000
14	«КидБург»	ТЦ «Центральный Детский Магазин» / Москва, Театральный проезд, д. 5	2 700
15	сеть ресторанов «Яппи»	БП Riga Land / 9 км от МКАД по Новорижскому шоссе	2 600
16	Origin Capital	ТЦ «Алфавит» / Москва, ул. Братиславская, 16, корп.1	2 500
17	Детский Мир	ТЦ «Московский» / Комсомольская пл. д. 6	2 400
18	Перекресток	ТЦ «Прага» / Россошанский проезд, 3	2 000
19	Виктория	ТЦ «Октябрьский» / МО, г. Подольск, Октябрьский проспект, д. 9-в	1 800
20	Spar	ТЦ «Алфавит» / Москва, ул. Братиславская, 16, корп.1	1 600
21	«Азбука Вкуса»	ТЦ «Центральный Детский Магазин» / Москва, Театральный проезд, д. 6	1 500
22	«Лента»	ТЦ «ВДНХ» / Москва, 1-ая Останкинская ул., д. 51	1 500
23	Forever 21	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	1 500
24	«ЦУМ Дисконт»	ТРЦ «Афимолл Сити» / Пресненская наб., д. 2	1 500

№	Компания / сеть	Объект / адрес	Площадь, кв.м
25	«М Видео»*	ТЦ «Алфавит» / Москва, ул. Братиславская, 16, корп.1	1 470
26	Alex Fitness	ТЦ «Перово-Центр» / Москва, ул. Перовская, д.61А	1 400
27	«Детский мир»	ТК «Савеловский» / Сущевский Вал, дом 5, стр. 17	1 200
28	«Виктория»	ТРЦ «Гагарин» / МО, г. Ивантеевка, Советский просп., 2а	1 200
29	Spar	ТЦ «Перово-Центр» / Москва, ул. Перовская, д.61А	1 130
30	«Детский Мир»	ТЦ «Русское Раздолье» / Москва, Сокольническая пл., дом 4А	1 185
31	«Детский мир»	ТРЦ «Рио» / Ленинский проспект, д 109	1 100
32	Uniqlo	Торговый Парк «Отрада» / МО, 7-ой км Пятницкого шоссе	1 000
33	Uniqlo*	ТРЦ «Рио» / Дмитровское ш., 163а	1 000
34	Лента*	ТЦ «ВДНХ» / Москва, 1-ая Останкинская ул., д. 51	1 000
35	«М.Видео»*	ТЦ «Акварель» / г. Щербинка, ул. Кировоградская, 9, корп.1 (Москва)	1 000

*Подписаны предварительные договоры аренды

Источник: Praedium

По итогам года наибольший спрос на качественную торговую недвижимость продемонстрировала категория арендаторов, относимая к магазинам продуктов и супермаркетов. Доля данной категории арендаторов составляет 40% от спроса. Как отмечалось ранее, продуктовые ритейлеры потеряли за второе полугодие около 13% доли рынка, но сохранили первенство благодаря крупным сделкам, совершенным в начале года. Наибольшую активность на рынке продемонстрировали такие бренды как «Ашан», «О`Кей», «Карусель», «Лента», «Виктория» и др.

Вторую по величине долю рынка занимают компании специализирующиеся на ритейле одежды и обуви, занимающие 22% от совокупного спроса. В отличие от продуктовых ритейлеров, часто выступающих в роли якорных арендаторов, арендующие крупные торговые площади, компании сегмента «одежда и обувь» арендуют значительно меньшие площади, но в количественном выражении сделок в разы больше. Крупнейшей сделкой данной категории арендаторов является аренда 8 400 кв.м британской сетью одежды Debenhams в строящемся в ТРЦ «Авиапарк». В ТРЦ «Афимолл Сити» арендовано 1 500 кв.м американской сетью розничной торговли одеждой Forever 21. Компания будет впервые представлена на отечественном рынке, открытие магазина намечено на начало 2014 года.

Отраслевая структура спроса на торговую недвижимость, 2013 г.



Источник: Praedium

На компании, специализирующиеся на продаже бытовой техники и электроники, приходится 9% спроса, что значительно меньше по сравнению с компаниями продуктового ритейла (40%), а так же компаниями, реализующих одежду и обувь (22%). Основные представители данной специализации – немецкая MediaMarkt и российская «М.Видео».

MediaMarkt арендовала 5 600 кв.м в ТРЦ «Июнь», расположенном в г. Мытищи на улице Мира, а так же взяла в аренду 3 700 кв.м в ТРЦ «Город». Компания «М.Видео» была нацелена на меньший формат, в отличие от своего конкурента, арендовав в строящемся ТЦ «Алфавит» 1 500 кв.м, в ТЦ «Акварель» 1 000 кв.м и 260 кв.м в ТЦ «Неглинная Плаза».

Новые сетевые компании, вышедшие на российский рынок в 2013 году

Компания	Направление бизнеса	Местоположение	Количество запланированных магазинов / точек	Период освоения рынка
I-III кварталы				
«Да!» («О'кей»)	продуктовая сеть	Московский регион	100	2013-2016
Amazon	онлайн торговля	Россия	н/д	2013-2014
Marukame	японская лапшичная	Москва	Москва, ул. Пятницкая, д. 29	01.02.2013
TroollBeads	ювелирные изделия	Крупнейшие города	1 магазин в каждый крупный город	2013
Lavazza Espresso	сеть кафе	Москва	Москва, Проспект Мира, д. 31	2013
NUVO	сеть салонов красоты	Москва	35	2013-2015
«Спасательный Круг»	сеть ресторанов	Москва	3	2013
Schlitzsky's	сеть закусочных	Москва	55	2013-2018
APM Monaco	ювелирные изделия	Москва и Крупнейшие города России	59	2013-2014
«A2pas» (компания «Ашан»)	продуктовая сеть (новый бренд)	н/д	н/д	н/д
Forever 21	одежда	Москва	1	2013-2014

Компания	Направление бизнеса	Местоположение	Количество запланированных магазинов / точек	Период освоения рынка
«Казачье Бистро»	общественное питание	Москва	10	2013
ASH	одежда	Москва	1	2013 (магазин открыт)
Krispy Kreme	общественное питание	Москва	5	2013-2014
За IV квартал				
Disney Store	Товары для детей	Москва	2 («Мега Теплый Стан» и «Мега Белая дача»)	2014
APM Монасо («Адамас»)	ювелирные изделия	Москва, Сичи	10	2014
Республика Home (сеть книжных «Республика»)	товары для дома и декора	Москва	н/д	2014
Мах Brenner (развитием занимается «Шоколадница»)	общественное питание	Москва и Россия	10	2014-2015
Nathan's Famous	общественное питание	Москва и Россия	500	2014-2019
Smoothie factory	общественное питание	Москва	4	2014
Churchill's	общественное питание	Москва	н/д	2014
Wetzel's Pretzels	общественное питание	Москва	8	2014

Компания	Направление бизнеса	Местоположение	Количество запланированных магазинов / точек	Период освоения рынка
Пиворама	общественное питание	Москва	9	2014-2017
Facconable	парфюмерия	Москва	5	2013 - 2014
«Галерея Лафайет» (Galeries Lafayette)	универмаг модной одежды	Москва	1	2014
Abercrombie&Fitch (франшиза)	одежда	Москва	10	2014
Deichmann	обувь	Москва	1	2014

Источник: Praedium

В IV квартале 2013 года резко увеличилось количество торговых сетей, планирующих выходить на российский рынок. Количество компаний, изъявивших желание открыть рынок России, в IV квартале практически сопоставимо с совокупным показателем за I-III кварталы ушедшего года. В первую очередь, это связано с подведением предварительных итогов торговых компаний и попыткой обозначить долгосрочную стратегию своего развития. Иностранные компании в основном ориентируются на столичный регион, так как он наиболее развит в потребительском плане и характеризуется достаточно высоким платежеспособным спросом.

К концу года повысилась активность компаний, занятых в сфере общественного питания. «Шоколадница» намеревается привести в Россию сеть израильских шоколадных баров Max Brenner. Всего запланировано открытие 10 баров в Москве в течение 2014-2015 гг. Американская закусочная Nathan's Famous – один из старейших брендов закусочных, специализирующихся на хот-догах и другом фаст-фуде, - планирует открыть порядка 500 точек до конца 2019 года.

В 2013 году произошла крупнейшая инвестиционная сделка за всю историю существования рынка коммерческой недвижимости России. В I квартале года инвестиционный фонд Morgan Stanley приобрел ТЦ «Метрополис» за \$1,2 млрд. Далее, в III квартале данный фонд перепродал 20% акций торгового центра фонду Hines CalPERS Russia Long Term Hold Fund (HCRLTH). Стоимость покупки 20% акций ТЦ «Метрополис» оценивается примерно в \$225 млн.

Инвестиционная компания «Киевская площадь» приобрела ТВЦ «Лотос Сити», расположенный в поселке Мамыри в Новой Москве. Построена пока только первая очередь проекта, оцениваемая в \$100 млн. Основные вложения будут произведены в ходе строительства 2-й и 3-й очередей проекта. Стоимость реализации двух очередей может достигнуть нескольких миллиардов долларов.

Компания «Практика Девелопмент» приобрела ТЦ River Mall у компании «Кузнецкий мост девелопмент», которая занималась реализацией проекта с 2005 года. Сумма сделки не разглашается. ТЦ River Mall в настоящий момент находится в стадии строительства (с 2011 до 2013 года строительство было заморожено). Разрешение на проведение строительных работ на объекте выдано на срок до начала 2015 года.

Компания Capital Group намерена продать ТЦ «Речной», насчитывающий 30 000 кв.м. Предполагаемый покупатель – компания TVO Europe, которая пока не располагает активами в России. Сделка может быть оценена в \$170 млн.

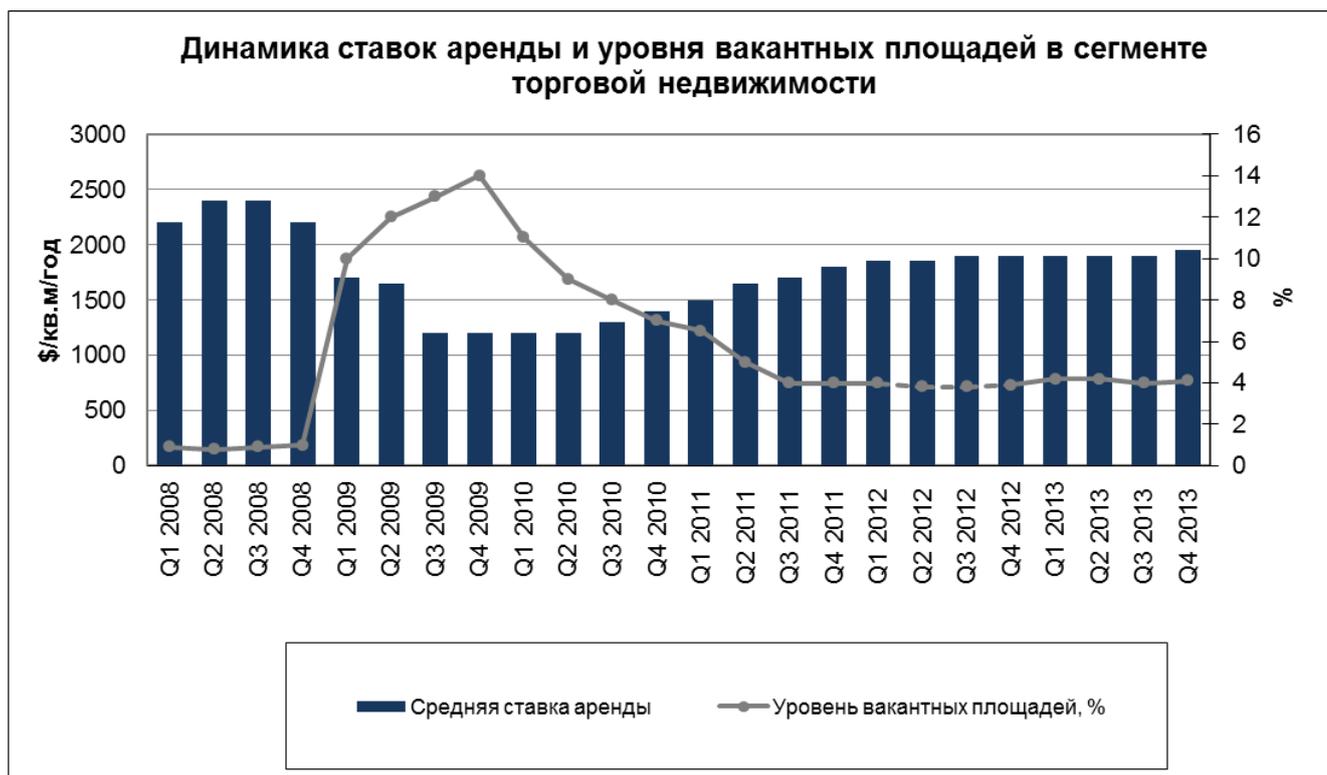
Компания Gremt Group выразила готовность продать ТЦ «Петровский», площадью около 80 000 кв.м. Данным активом интересуется финский инвестиционный фонд Essedel Oy.

В 2013 году основные события, касающиеся инвестиционной деятельности ритейлеров, выделяются следующие:

- ◆ АФК «Система» стала владелицей 100% пакета акций «Детского мира», выкупив 25% пакет акций у «Сбербанка России» за 3,2 млрд. руб. Для этих целей банк выдал компании кредит сроком на 7 лет под 11% годовых.
- ◆ Планируется продажа сети ресторанов «Япоша», насчитывающих 32 точки в московском регионе и 14 – в Санкт-Петербурге. Покупателем готова выступить сеть кофеен «Шоколадница». Сумма сделки оценивается экспертами в \$15 млн.
- ◆ Компании «М.Видео» и «Эльдорадо» отказались от слияния. Сделка не была совершена из-за предписаний ФАС (Федеральной Антимонопольной Службы) и отсутствия консенсуса по условиям сделки. Для завершения сделки ФАС постановила закрыть магазины одной из сетей в 35 регионах страны с последующей передачей освободившихся площадей конкурентам.
- ◆ Обувная сеть «Обувь России» планирует провести IPO на Московской бирже для привлечения 1,5-2 млрд. рублей. Компания намерена провести допэмиссию 17,665 млн. обыкновенных акций.
- ◆ «Азбука Вкуса» подписала соглашение о покупке 8 супермаркетов сети Spar. Сумма сделки оценивается в \$85-105 млн. Окончательное урегулирование всех юридических и технических вопросов, касающихся данной сделки, намечено на февраль 2014 года.

Ставки

В 2013 году положение на рынке торговой недвижимости было достаточно стабильным. Как и ожидалось, незначительная корректировка среднего уровня арендных ставок региона была осуществлена всего на 3% в соответствии с ежегодной индексацией, что меньше показателя инфляции – 6,5%. Средний уровень арендных ставок по итогам года находится на уровне 1 950 \$/кв. м/год, против 1 900 \$/кв. м/год в начале года.



Источник: Praedium

Уровень вакантности на рынке торговой недвижимости в течение всего 2013 года был относительно стабильным и колебания происходили в коридоре 3,8-4,1%, что можно считать весьма позитивным фактом с учетом 3%-го повышения среднего уровня арендной платы. С начала года показатель вакантности составлял 3,8%, а к концу года из-за относительно высоких показателей ввода нового предложения немного скорректировался в сторону увеличения, составив 4,1%.

Ожидается, что в начале 2014 года при условии высокого спроса вакантность может немного снизиться, но необходимо учитывать темпы ввода нового предложения. Значительных изменений на рынке не предвидится, так как девелоперы ведут достаточно осторожную политику ввода, пытаются сократить свои риски и сопоставлять свои действия с реалиями рынка.

Ставки аренды в качественных торговых центрах в зависимости от типа арендатора (по состоянию на конец 2013 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

Стоит обратить внимание, что указанные арендные ставки в таблице представляют собой усредненные значения. Очевидно, что арендные 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.

В торговых центрах, расположенных вне МКАД, уровень арендных ставок в среднем на 30% ниже, чем в центре города. Для арендаторов действуют дополнительные платежи и сервисные сборы, чаще всего это доплата за обслуживание в размере 200\$/кв.м/год, которая назначается на помещения размером до 500 кв.м.