



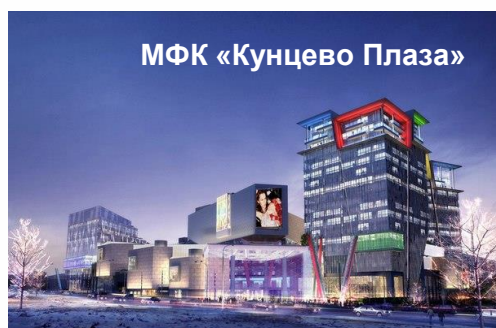
Обзор рынка  
торговой недвижимости  
Москвы  
1 кв. 2015 г.

квартал 2015

NAIBecar

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Общий объем торговых площадей по итогам 1Q 2015 г., GLA	5 518 тыс.кв.м
Динамика объема по сравнению с 4Q 2014 г.	+4,5%
Введено в эксплуатацию в 1Q 2015 г., GLA	239,4 тыс.кв.м
Динамика ввода по сравнению с 4Q 2014 г. (GLA)	-38% ↓
Доля вакантных площадей на конец 1Q 2015 г.	5,6%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4Q 2014 г.	+16,9 (+0,8 п.п. ↑ )
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 1Q 2015 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (\$/кв.м/год)	80-650
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 4Q 2014 г.	-33% ↓
Арендные ставки для торговой галереи на конец 1Q 2015 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (\$/кв.м/год)	400-2500
Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 4Q 2014 г.	-10% ↓
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	461 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению с 4Q 2014г.	+4,5% ↑

### Общая ситуация на рынке



Официальный уровень инфляции в России за первые 3 месяца 2015 г. составил 7,44%. На 31.03.2015 доллар вырос на 3,97 руб. (7,3%) относительно конца 4 кв. 2014 г. (25.12.2014). Обороты розничной торговли и общественного питания по Москве за январь-февраль 2015 г. снизились и составили соответственно 93,2% и 92,4% к аналогичному периоду 2014 г.

Еженедельные данные Shopping Index™ компании «Watcom Data Consulting» в 1 кв. 2015 г. показывают увеличение посещаемости небольших районных и микрорайонных торговых центров от 5 до 20 тыс. кв. м, а также 20-40 тыс.кв.м относительно аналогичных периодов 2014 г. в среднем на 5%. Посещаемость же крупных комплексов (40-80 тыс.кв.м) и комплексов-гигантов (свыше 100 тыс.кв.м) на протяжении всего квартала демонстрировала снижение (в среднем на 5% и на 12% соответственно).

В 1 кв. 2015 г. рынок торговой недвижимости Москвы вырос на 4,5% относительно 4 кв. 2014 г. **Общий объем предложения на конец периода составил 5518 тыс.кв.м GLA.**



ТРЦ «Columbus»

Здание Государственной  
ДумыРынок «Mercado San Miguel»  
в Мадриде

## Основные события рынка

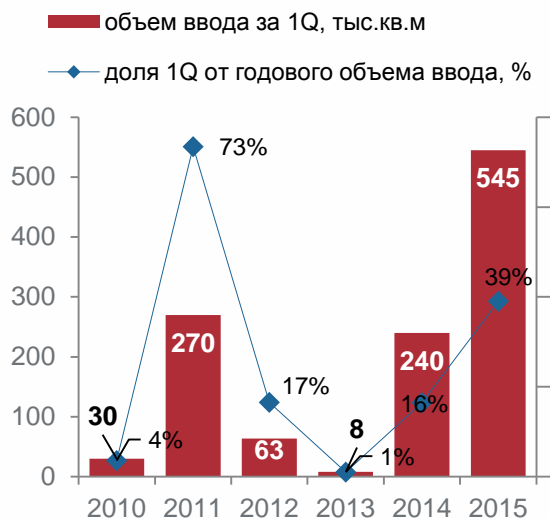
В 1 кв. 2015 г. состоялось открытие **трех торговых комплексов** совокупной арендопригодной площадью **239,4 тыс. кв. м.**

**Среди других заметных событий** отчетного периода можно назвать:

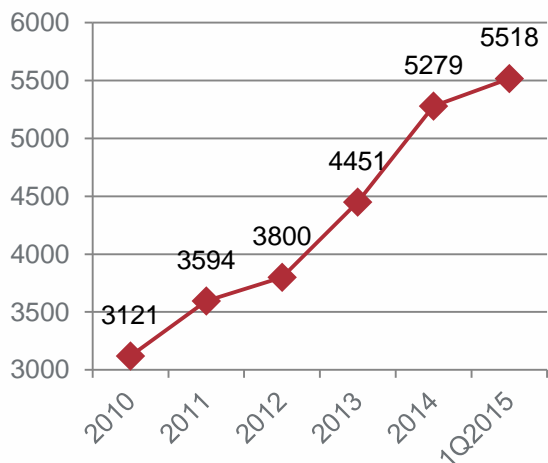
- Ресторанная группа **«Ginza Project»** выкупила у ГУП «Мосимущество» **Даниловский рынок**, который планируется реконструировать для создания аналога мадридского «Mercado San Miguel», где блюда готовятся из продуктов, купленных там же.
- Сорвалась сделка по продаже **ТОК «Новинский пассаж»**, принадлежащего структурами ВЭБа. Компания «Экспоком» отказалась от покупки в связи с ухудшением ситуации на рынке коммерческой недвижимости и ростом стоимости заемного финансирования. Искать новых покупателей пока не планируется.
- **«ТПС Недвижимость»** заинтересована в покупке участка площадью 2 га, на котором расположен ТЦ «Галерея Водолей» (GBA 16 тыс.кв.м), построенный в конце 90-х гг. Девелопер планирует снести здание и возвести на его месте современный торговый центр площадью до 100 тыс.кв.м.
- ГУП «Московское имущество» выставило на продажу 19 тыс.кв.м **ЦУМа** - примерно треть площадей комплекса. Аукцион пройдет в конце апреля 2015 г.
- Владелец девелоперских компаний «Интеко» и «Моспромстрой» Михаил Гуцериев заявил о намерении построить торговый центр или гостиницу на месте здания Госдумы. Объекты будут переданы принадлежащим ему структурам после переезда властей в новое здание, которое планируется построить в Мневниках.
- Финская компания **«Stockmann»** до конца 2016 г. планирует закрыть три своих магазина в ТРЦ «Мега» в Москве.
- В феврале 2015 г. в ТДЦ «Смоленский пассаж» прошла встреча ритейлеров и девелоперов **«Ритейл Штаб»**. Основной темой стал вопрос об арендных ставках в целом и в частности о валюте договоров аренды.

## 1-й квартал 2015 г.

Объем ввода торговых объектов,  
ГВА, тыс.кв.м



Объем предложения в целом  
(GLA), тыс.кв.м



DEBENHAMS



### Предложение

Объем ввода торговой недвижимости в Москве в 1 кв. 2015 г. составил 545 тыс.кв.м, из которых 239 тыс.кв.м – арендопригодные площади. Это на 38% ниже показателя за 4 кв. 2014 г., но в два раза больше, чем было введено за аналогичный период 2014 г.

- Около 60% от общего объема ввода в отчетном периоде пришлось на ТРЦ «Columbus», открывшийся в ЮАО. GLA 140 тыс.кв.м.
- В начале года в СЗАО на месте первого в России профессионального торгового центра и гипермаркета «Рамстор» начал работу торговый центр в составе МФК «Кунцево Плаза», построенный тем же девелопером – компанией «ЭНКА ТЦ». GLA торговой части 65 тыс.кв.м.
- В марте 2015 г. состоялось торжественное открытие одного из наиболее ожидаемых объектов года, который должен стать «флагманом детской индустрии» - «Центрального детского магазина на Лубянке». Девелопер «Галс-Девелопмент», GLA 34,4 тыс.кв.м.

### Спрос

В 1 кв. 2015 г. **уровень вакансии** в торговых центрах Москвы продемонстрировал рост относительно предыдущего отчетного периода и достиг своего максимального за последние несколько лет значения – **5,6%**.

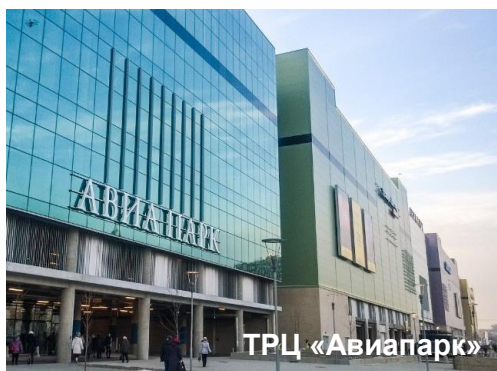
В начале 2015 г. сохраняется тенденция к уменьшению количества крупных сделок в строящихся объектах.

**Наиболее крупные сделки** отчетного периода относятся к аренде в недавно введенных объектах:

- 8,4 тыс.кв.м в ТРЦ «Авиапарк» (введен в конце 2014 г.) арендованы магазином британской торговой сети «Debenhams».
- Почти 4,1 тыс.кв.м в ТРЦ «Columbus» (введен в 1 кв. 2015 г.) займет «H&M».

По строящимся объектам можно отметить сделку в ТРЦ «Зеленопарк» (ввод в 2015 г.), где на площади 1,9 тыс.кв.м разместится Садовый центр «Дарвин».

## Коммерческие условия



ТРЦ «Авиапарк»

На конец 1 кв. 2015 г. в среднем арендные ставки варьируются в диапазоне 80-650 долл/кв.м/год – для якорных арендаторов; 400-2500 долл/кв.м/год – для торговой галереи. Для островных арендаторов ставки начинаются от 1300 долл/кв.м/год.

В отдельных случаях ставки могут выходить за указанные пределы. Например, в небольших и устаревших объектах, не отличающихся выгодным месторасположением, арендные ставки для торговой галереи могут начинаться от 250 долл/кв.м/год.

## Базовые арендные ставки на конец 1 кв. 2015 г.

категория	\$/кв.м/ год	руб./кв.м/ мес. <sup>1</sup>	руб./кв.м/ год
якорный арендатор	80-650	390-3167	4677-38002
торговая галерея	400-2500	1949-12180	23386-146161

<sup>1</sup> По курсу ЦБ РФ на 31.03.2015 USD 58,4643

## Основные объекты, введенные в 1 кв. 2015 г.

Название	Формат	Округ	ГВА, тыс.кв.м	GLA тыс.кв.м
Columbus	ТРЦ	ЮАО	277,4	140,0
ЦДМ на Лубянке	специализированный ТЦ	ЦАО	73,0	34,4
Кунцево Плаза	ТРЦ в составе МФК	СЗАО	195,0	65,0

## Примеры крупных сделок по аренде в 1 кв. 2015 г.

Бренд	Арендованная площадь (кв.м)	ТЦ	Статус объекта	Округ
Debenhams	8400	Авиапарк	действующий	СЗАО
H&M	4088	Columbus	действующий (1 кв. 2015 г.)	ЮАО
Дарвин - Садовый Центр	1900	Зеленопарк	строящийся	ЗелАО
Кораблик	865	Выходной	строящийся	МО

## 1-й квартал 2015 г.

### Выводы и прогноз развития

За 1 кв. 2015 г. рынок торговой недвижимости Москвы вырос на 4,5% в результате ввода трех крупных объектов, которые дополнили предложение в ЦАО, ЮАО и СЗАО.

Согласно прогнозам на 2015 г., объем ввода в 1 кв. 2015 г. может составлять около 40% от обще годового показателя.

Невысокие объемы спроса, а также выезд арендаторов из торговых центров обеспечили в отчетном периоде увеличение уровня вакансии. Также можно отметить, что арендаторы стали осторожнее относиться к аренде площадей в строящихся объектах.

В целом начало 2015 г. прошло под знаком активного диалога между арендаторами и девелоперами, который не всегда проходил гладко. Тем не менее в 1 кв. 2015 г. получила распространение практика перевода валютных договоров в рубли. Ее пока нельзя назвать повсеместной, однако она оказала влияние на средние показатели арендных ставок на рынке. Так, за прошедший квартал в долларовом эквиваленте ставки продемонстрировали снижение на 10-30%. Это коснулось показателей как для операторов торговой галереи, так и для якорных арендаторов.

В комплексах, удерживающих ставки в валюте, сохраняется практика фиксирования валютного курса, установления валютных коридоров на определенный период, предоставление скидок, арендных каникул и т.п.

Во 2 кв. 2015 г. планируется ввести еще порядка 100 тыс. кв. м торговых площадей. Предпосылки для снижения уровня вакансии пока отсутствуют. Дальнейшая динамика арендных ставок во многом будет зависеть от положения национальной валюты.



ТРЦ «MARi»



ТЦ «КЛЁН»



ТЦ «Тиара»

#### Примеры объектов, планируемых к вводу во 2 кв. 2015 г.

Название	GVA, тыс. кв. м	GLA, тыс. кв. м	Округ
MARi ТЦ	135,0	70,0	ЮВАО
КЛЁН ТРЦ (ранее Витте Молл)	33,0	21,0	СВАО
Тиара ТЦ	15,0	7,0	ЗАО
Мост ТЦ	8,9	4,7	ЮВАО

Движение рынка за 2014-2015 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложени е, тыс. кв.м	новое предложени е, шт.	вакантные площади, %	средняя арендная ставка, \$/кв.м/год		
						якорь	галерея	
2014	1Q	факт	4566 <sup>1</sup>	115 <sup>1</sup>	3	4,51	100-500	500-3500
		динамика	2,6%	-48%	-63%	7,1%	0 <sup>2</sup>	0 <sup>2</sup>
	2Q	факт	4710	144	5	4,58	100-800	500-4500
		динамика	3,2%	25%	67%	1,6%	0	0
	3Q	факт	4895	185	4	5,2	100-800	400-4800
		динамика	3,9%	28%	-20%	13,5%	0	0
	4Q	факт	5279	384	9	4,8	100-750	400-3500
		динамика	7,8%	107%	125%	-7,9%	-13%	-3%
2015	1Q	факт	5518	239	3	5,6	80-650	400-2500
		динамика	4,5%	-38%	-67%	+16,9%	-33%	-10%

<sup>1</sup> В текущем периоде и далее указано значение GLA

<sup>2</sup> Колебания верхних и нижних границ связаны колебаниями валютного курса и ротацией предложений по аренде (по объектам).

# На вопросы по отчету ответят:

**Ольга Шарыгина**

Директор  
Департамента маркетинга и консалтинга

[o.sharygina@naibecar.com](mailto:o.sharygina@naibecar.com)

**Рыжкова Елена**

Главный маркетолог  
Департамента маркетинга и консалтинга

[e.ryzhkova@naibecar.com](mailto:e.ryzhkova@naibecar.com)

## Компания:

NAI Bescar – российское подразделение мировой сети NAI Global, одного из лидеров мирового рынка коммерческой недвижимости. Партнерская сеть NAI, основанная в 1978 году, имеет 350 офисов в 55 странах мира. По итогам 2012 года бренд NAI занял 5 место среди мировых брендов на рынке коммерческой недвижимости. NAI Bescar имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

**NAI**Global

**NAI**Bescar



## Услуги:

- Управление недвижимостью
- Эксплуатация объектов
- Инвестиции
- Инфраструктурные проекты
- Зарубежные инвестиции
- Консалтинг
- Исследования рынка
- Оценка
- Управление проектами
- Аренда
- Покупка и продажа
- Продвижение объектов

## Контакты:

**Санкт-Петербург**

194044,

Б. Сампсониевский пр., 61, БЦ «Бекар».

Тел.: 8 (812) 490-70-01

**Москва**

125009,

Москва, пер. Большой Кисловский, 9

Тел.: 8 (495) 532-04-32

[www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)