



КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. МОСКВА

СПРОС

Спрос на качественные торговые помещения со стороны ритейлеров достаточно высок. Ритейлеры продолжают экспериментировать с новыми форматами. В связи с дефицитом предложения в торговых центрах Москвы все более востребованы торговые улицы.

В IV квартале посещаемость торговых центров в Москве находилась на более высоком уровне, чем в предыдущие годы в этот период. Количество людей, совершивших покупки, относительно общего количества посетителей, снизилось до 30%.

Международные торговые операторы продолжают активно развиваться на российском рынке. Высокая активность наблюдается в сегменте общественного питания. С начала года в Россию пришли следующие торговые сети:

- Сети ресторанов Marugame (японские лапшичные);
- Johnny Rockets (американская кухня);
- Buddha Bar (паназиатская кухня);
- Quiznos (фаст-фуд);
- Krispy Kreme (кофейни).

Также в 2013 году на Российский рынок вышли такие торговые операторы, как:

- Сеть магазинов мебели и предметов интерьера Missoni Home;
- Сеть магазинов акустических систем Harman;
- Сеть магазинов обуви ASH;
- Сеть магазинов детской одежды Pili Carrera;
- Сеть магазинов сумок и аксессуаров из кожи Serapian.

Высокий спрос на качественные торговые помещения со стороны новых для российского рынка брендов, в совокупности с высокой активностью российских сетей способствуют сохранению минимальных значений доли вакантных площадей в востребованных профессиональных торговых центрах и на основных торговых улицах.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Общее предложение торговых площадей в качественных ТЦ столицы по итогам 2013 г. составило 3 913 тыс. м². Обеспеченность качественными торговыми площадями составляет около 325 м² GLA на 1 000 жителей.

По итогам 2013 г. прирост предложения качественных торговых площадей GLA составил 276 тыс. м², что является минимальным показателем прироста нового предложения с 2007 года.

Уровень вакантных площадей в Москве по-прежнему держится на низком уровне 1-1,5%. Увеличение уровня вакантных площадей ожидается не ранее 2014-2015 гг. в связи с вводом большого количества торговых центров.

Наибольший прирост нового предложения в 2013 г. наблюдался в ЮАО - 36% и ЮЗАО - 24%.

Крупнейшие торговые центры, введенные в эксплуатацию в 2013г

Название ТЦ	Арендуемая площадь, м ²	Открытие
GoodZone3	70 000	4 кв. 2013
РИО, Ленинский	35 000	2 кв. 2013
Райкин плаза	35 000	3 кв. 2013
СпортЕх	20 000	2 кв. 2013
Конфетти, 2 очередь	17 600	4 кв. 2013
Парк 2, Красногорск	17 500	3 кв. 2013
Outlet Village Внуково, 1 оч.	16 500	2 кв. 2013
Fashion House Outlet	15 000	2 кв. 2013
ВДНХ	15 000	4 кв. 2013
Измайловский	12 300	4 кв. 2013
Акварель (Щербинка, Новая Москва)	11 500	4 кв. 2013
Прага	10 500	3 кв. 2013
Круг	8 000	4 кв. 2013

ЦЕНЫ

Продажа В сегменте купли/продажи торговой недвижимости в 2013 году произошел ряд крупных сделок.

Название объекта	Продавец	Покупатель	Сумма сделки, \$	Общая
ТРЦ "Метрополис"	Capital Partners	Morgan Stanley Real Estate Investing (MSREI)	1,2 млрд.	205 000
50% доли в ТРЦ "Мозаика"	Rose Group и Rusresorts Петра Шуры	ОСТ-групп	150 - 200 млн.	134 000
Торгово-выставочный комплекс "Лотос - Сити"	ООО "Пламя"	ЗАО "Киевская площадь"	100 млн.	1 фаза - 350 000
60% ТРЦ "Времена года"	Ivanhoe Cambridge	RD Group	200 - 250 млн.	64 300
ТРЦ "Речной"	TVO Europe	Capital Group	150 - 170 млн.	30 000

Тип арендатора	Площадь, кв.м.	Основная улица, м ² /год	Второстепенная улица кв.м./год
Супермаркет	600-1300	600-900\$	350-500\$
Ресторан	250-500	1200-2500\$	700-1200\$
Косметика	200-500	2200-3500\$	1000-1600\$
Обувь	150-500	1500-3500\$	1200-1600\$
Одежда	100-500	1200-3000\$	800-1500\$
Ювелирные изделия	30-150	3000-6000\$	1500-2500\$
Аксессуары и подарки	50-150	2500-5000\$	1500-2500\$
Мобильные аксессуары	50-150	3000-6000\$	1500-2500\$

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

В следующем— 2014 г. рынок пополнится более чем на 890 тыс. м² GLA торговых площадей. С учетом переноса сроков открытия по части объектов (около 30% от запланированного к вводу), мы прогнозируем в 2014 г. рекордный объем ввода торговых площадей - на уровне 600 тыс. м² GLA (максимальный объем нового предложения был зафиксирован в 2009 г.- 518 тыс. м² GLA). Уровень обеспеченности торговыми площадями по итогам 2014 г. может возрасти до 375 м² на 1 000 жителей, что по-прежнему будет являться низким показателем среди не только других европейских, но и российских городов.

Крупнейшие торговые центры, запланированные к вводу в 2014году.

Название ТЦ	Арендуемая площадь, м ²	Открытие
Авиапарк	235 000	2014
Vegas Crokus City	111 400	2014
Колумбус	140 000	2014
Весна	56 000	2014
Мозаика	68 000	2014
РИО на Киевском шоссе	45 000	2014
Реутов Парк	41 000	2014
Центральный Детский Магазин	345 000	2014
Водный	32 200	2014
Новоясеневский	19 000	2014
Москворечье	19 780	2014
Братеево Молл	15 000	2014
Отрада, 3 оч.	15 000	2014
BabyStore	14 000	2014
Алфавит Бутово	7 350	2014
Metromall	10 410	2014
Акварель Южная	7 600	2014

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. Москва

СПРОС

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ЦЕНЫ

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

2013 г., ИТОГИ