



Краткий обзор
рынка торговой
недвижимости
Москвы за
2014 год

Макроэкономические предпосылки

Оборот розничной торговли в Москве за 2014 года превысил 4,4 трлн. рублей, что на 2,4% больше, чем в 2013 году, при годовой инфляции в 11,7%. Таким образом, в сопоставимых ценах можно констатировать падение оборота розничной торговли на 8%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес непродовольственных товаров в 2014 году составил 48,4%, что соответствует балансу предыдущих лет. Для справки, аналогичный показатель для Санкт-Петербурга – 66%, а средний по РФ – 59%.

Оборот общественного питания за 2014 год составил 174,1 млрд. руб., что больше оборота за 2013 год только на 0,7%, в то время как за 2013 год оборот вырос на 7,7%. Таким образом стагнация затронула и сектор общественного питания.

Индекс потребительских цен в декабре 2014 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 102,8%. Рост индекса потребительских цен 2014 год составил 11,7%, причем рост индекса в секторе продовольственных товаров составил 14,6%, в то время как непродовольственные товары подорожали на 8,7%. Это самый сильный рост цен с 2008 года. Наблюдается значительное увеличение темпов роста потребительских цен по сравнению с предыдущими годами.

Рисунок. Рост цен в Москве.



Рост цен на товары самый высокий за 10 лет, не считая 2009 год. В то время, как рост цен на услуги населению хотя и самый высокий за последние 5 лет, но не превышает показатели до 2009 года.

Рисунок. Рост цен в Москве по товарным группам.



По данным Мосгорстата, постоянное население Москвы по итогам 2014 года составило 12,184 тыс. чел.

Средняя номинальная заработная плата за 2014 год выросла на 10,9% и достигла 59,3 тыс. рублей. Реальные доходы населения, рассчитанные с учетом инфляции, снизились на 7,4%, в то время как в 2013 они выросли на 5,4%. Структура расходов населения в 2014 году соответствует 2013 году: 70% своего дохода москвичи тратят на оплату товаров и услуг, 12% на ЖКХ, остальное на покупку недвижимости и накопления. В среднем 13% покупок осуществляется в кредит.

Таким образом, наблюдается резкий рост цен, приведший к падениям реальных доходов населения, что неминуемо приведет к дальнейшему замедлению темпов роста оборота розничной торговли. С учетом того, что рост замедляется уже 4-й год подряд, в 2015 году возможно снижение оборота розничной торговли, чего не наблюдалось даже в 2009 году.

Рисунок. Рост оборота розничной торговли в Москве



Предложение

Общее предложение торговых арендопригодных (GLA) площадей в качественных ТЦ столицы по итогу 2014 г. составило 4 646 тыс. кв.м. Обеспеченность качественными торговыми площадями составляет около 380 кв.м GLA на 1 000 жителей.

Таблица. Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы за 2013-2014 годы.

	2013	2014
GLA на конец года, тыс. кв.м.	3914	4646
Новое строительство за год, GLA тыс. кв.м.	284	732
Уровень вакантных площадей на конец года, %	1%	6%

Рисунок. Динамика объема качественного предложения в Москве, GLA.



По итогам 2014 года в Москве введено 15 торговых центров, с общей арендопригодной площадью в 732,1 тыс. кв.м., что является наибольшим показателем за всю историю столицы. Рост ввода по сравнению с 2013 годом составил 257%.

Таблица. ТЦ, введенные в 2014 году.

Название	GLA	GVA	адрес
Авиапарк	225 000	390 000	Хорошевское ш., 38
Вегас Крокус Сити	112 500	285 000	МКАД, 66 км.
Мозаика	68 000	134 000	7-я Кожуховская, 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, 5
Ханой-Москва	32 000	39 750	Ярославское ш., 146
Драйв	26 000	42 000	МКАД, 8 км.
Браво	21 000	29 000	ул. Борисовские пруды, 26
Москворечье	16 500	30 000	Каширское ш, 26
МЦ	12 400	17 700	Миклухо-Маклая ул., вл. 36
Реутов парк	41 000	90 000	Реутов, Новосовихинское ш., 45
Алфавит	11 000	14 000	Куликовская ул., д. 6
Оранжевый Парк	10 200	16 500	Ленинская слобода, 26
Outlet Village Belaya Dacha, 2 очередь	12 000	15 500	Котельники, Новорязанское ш., д. 8
Итого	732 100	1 426 950	

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

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

Средняя заполняемость открывшихся торговых центров находится на уровне 70%. Часть проектов, таких как Мозаика, Ханой-Москва и Алфавит, открылось только с якорными арендаторами. В сумме с негативными тенденциями со стороны спроса, это привело к росту уровня вакантных

площадей до 6% по итогам 2014 года, что является самым высоким показателем за последние годы. В связи с падением покупательской способности населения в 2015 году прогнозируется дальнейшее нарастание уровня вакантных площадей до 10%.



Обеспеченность качественными торговыми площадями в Москве, по итогам 2014 года составляет 381 кв.м. GLA на тыс. жителей, что ниже других городов-миллионников России.

Рисунок. Насыщенность качественными торговыми площадями городов-миллионников РФ.



Рисунок. Насыщенность качественными торговыми площадями европейских городов



Основные тенденции по итогу 2014 года

Развивающийся экономический кризис, девальвация рубля и падение реальных доходов населения привели к следующим тенденциям на рынке торговой недвижимости Москвы:

- Отказ от номинирования ставок в долларах и переход к рублевым ставкам, что обусловлено девальвацией рубля.
- Увеличение доли договоров, основанных только на проценте с оборота (без фиксированной базовой ставки).
- Развитие детских развлекательных форматов: 2014 г. в Москве открылся детский город профессий "Мастерславль" (6 000 кв.м) в ММДЦ "Москва Сити", в 2015 году ожидается открытие детского парка Kidzania (10 000 кв.м) в ТРЦ "Авиапарк" и "Кидбург" (3 000 кв.м) в ТРЦ "Детский Мир" на Лубянке. Анонсировано строительство крытого тематического парка Dreamworks в Нагатинской пойме.
- Принимая во внимание изменения покупательского поведения, прогнозируем увеличение популярности ТЦ районного и микрорайонного масштаба с GLA менее 10 тыс. кв.м. Дополнительным преимуществом данного формата является относительно небольшая общая капиталоемкость проекта (в абсолютных цифрах).

Будущее предложение. Объекты 2015 г.

Суммарная площадь анонсированных к открытию в 2015 году ТЦ в Москве превышает показатели ввода в 2014 году.

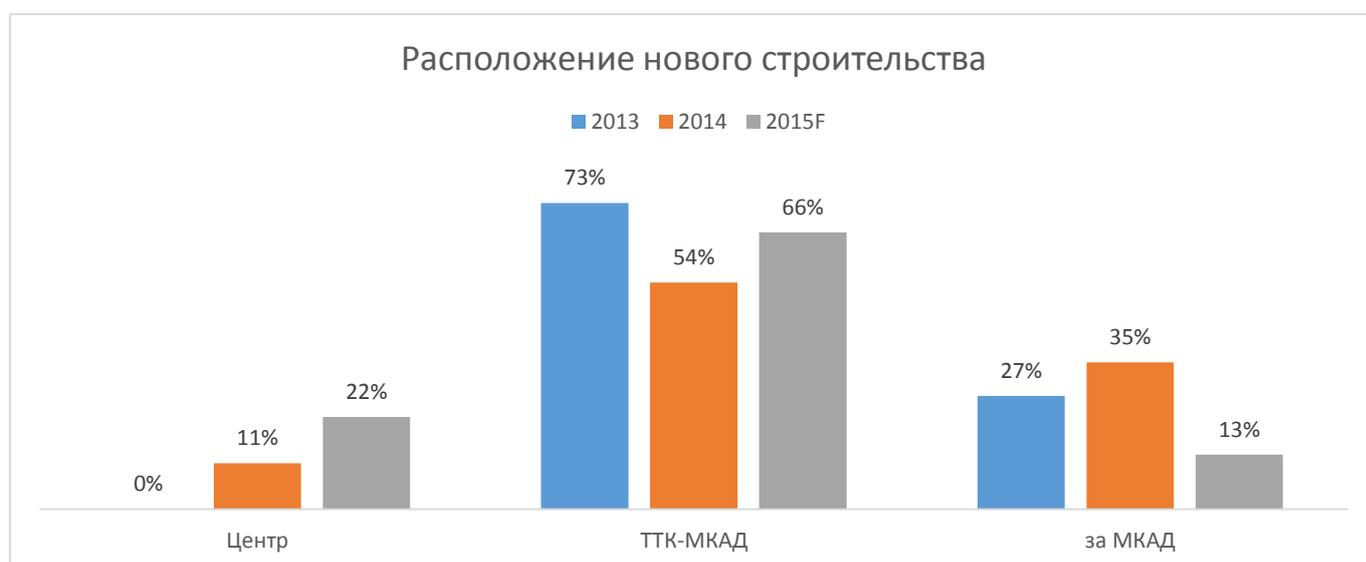
Таблица. Новые ТРЦ, анонсировавшие открытие в 2015 году.

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

Название	GLA	GBA	адрес
Смоленский Пассаж, 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	60500	Театральный пр-д, вл. 5
Океан Плаза	61 800	140 000	Кутузовский пр./Славянский бул.
Итого	796 558	1 760 600	

По мнению GVA Sawyer, фактический ввод новых площадей составит около половины от заявленного объема.

Рисунок. Распределение нового строительства по удаленности от центра Москвы.



Спрос

Учитывая нестабильную ситуацию на рынке и снижение покупательской способности ряд брендов объявили о закрытии магазинов: Seppala (Стокманн), Gerry Weber, River Island (Maratex), OVS (Maratex), Esprit (Maratex), New Look (Delta).

- Решает вопрос о закрытии магазинов французская сеть Camaieu.
- Adidas объявила о существенном сокращении планов по открытию новых магазинов и о закрытии части существующих.
- Сеть обувных магазинов Alba также объявила о снижении планов по развитию.
- Ритейлер Fashion Galaxy - эксклюзивный дистрибьютор обувного бренда UGG Australia в России - закрывает 3 из 17 собственных магазинов в связи с обвалом курса рубля.
- Планы по оптимизированию представительства имеют такие сети, как: Zara, Ostin и некоторые другие.
- Банкротство «Белый ветер цифровой» потянуло за собой закрытие розничных точек российской сети Samsung, которой с начала 2014 года пришлось закрыть 35 магазинов, находящихся под управлением сети «Белый ветер цифровой». Магазины Samsung закрывали и

другие партнеры корпорации. Количество магазинов корейской компании в России уменьшилось на 20%.

- Сеть магазинов одежды Vis-a-vis намерена приостановить работу половины из существующих торговых точек.
- Stockmann объявила о планах по закрытию трех супермаркетов «Стокманн», расположенных в торговых центрах Мега в Московском регионе, к концу 2016 года. Кроме того, группа Stockmann объявила о планах по закрытию российских магазинов принадлежащего ей бренда Lindex.

Среди развивающихся форматов преобладают продуктовые ритейлеры:

- «Метро» открыла первый магазин «Фасоль экспресс» в московском подземном переходе станции метро «Курская».
- Ашан также планирует развивать сеть в формате "underground - ритейл" на площади 100 кв.м с ассортиментом около 2 тыс. товаров.
- «Азбука Вкуса» запустила в Ступине и Одинцове новую сеть супермаркетов «АВ Маркет» с ассортиментом до 18 тысяч наименований и большой долей продуктов fresh. В планах компании до конца 2015 года открыть 35 магазинов в новом формате в спальных районах Москвы. Также был запущен формат мини-маркета «АВ Daily».
- На московском рынке появилась новая сеть «Заодно» - сеть дискаунтеров с товаром по фиксированным ценам. Ритейлер открыл 10 магазинов и до конца 2020 года планирует довести количество точек до 740, размещая их на площадях до 200 кв. м, 27% ассортимента приходится на продукты питания.

Среди непродуктовых ритейлеров отметим следующее:

- Mango открыла в 2014 крупноформатный магазин Mango Megastore и магазин сегмента oversize – Violeta by Mango.
- В течение 2015 года сеть магазинов одежды Twin Set планирует открыть 8 новых торговых точек в Москве.
- OBI анонсировало открытие 6 магазинов.
- Сеть гипермаркетов электроники Media Markt анонсировала открытие 5 точек в 2015 году.
- Аптечная сеть А5 в 2014 г. начала работу в новом формате - аптечные киоски в отделениях "Сбербанка", проект планируется развивать пока только в Москве.
- Обувной ритейлер "ЦентрОбувь" запустил новый "пилотный" розничный проект - сеть магазинов домашней одежды, товаров для путешествий и отдыха "ЦентрОбувь Comfort".
- "Адамас" планирует развивать "островной" формат ювелирной торговли для молодежных брендов APM Monaco и AGATHA.

По итогам 2014 года значительно увеличилась доля свободных площадей на основных торговых коридорах столицы. Вакансия достигла 10% и продолжает расти. Наиболее высокий уровень предложения зафиксирован на улицах Ленинский проспект, Тверская, Кутузовский, пр. Мира. В значительной степени это объясняется уменьшением доли street-retail в оборотах и перемещением арендаторов в ТЦ.

Финансовые условия

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%.

Рынок однозначно переходит в категорию "рынка арендатора", что означает повышение требований операторов к местоположению и маркетинговой концепции вновь построенных и существующих ТЦ.

Таблица. Диапазон ставок аренды для операторов торговых центров Москвы, по итогам 2014 года.

Тип арендатора	Площадь, кв.м.	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в год (triple net)
Гипермаркет	> 5 000	4 500 - 10 000
Супермаркет	2500-5000	10 000 - 15 000
Супермаркет	1000-2500	15 000 - 30 000
DIY	8000-15000	4 000 - 10 000
Электроника	2500-5000	7 000 - 12 000
Электроника	1000-2500	10 000 - 20 000
Спорт и отдых	2500-6000	7 000 - 12 000
Спорт и отдых	1000-2500	10 000 - 20 000
Детские товары	1000-2500	8 000 - 16 000
Одежда	1000-3000	10 000 - 25 000
Галерея	500-1000	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	1500-6000	4 000 - 10 000
Развлекательный центр	1500-6000	3 000 - 7 000

Операционные расходы в торговых центрах составляют 5 000 – 10 000 руб. за кв.м. в год.

С учетом того, что в 2015 год ожидается рост доли вакантных площадей в ТЦ Москвы и падение потребительской активности населения, прогнозируется снижение рублевых средних ставок аренды порядка 5-15%.

GVA Worldwide

Австралия
Австрия
Великобритания
Венгрия
Германия
Гонконг (КНР)
Греция
Дания
Ирландия
Италия
Кипр
Китай
Литва
Нидерланды
Новая Зеландия
Польша
Россия
Финляндия
Швейцария
Швеция
Эстония

Контакты GVA Sawyer

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”
109240, Россия, Москва
ул. Николоямская, д. 13, стр. 17
Т: +7 (495) 797-4401
Ф: +7 (495) 797-4400
info@gvasawyer.com

Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330
190031 Санкт-Петербург, Россия
Т: +7 (812) 334-9392
info-spb@gvasawyer.com

Представительство в Красноярске

ул. Диктатуры пролетариата, д. 32
офис 4-4, 660017 Красноярск, Россия
Т: + 7 (391) 252-9982
info@gvasawyer.com