



Обзор рынка  
торговой недвижимости  
Москвы  
3 кв. 2015 г.

3 квартал 2015

NAIBecar

Свод основных показателей рынка	
Общий объем торговых площадей по итогам 3Q 2015 г., GLA	5 636 тыс.кв.м
Динамика объема по сравнению со 2Q 2015 г.	+0,4%
Введено в эксплуатацию в 3Q 2015 г., GLA	19,8 тыс.кв.м
Динамика ввода по сравнению со 2Q 2015 г. (GLA)	- 80% ↓
Доля вакантных площадей на конец 3Q 2015 г.	8,3%
Динамика вакантных площадей по сравнению со 2Q 2015 г.	+27,5% (+ 1,8 п.п. ↑ )
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 3Q 2015 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (\$/кв.м/год)	90-550
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению со 2Q 2015 г.	0%
Арендные ставки для торговой галереи на конец 3Q 2015 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (\$/кв.м/год)	180-3400
Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению со 2Q 2015 г.	-5,7% ↓
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	470 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению со 2Q 2015 г.	+0,4% ↑

### Общая ситуация на рынке

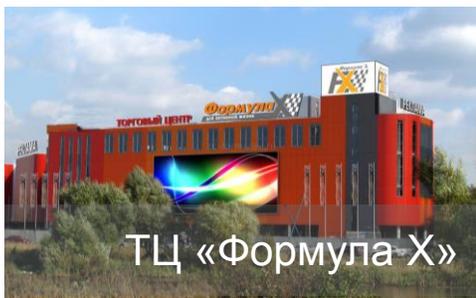
Официальный уровень инфляции в России за последние 3 месяца 2015 года составил 1,72%, с начала года – 10,39%. При этом, по данным исследований Банка России, происходит постепенная адаптация населения к высоким ценам – в 3 кв. 2015 г. отмечается снижение популярности ответа про отказ или более редкие покупки некоторых видов товаров.

В 3 квартале 2015 г. продолжилось ослабление национальной валюты. На конец периода (30.09.2015) курс доллара составляет 66,24 RUR, что на 19% или 10,71 руб. превышает значение на конец 2 кв. 2015 г. (30.06.2015).

Данные Shopping Index™ компании «Watcom Data Consulting» свидетельствуют о сохранении тенденции к снижению (относительно 2014 г.) посещаемости торговых центров. Если в I полугодии 2015 г. это касалось преимущественно крупных торговых комплексов (площадь свыше 40 тыс.кв.м), то в 3 кв. 2015 г. стали падать также показатели более мелких объектов, в том числе торговых центров районного формата (5-20 тыс.кв.м).

Общий **объем предложения** в сегменте качественной торговой недвижимости Москвы на конец 3 кв. 2015 г. вырос только на 0,4% и составил около **5,64 млн.кв.м**. Уровень обеспеченности качественными торговыми площадями увеличился до 470 кв.м на 1000 жителей (для сравнения – в Санкт-Петербурге аналогичный показатель составляет 715 кв.м. на 1000 жителей).

III квартал 2015 года



ТЦ «Формула-Х»



ТРК «Атриум»



Смартори



ТРК «Oz Mall»  
(г. Краснодар)



Супермаркет

## Основные события рынка

В 3 кв. 2015 г. состоялось открытие **двух торговых комплексов** совокупной арендопригодной площадью **19,8 тыс.кв.м.**

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

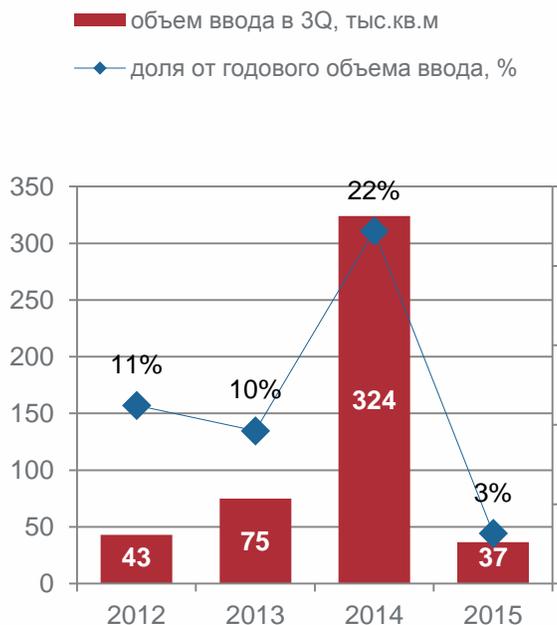
- Минпромторг подготовил поправки в Гражданский кодекс, запрещающие привязывать ставки аренды объектов недвижимости к валюте. В текущей версии запрет распространяется на всю нежилую недвижимость.
- Южнокорейский холдинг **«Lotte Group»** ведет переговоры о покупке ТРК **«Атриум»** (ГВА 102 тыс.кв.м). Размер планируемой сделки оценивается в 400-500 млн.долл.
- В ТРЦ «Авиа Парк» в сентябре открылся самый большой магазин сети **«H&M»** в России. Его площадь составляет **4775 кв.м.**
- Состоялось открытие первых точек двух новых сетей супермаркетов - **«НЕБО»** (ГК «Сапсан») и клубмаркета **«Смартори»** (под управлением ООО «Столичная торговая компания»).
- Состоялось открытие первых розничных точек интернет-магазинов **«KupiVip»** (ТРЦ «Гагаринский») и **«Wikimart»** (в здании бывшего «Форум холла»).

Среди анонсированных **планов по развитию сегмента:**

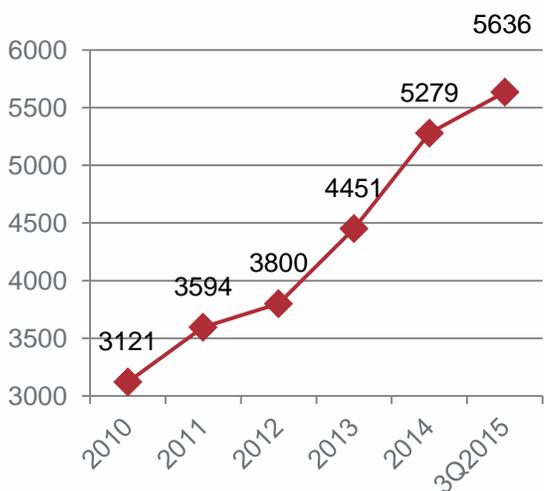
- **«Optima Development»** планирует вывести на рынок Москвы сеть ТЦ **«Oz Mall»** (Краснодар). Строительство планируется на территории бывшего завода «Москвич».
- ФПК планирует перепрофилировать здание касс Московского железнодорожного агентства на площади трех вокзалов (10,6 тыс.кв.м) под торговлю к 2017 г.
- Подписано соглашение о сотрудничестве между компанией **«Икеа Мос»** и правительством Москвы, согласно которому **«IKEA»** построит непосредственно в столице не меньше 3-х гипермаркетов с дорожной и социальной инфраструктурой для них. Пока что идет выбор участков.
- До конца 2016 г. планируется начать строительство 2-ой очереди агрокластера **«Фуд-сити».**

## III квартал 2015 года

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



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



### Предложение

После рекордных темпов ввода в I полугодии 2015 г. объем ввода качественной торговой недвижимости в московском регионе в 3 кв. 2015 г. составил всего **37 тыс.кв.м (ГВА)** или около **20 тыс.кв.м (GLA)**. Это на 80% ниже показателя за 2 кв. 2015 г. и в 9 раз ниже показателя за аналогичный период 2014 г.

Было введено **2 торговых центра**:

- ТЦ «**Формула X**» на 27-м км МКАД, специализирующийся на продаже техники и товаров для активного отдыха.
- Небольшой 2-этажный ТЦ «**ОДА**», якорным арендатором которого является супермаркет «Виктория».

**На рынок вышло** несколько новых брендов, среди которых: итальянская мультибрендовая розничная сеть премиальной детской одежды «Mafrat» (ЦДМ); джинсовый бренд Wrangler (ТРЦ «Мега Белая Дача»); немецкая сеть магазинов фиксированных цен «Euroshop» (саранская компания «Еврошоп Руссланд» по эксклюзивному франчайзинговому контракту планирует до конца 2015 г. открыть в Москве 15 магазинов), также скоро состоится открытие первого в России монобутика корейской косметики «Erborian» (ТРЦ «Афимолл Сити»).

Среди брендов, объявивших об **уходе с российского рынка**: испанская марка одежды «Desigual», американский бренд одежды «American Eagle Outfitters».

Основные объекты, введенные в 3 кв. 2015 г.

Название	Формат	Округ	ГВА, тыс.кв.м	GLA тыс.кв.м
Формула X	Специализированный ТЦ	МО	33,2	18,0
ОДА	ТЦ	ЗАО	3,4	1,8

## III квартал 2015 года

### Спрос

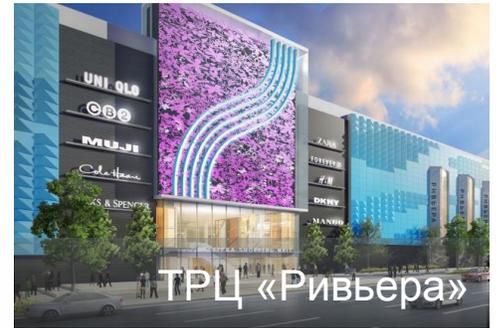
В 3 кв. 2015 г. сохраняется тенденция к **повышению** уровня **вакансии** в торговых центрах Москвы. В отчетном периоде она шагнула вверх на 1,8 п.п. и составила **8,3%**.

**Наиболее крупная сделка** отчетного периода относится снова к аренде в **строящемся** объекте:

- Сеть кинотеатров **«Синема парк»** откроет 9 кинозалов в **ТРЦ «Ривьера»** (ввод в 1 кв. 2016 г.) Стороны подписали договор аренды сроком на 15 лет, согласно которому оператор займет **4,33 тыс.кв.м.**
- К этому же объекту относится еще одна крупная сделка - магазин **«Детский мир»** станет якорем детской фешн-зоны и займет почти **1,6 тыс.кв.м.**
- **2 тыс.кв.м** в строящемся ТРЦ **«Зеленопарк»** арендует интерактивный образовательный детский центр **«Кидбург»**.

Среди наиболее крупных сделок в **действующих объектах**:

- Заключен контракт с федеральной сетью фитнес-клубов **«Физика»** на площадь более **3 тыс.кв.м** в ТРК **«Красный Кит»** в Мытищах.
- В ТРЦ **«Мозаика»** **1,5 тыс.кв.м** займет развлекательный детский центр **«Хлоп-Топ»** - проект петербургского оператора станет первой крупной площадкой сети в Москве. В состав войдут в т.ч. батутный комплекс, веревочный парк, скалодром, хоккейная и баскетбольная площадки.
- На площади **1,5 тыс.кв.м** в ТРЦ **«Авиа Парк»** откроется площадка федеральной сети квестов в реальности **«Клаустрофобия»**.



НАЦИОНАЛЬНАЯ СЕТЬ КИНОТЕАТРОВ



**КИНОМА  
ПАРК**



Примеры крупных сделок по аренде в 3 кв. 2015 г.

Бренд	Арендованная площадь (кв.м)	ТЦ	Статус объекта	Округ
Синема Парк	4327	Ривьера	строящийся	ЮАО
Физика	3000	Красный кит	действующий	МО
КидБург	2000	Зеленопарк	строящийся	ЗелАО
Детский мир	1585	Ривьера	строящийся	ЮАО
Хлоп-Топ	1500	Мозаика	действующий	ЮВАО
Клаустрофобия	1500	Авиа Парк	действующий	САО
Виктория	1000	Алладин	действующий	ВАО

## III квартал 2015 года

Базовые арендные ставки на конец  
3 кв. 2015 г.

категория	\$/кв.м/ год	руб./кв.м/ мес. <sup>1</sup>	руб./кв.м/ год
якорный арендатор	90-550	497-3036	5964-36432
динамика ко 2Q2015	USD 0%	RUR +19%	
торговая галерея	180-3400	994-18767	11928-225204
динамика ко 2Q2015	USD -5,7%	RUR +13%	

<sup>1</sup> По курсу ЦБ РФ на 30.09.2015 USD 66,2367

Примеры объектов, планируемых к  
вводу в 4 квартале 2015 г.

Название	GVA, тыс.кв.м	GLA, тыс.кв.м	Округ
Зеленопарк	140,0	110,0	ЗелАО
Галерея Одинцово	70,0	39,0	МО
РИО	68,9	45,0	НАО
Выходной	60,0	27,0	МО
Конфетти, 2-я очередь	50,0	32,0	ЮАО

### Коммерческие условия

На конец 3 кв. 2015 г. в среднем арендные ставки варьируются в диапазоне **90-550 долл/кв.м/год** – для якорных арендаторов; **180-3400 долл/кв.м/год** – для торговой галереи. В долларовом эквиваленте показатель средней арендной ставки для торговой галереи снизился относительно 2 кв. 2015 г. почти на 6%.

Показатель средней арендной ставки для якорных арендаторов зафиксировалась на уровне конца I полугодия 2015 г. В торговой галерее сохраняется высокая ротация арендаторов, которая является одной из причин увеличения средней длины ценового предложения: высвобождаются «дорогие» помещения. При этом появляются и более «дешевые» предложения.

### Выводы и прогноз развития

3 кв. 2015 г. затормозил «сумасшедшие» темпы ввода, заданные в I полугодии 2015 г.

Объем ввода качественной торговой недвижимости в 3 кв. 2015 г. оказался меньше 20 тыс.кв.м (GLA). Рост рынка составил 0,4%, что является наиболее низким показателем со 2-го квартала 2013 г.

Тем не менее рынок торговой недвижимости Москвы в 3 кв. 2015 г. продолжает испытывать на себе последствия масштабного ввода конца 2014-начала 2015 гг. Вакансия на конец отчетного периода превысила отметку в 8%, достигнув своих максимальных за последние несколько лет значений.

На этом фоне размер средней арендной ставки в торговых галереях продолжил снижение.

Растущая вакансия продолжает стимулировать выход в торговые центры новых брендов и форматов – авторских монобутиков, арт-проектов, розничных точек интернет-магазинов и пр.

Среди мер по альтернативному заполнению торговых центров, принимаемых девелоперами, стоит также отметить: привлечение временных арендаторов, расширение развлекательной составляющей, в т.ч. организация тематических выставок, а также привлечение крупных рестораторов. Так, например, ресторанный группа «Correa's», ранее не представленная в торговых центрах, откроет свои рестораны площадью 240 кв. м в двух ТРЦ «Мега», а в ЦДМ на Лубянке открывается флагманский ресторан сети «Грабли» в формате «art&food».

## III квартал 2015 года

### Выводы и прогноз развития

Сроки завершения ряда проектов, планируемых к сдаче в 2015 г., сдвинуты на 2016 г. Однако объекты в высокой степени готовности девелоперы будут стараться запустить до конца года, чтобы захватить сезонный всплеск покупательской активности накануне и после новогодних праздников. В связи с чем к концу года - с учетом заявленных объемов ввода - можно ожидать нового роста вакансии.

Таким образом, до конца 2015 г. в Москве может быть введено около 300 тыс.кв.м (GLA). Из них порядка 40% придется на ТРЦ «Зеленопарк», возводимый в ЗелАО, и свыше 25% - на объекты, расположенные в Московской области.

По скорректированным прогнозам годовой объем ввода в 2015 г. может составить 1,1 млн.кв.м (GVA). Это почти на 20% ниже заявленного в начале года, и в таком случае 2015 г. не побьет рекорды 2014 г.



## 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, USD/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%	-17%	-10%
	2Q	факт	5616	98	3	6,5	80-600	250-3250
		динамика	1,8%	-59%	0%	16,1%	-4%	0%
	3Q	факт	5636	20	2	8,3	90-550	180-3400
		динамика	0,4%	-80%	-33%	27,5%	0%	-5,7%

<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)