

# РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

## 4-ЫЙ КВАРТАЛ И КРАТКИЕ ИТОГИ 2014 ГОДА

### ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Девальвация рубля на фоне экономических санкций со стороны Евросоюза и США привела к корректировке «ценников» в магазинах и, как следствие, к снижению покупательской активности населения.
- Средний класс стал более рационально, более избирательно подходить к своим покупкам, особенно в «непродуктовой» сфере.
- Стали появляться первые признаки «замораживания» кредитных линий на строительство новых ТЦ от крупных российских банков, что однозначно отразится на сроках ввода в эксплуатацию многих объектов, заявленных на 2015 год.
- Пересмотр международными торговыми сетями планов по развитию в России на ближайшую перспективу, вплоть до выхода из страны («Маратэкс» приняла решение о закрытии в России брендов Espirit, River Island, OVS).
- Сворачивание бизнеса западных франшиз открывает новые возможности для отечественных нишевых брендов.

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Москва всё ещё уступает крупнейшим городам Европы и Санкт-Петербургу по степени насыщения качественными торговыми помещениями.
- На начало 4 квартала 2014 г. в Москве было введено в эксплуатацию 0,675 млн.м<sup>2</sup> качественных торговых площадей, что соответствует 8,37 млн.м<sup>2</sup> предложения по Москве.
- Если все анонсированные ранее проекты будут введены в эксплуатацию, общий объём нового предложения в Москве превысит 0,750 млн.м<sup>2</sup> – новый рекорд столичного рынка.
- Объём ввода новых площадей по России по итогам 2014 года оценивается в диапазоне 1,7-1,8 млн.м<sup>2</sup>.
- Девелоперы пересматривают ценовую политику по арендным ставкам, до 15-20% снижения ставки аренды по состоянию на начало 4 квартала 2014 г.
- По состоянию на начало 4 квартала 2014 года, средняя ставка аренды торговых помещений составила \$500-1800/м<sup>2</sup>/год.
- Цена на торговые объекты в центре Москвы с декабря 2013 по декабрь 2014 года снизилась на 25% до \$13 323/м<sup>2</sup>, а за пределами Садового Кольца — на 18% до \$4 463/м<sup>2</sup> — идёт переориентация спроса на товары широкого потребления и, соответственно, уменьшения спроса на помещения в центре, в которых реализуются дорогие товары.

- Средняя цена по всем торговым помещениям в столице за 2014 год снизилась на 24% до \$4 856/м<sup>2</sup>.

### СПРОС

- Прослеживается тенденция к снижению темпов роста товарооборота в России (-1,5% по итогам 2014 года), а значит к снижению доходности многих сетевых операторов.
- Наблюдается рост потребления в «эконом» сегменте, уменьшение среднего чека покупки, снижение частоты посещений населением торговых центров.
- На начало 4 квартала 2014 года, вакантность в качественных ТЦ Москвы возросла с 3,5% до 6,0%.
- Ставки аренды в качественных ТЦ пока сохраняются на докризисном уровне, с большой вероятностью к их снижению уже по результатам 1-го полугодия 2015 года.

### КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

- Собственники ТЦ стараются сохранить привязку к валютному коридору при подписании новых договоров аренды.
- Собственники ТЦ начинают предлагать альтернативные коммерческие условия (ставки в рублях), начинает проявляться тенденция на пересмотр арендных ставок с их понижением.

**ТАБЛИЦА №1. УСЛОВИЯ АРЕНДЫ  
ПОМЕЩЕНИЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ  
МОСКВЫ НА КОНЕЦ 2014 Г.**

ТИП МАГАЗИНА	АРЕНДНАЯ СТАВКА \$/М <sup>2</sup> /ГОД	РАЗМЕР ДОЛИ С ОБОРОТА, %
ГИПЕРМАРКЕТ	100-250	2-4
ГОРОДСКОЙ ГИПЕРМАРКЕТ	200-350	2-4
СУПЕРМАРКЕТ	250-900	4-6
DIY	200-350	4-6
БЫТОВАЯ ТЕХНИКА	250-400	2,5-6
СПОРТТОВАРЫ	150-300	4-8
ДЕТСКИЕ ТОВАРЫ	200-400	8-12
ПРОФИЛЬ «ОДЕЖДА»	600-2200	11-16
ПРОФИЛЬ «ОБУВЬ»	900-2500	12-16
АКСЕССУАРЫ	2000-4000	11-14
КИНОТЕАТР	150-250	7-12
РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР	200-400	8-12



2014

# ПРОГНОЗ МОСКВА

- В сложившихся макроэкономических условиях, и в отсутствии выраженных тенденций стабилизации курса национальной валюты, существует высокая вероятность на понижение ставок аренды в ТЦ Москвы, привязки арендной ставки к нижней границе диапазона % от оборота по новым проектам.
- Наиболее адекватные уровни ставок аренды, по которым в ближайшее время будут совершаться сделки, соответствуют рублёвым ставкам конца 2014 года.
- Снижение реальных доходов населения и сворачивание потребительского кредитования будет оказывать давление на ритейлеров в части открытия новых магазинов.
- Ограниченный доступ к банковскому финансированию приведёт к сдерживанию новых проектов в столице, к снижению активности девелоперов ТЦ в регионах России.
- В 2015 году эксперты ожидают увеличение процента свободных площадей – рынок будет находиться под давлением рекордного ввода новых площадей в Москве в 2014.

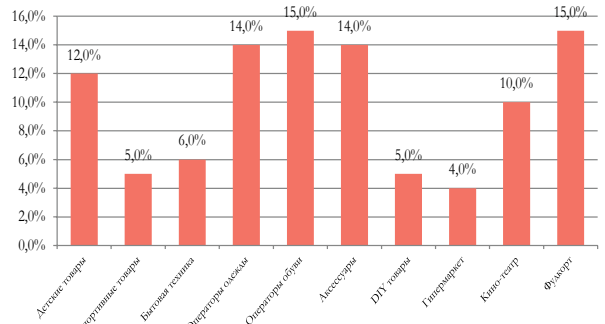
# ПРОГНОЗ МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

- В отличие от Москвы, сегмент региональных ТЦ в Московской области остаётся очень перспективным, с общей площадью торговых центров 50 - 60 тыс.м<sup>2</sup>.
- В новых строящихся микрорайонах за пределами МКАД будет востребован формат магазинов «шаговой доступности».
- Также будет развиваться формат недорогой недвижимости “street retail” на центральных улицах в городах Подмосковья.

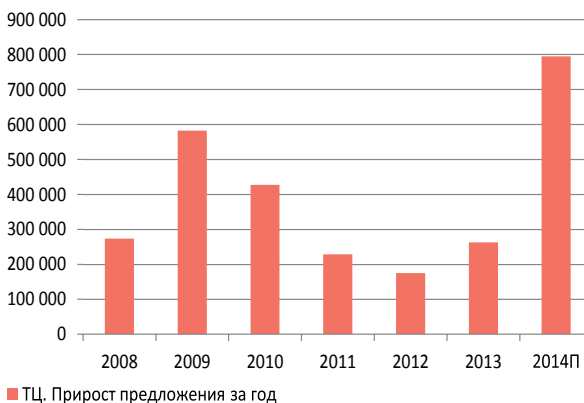
**ТАБЛИЦА №2. КРУПНЫЕ ТЦ ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В МОСКВЕ ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2014 Г.**

НАЗВАНИЕ ТОРГОВОГО ЦЕНТРА	ПЛОЩАДЬ СДАВАЕМАЯ В АРЕНДУ
ВЕГАС КРОКУС СИТИ	112 500
GOODZONE	56 000
ТЦ ВЕСНА (АЛТУФЬЕВО)	56 000
ТЦ РЕУТОВ ПАРК	42 600
ТЦ ВОДНЫЙ (1-АЯ ОЧЕРЕДЬ)	32 000

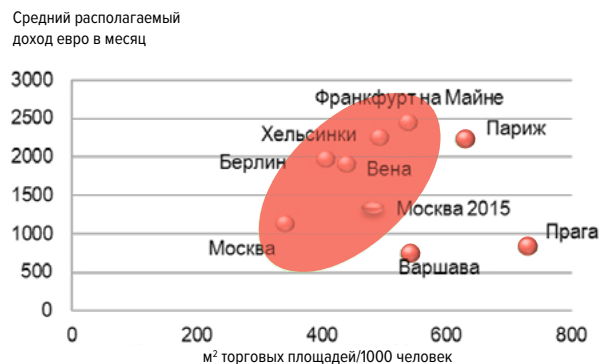
**ГРАФИК №2. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЁМА СДЕЛОК ПО ПРОФИЛЮ АРЕНДАТОРОВ ТЦ МОСКВЫ**



**ГРАФИК №1. ОБЪЁМ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ КАЧЕСТВЕННЫХ ТЦ В МОСКВЕ**



**ГРАФИК №3. ПОКУПАТЕЛЬСКАЯ СПОСОБНОСТЬ И ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ КАЧЕСТВЕННЫМИ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ В КРУПНЕЙШИХ ГОРОДАХ ЕВРОПЫ**

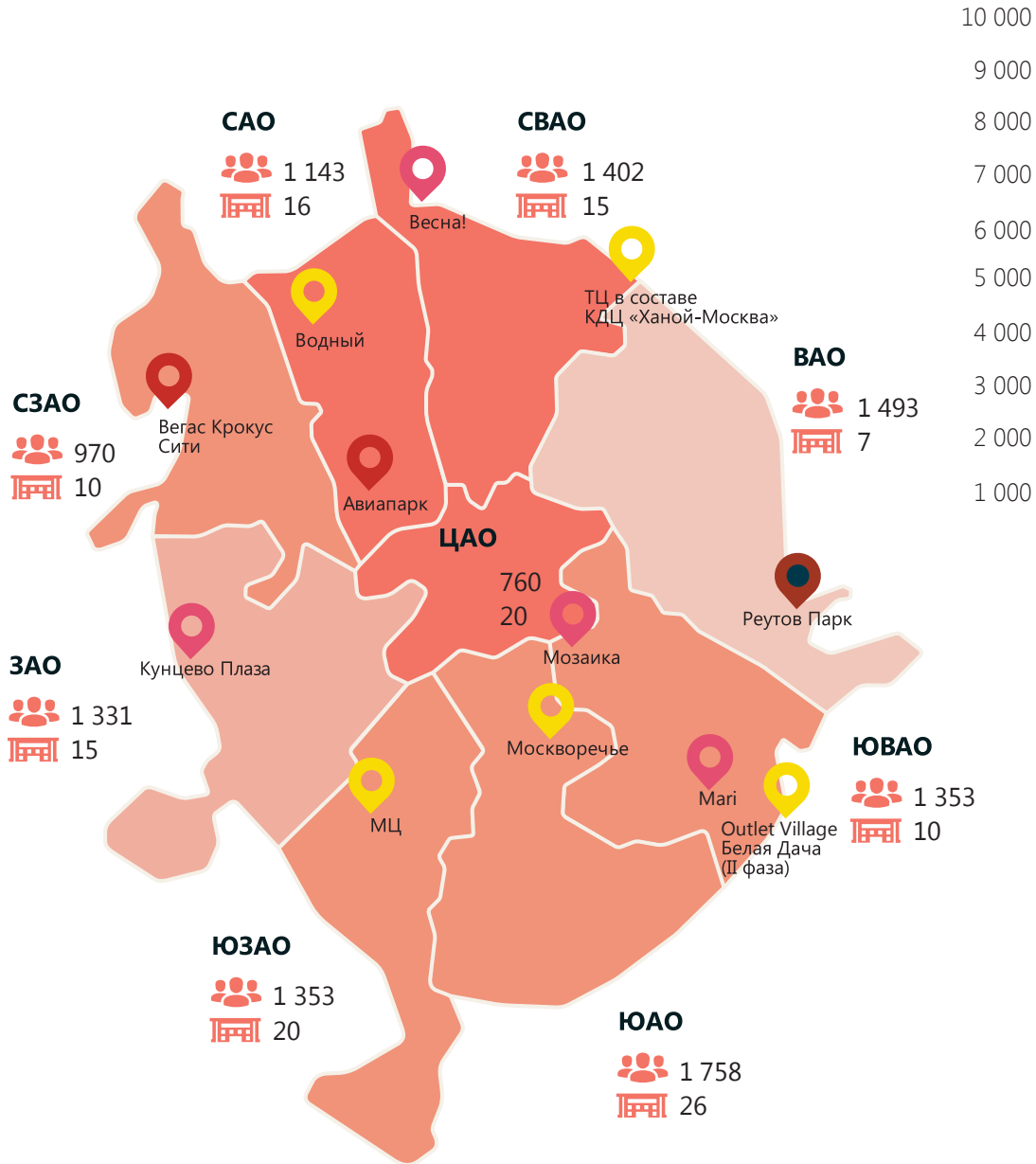




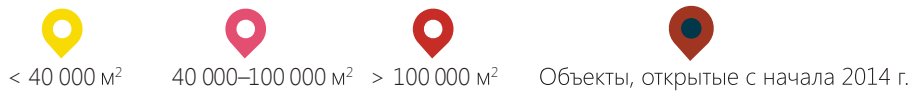
2014

# РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

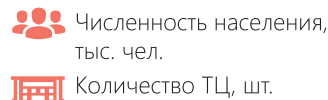
## ДИАГРАММА №1. ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ 2014



Арендопригодная площадь торговых объектов



Обеспеченность торговыми площадями, м²/1 000 жителей



Данные Knight Frank

По вопросам предоставления информации по офисным проектам КОАЛКО в городском округе Домодедово, обращайтесь по телефону: Александр Паршин, тел.: (495) 981 87 58 (доб. 4072) или по e-мэйлу [aparshin@coalco.ru](mailto:aparshin@coalco.ru)

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ