

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. МОСКВА

СПРОС

В 2014 г. структура и объем спроса на торговые помещения претерпели заметные изменения, что обусловлено нестабильной экономической ситуацией в стране, сокращением объемов розничной торговли и спадом покупательской активности населения.

Арендаторы отдавали предпочтение действующим объектам с хорошей локацией и высоким трафиком, что повлияло на заполняемость новых торговых комплексов. Кроме того, заметно сократилась доля договоров аренды, где ставка указана в долларах США, в пользу контрактов в рублях.

В 2014 г. многие торговые операторы скорректировали планы по своему развитию. Порядка 10 международных ритейлеров приняли решение об уходе с российского рынка. При этом более 40 новых брендов открыли первые магазины в Москве и крупных городах России. Большая часть новых брендов представлена операторами fashion-сегмента (59%):

- Monki;
- Lefties;
- Forever 21;
- Isabel Garcia;
- Suitsupply и др.

Также активно развивались в 2014 г. операторы группы «повседневного спроса» («продукты», «детские товары», DIY и fast-food).

Рынок общественного питания демонстрировал уверенный рост за счет увеличения количества сетевых заведений.

Средняя заполняемость открывшихся торговых центров находится на уровне 70%. Часть проектов, таких как «Мозаика», «Ханой-Москва» и «Алфавит», открылось только с якорными арендаторами.

По итогам 2014 года значительно увеличилась доля [свободных площадей](#) на основных торговых коридорах столицы, которая достигла 10% и продолжает расти. Наиболее высокий уровень предложения зафиксирован на Ленинском проспекте, Тверской улице, Кутузовском проспекте, Проспекте Мира. В значительной степени это объясняется уменьшением доли street-retail в оборотах и перемещением арендаторов в ТЦ.

Цены

По итогам 2014 года зафиксировано падение ставок в долларовом эквиваленте на 20-25%, состоялся массовый переход на рублевые ставки с увеличением доли платежей, зависящих от торгового оборота оператора. Для якорных гипермаркетов процент с оборота составляет от 1 до 3%, для операторов торговой галереи может достигать 15%.

Ожидается повышение требований операторов к местоположению и маркетинговой концепции вновь построенных и существующих ТЦ.

Арендные ставки по итогам года в зависимости от занимаемой площади и типа арендатора

Тип арендатора	Площадь (кв. м)	Диапазон арендных ставок, (руб./кв. м в год (triple net))
Гипермаркет	> 5 000	4 500-10 000
Супермаркет	2 500-5 000	10 000-15 000
Супермаркет	1 000-2 500	15 000-30 000
DIY	8 000-15 000	4 000 - 10 000
Электроника	2 500-5 000	7 000-12 000
Электроника	1 000-2 500	10 000-20 000
Спорт и отдых	2 500-6 000	7 000-12 000
Спорт и отдых	1 000-2 500	10 000-20 000
Детские товары	1 000-2 500	8 000-16 000
Одежда	1 000-3 000	10 000-25 000
Галерея	500-1 000	12 000-25 000
Галерея	250-500	20 000-40 000
Галерея	100-250	30 000-60 000
Галерея	50-100	40 000-100 000
Галерея	<50	60 000-120 000
Кинотеатры	1 500-6 000	4 000-10 000
Развлекательный центр	1 500-6 000	3 000-7 000

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Общее предложение торговых арендопригодных (GLA) площадей в качественных ТЦ столицы по итогу 2014 года составило 4 646 000 кв. м.

В 2014 году в Москве введено 15 торговых центров, с общей арендопригодной площадью в 732 100 кв. м., что является наибольшим показателем за всю историю столицы.

Старт целого ряда крупнейших проектов, включая «Вегас Крокус Сити», «Авиапарк», «Мозаика», GoodZone, «Ханой-Москва» и «Москворечье» относится еще к периоду 2008 года.

Часть проектов, анонсировавших ввод в 2014 году перенесло открытие на 2015 год, в том числе такие крупные проекты как, «Колумбус» (135 000 кв. м GLA), «Кунцево Плаза» (68 000 кв. м GLA) и ТЦ Mari (70 000 кв. м GLA).

Крупнейшие торговые центры, введенные в эксплуатацию в 2014 г

Название	GLA	GBA	Адрес
«Авиапарк»	225 000	390 000	Хорошевское ш., д. 38
«Вегас Крокус Сити»	112 500	285 000	МКАД, 66 км
«Мозаика»	68 000	134 000	7-я Кожуховская ул., д. 3
«Весна!»	56 000	129 000	МКАД / Алтуфьевское ш.
GoodZone	56 000	145 000	Каширское ш., вл. 12
«Водный» (1 очередь)	32 500	50 500	Головинское ш., д. 5
«Ханой-Москва»	32 000	39 750	Ярославское ш., д. 146
«Драйв»	26 000	42 000	МКАД, 8 км
«Браво»	21 000	29 000	Борисовские пруды ул., д. 26
«Москворечье»	16 500	30 000	Каширское ш., д. 26
«МЦ»	12 400	17 700	Миклухо-Маклая ул., вл. 36
«Реутов парк»	41 000	90 000	Реутов, Новосовихинское ш., д. 45
«Алфавит»	11 000	14 000	Куликовская ул., д. 6
«ОранжПарк»	10 200	16 500	Ленинская слобода ул., д. 26
Outlet Village Belaya Dacha (2 очередь)	12 000	15 500	Котельники, Новорязанское ш., д. 8

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

Суммарная площадь анонсированных к открытию в 2015 году [торговых центров в Москве](#) превышает показатели ввода в 2014 году. Наряду с этим, мы полагаем, что фактический объем ввода составит около половины от заявленного.

Торговые центры, запланированные к вводу в 2015 году.

Название	GLA	GBA	Адрес
Columbus	136 000	277 000	Варшавское ш., вл. 140
«Ривьера»	91 200	258 000	Автозаводская ул., д. 16-18
«Кунцево Плаза»	65 000	245 000	Ярцевская ул., д. 19
«Славянка»	61 818	136 600	Славянский б-р, д. 3
Mari	60 000	135 000	Поречная ул., д. 10
«Бутово Молл»	57 000	143 000	Остафьевская ул. / Чечерский пр-д
«Полежаевка»	50 000	114 000	Хорошевское ш., д. 33/1
«Смоленский Пасаж» (2 очередь)	46 000	61 500	Смоленская пл., вл. 7-9
«РИО-Румянцево»	45 000	70 000	Киевское ш., 1,5 км от МКАД
«РИО» (Юго-Запад)	50 000	70 000	Покрышкина ул. / Вернадского пр-т
«Конфетти» (2 очередь)	37 500	50 000	Нагатинская ул., д. 16
«Детский Мир» на Лубянке	35 240	60 500	Театральный пр-д, вл. 5
«Океан Плаза»	61 800	140 000	Кутузовский пр-т / Славянский б-р

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. Москва

СПРОС

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ЦЕНЫ

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

2014 г., ИТОГИ