



Обзор рынка
торговой недвижимости
Москвы
1 кв. 2017 г.

1 квартал 2017



Свод основных показателей рынка		
Общий объем торговых площадей по итогам 1Q 2017 г., GLA	6425 тыс.кв.м	
Динамика объема по сравнению с 4Q 2016 г.	+0,2% ↑	
Введено в эксплуатацию в 1Q 2017 г., GLA	11,3 тыс.кв.м	
Динамика ввода по сравнению с 4Q 2016 г. (GLA)	-91,0% ↓	
Доля вакантных площадей на конец 1Q 2017 г.	12,0%	
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4Q 2016 г.	-4,0% (- 0,5 п.п.) ↓	
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 1Q 2017 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	диапазон	средняя
	3-20 тыс.руб./кв.м/год	12,9 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 4Q 2016 г.	0%	
Арендные ставки для торговой галереи на конец 1Q 2017 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	8,5-130 тыс.руб./кв.м/год	37,3 тыс.руб./кв.м/год
	Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 4Q 2016 г.	
	-4,1%	↓
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	519 кв.м	
Динамика обеспеченности по сравнению с 4Q 2016 г.	-0,2%	↓

Общая ситуация на рынке

Общий объем предложения на рынке качественной торговой недвижимости Москвы на конец 1 кв. 2017 г. составил **6,43 млн.кв.м.** арендопригодных площадей, увеличившись на 0,2% относительно 4 кв. 2016 г.

В годовом исчислении инфляция в феврале 2017 г. замедлилась до 4,6% с 5,0% в январе 2017 г. По итогам 2017 года Минэкономразвития прогнозирует инфляцию на уровне 4,0-4,5%. Ключевая ставка снизилась с 10% до 9,75% годовых.

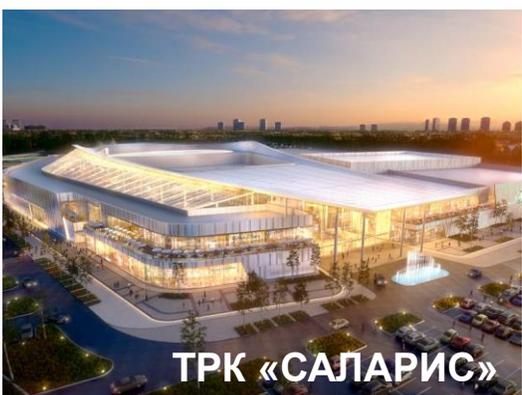
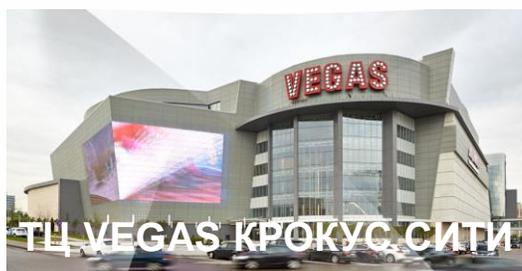
Курс доллара на конец 1 квартала 2017 г. составил 56,94 руб., снизившись на 6,1% или 3,72 руб. в сравнении с концом 2016 г.

По данным Банка России на конец марта 2017 г. сохраняется тренд на снижение инфляционных ожиданий, однако изменения происходят медленными темпами. Потребительские настроения становятся более оптимистичными: оценка уровня материального положения не изменилась, однако выросла доля населения, ожидающих его улучшения в будущем.

Индекс потребительских настроений* в России в 1 кв. 2017 г. достиг 100 пунктов, прибавив 8 пунктов к 4 кв. 2016 г. В целом можно говорить о начале медленного восстановления спроса. В Москве индекс потребительских настроений GfK в 1 кв.2017 г. преодолел отметку в 100 пунктов и составил 107 пунктов, увеличившись на 14 единиц по сравнению с предыдущим кварталом.

*По материалам исследования потребительских настроений GfK

Основные события рынка



В 1 кв. 2017 г. был открыт **1 торговый комплекс** арендопригодной площадью около **11,3 тыс.кв.м.**

Среди других **заметных событий**:

- В ТРЦ «Бутово Молл» открылся самый большой в Москве и области флагманский гипермаркет «Лента» площадью 7,8 тыс.кв.м.
- IKEA отказалась от планов строительства ТЦ «Мега Мытищи» площадью 215 тыс.кв.м. Объект планировалось построить к 2018 г.
- ГК «ПИК» может приобрести у девелопера «Мирс» ТЦ Columbus площадью 277 тыс.кв.м. Сумма сделки оценивается примерно в 500 млн.долл.

Кроме того:

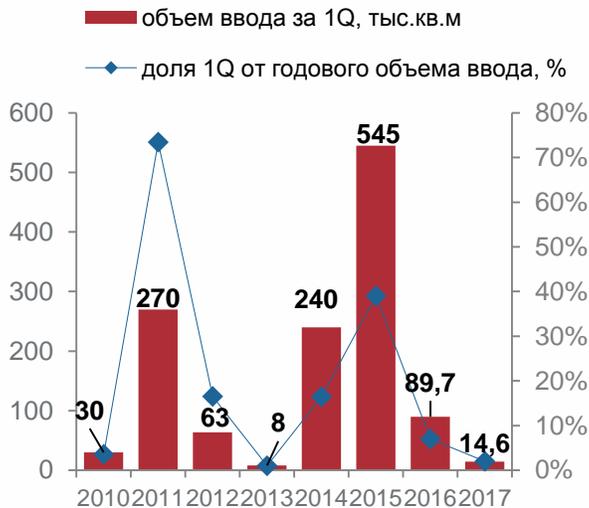
- «Азбука Вкуса» развивает минимаркеты «AB Daily»: за отчётный период открыты два магазина: на пр.Мира и на 2-й Фрунзенской ул.
- В ТРЦ «Афимолл Сити» открыли аттракцион – авиасимулятор лайнера Boeing-737NG.
- На московский рынок выходят новые бренды: петербургская сеть одежды Romra (102 кв.м. в ТРЦ «Океания») и мультибрендовая спортивная сеть LEAP (ГК Inventive Retail Group, первый магазин откроется в ТЦ «Авиапарк»).

Анонсированы **планы по развитию сегмента**:

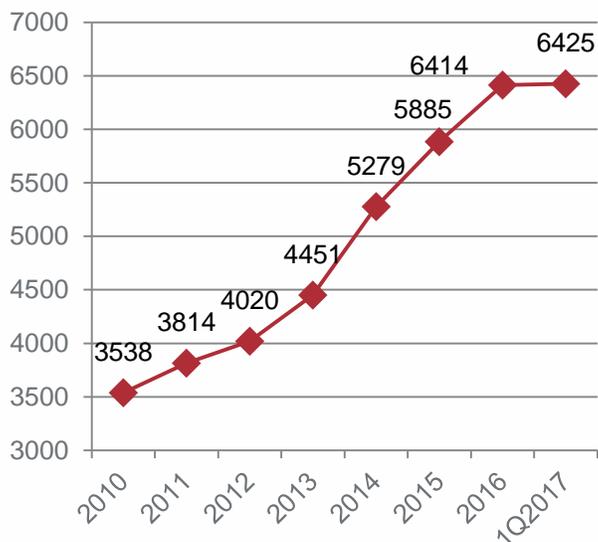
- Группа «Хорус» объявила о начале строительства ТРЦ «Саларис» в составе ТПУ «Саларьево» в «Новой Москве». Площадь ТЦ - более 200 тыс.кв.м. Ввод объекта – в 4 кв.2018 г., открытие – в 1 кв.2019 г.
- В рамках строительства десяти ТПУ, проекты которых будут выставлены на торги в этом году, планируется построить около 160 тыс. кв. м торговых помещений. Аренда участков для возведения ТПУ рассчитана на 6 лет.
- Crocus Group инвестирует 15 млрд.руб. в строительство четвёртого ТЦ Vegas на Киевском шоссе. Плановый срок сдачи – 2020 г.
- Crocus Group планирует запустить пилотный фитнес-центр будущей сети Crocus Fitness площадью 4 тыс. кв. м на площадке между ТЦ «Vegas Крокус сити» и океанариумом.
- ООО «Адамант» построит в деревне Картамазово «Новой Москвы» МФК (в т.ч. торговые помещения) общей площадью 13,1 тыс. кв. м. Сроки не анонсируются.
- ADG Group объявила о контракте с ритейлером «Лента»: магазины площадью от 740 до 1,8 тыс. кв. м разместятся в сети районных центров на месте советских кинотеатров. Общая арендуемая у ADG Group площадь – 47 тыс. кв. м. Первые магазины планируется открыть в 2018 г.

I квартал 2017 года

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



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



Предложение

Объем ввода на рынке торговой недвижимости в 1 кв. 2017 г. составил всего **11,3 тыс.кв.м (GLA)** или 14,6 тыс.кв.м (ГВА). Это на 91% ниже показателя предыдущего квартала и на 77% ниже результатов аналогичного периода 2015 г. Ввелся всего один объект.

ТЦ BabyStore открылся в CAO и позиционируется как первый специализированный торговый центр товаров и услуг для детей и их родителей.

Среди **арендаторов**, открывшихся в торговых центрах Москвы в 1 кв. 2017 г., можно отметить:

- Первый итальянский бутик Zanellato в ТРЦ «Крокус Сити Молл»;
- Магазин игрушек «Мир Hamleys» площадью 5 тыс.кв.м в ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино»;
- Семейный парк Joki Joja площадью 2,1 тыс.кв.м в ТРЦ «Рига Молл».
- Два фитнес-клуба Raketa: в ТРЦ Columbus и ТРК MARi площадью около 2,7 тыс.кв.м каждый.



Основные объекты, введенные в 1 кв. 2017 г.

Название	Округ	ГВА, тыс.кв.м	GLA тыс.кв.м
Babystore*	CAO	14,6	11,3

*Коммерческое открытие ТЦ планируется 14.04.2017 г.

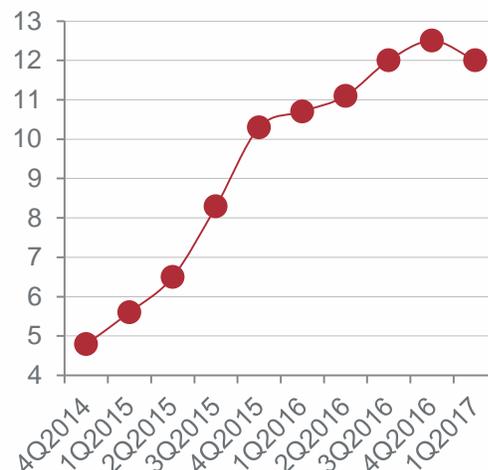
Спрос

В 1 кв. 2017 г. отмечается тенденция к снижению уровня вакантных площадей в торговых центрах Москвы. На конец отчетного периода средний уровень вакансии составил **12,0%**, снизившись на 4,0% или 0,5 п.п. относительно конца 2016 г.

ТОП-8 крупных сделок по аренде в отчетном периоде:

- Продуктовый гипермаркет «Глобус» арендовал **26,7 тыс. кв.м** в строящемся ТРК «Саларис»;
- Мебельный гипермаркет Hoff арендовал **6,6 тыс.кв.м** в ТРЦ «ИЮНЬ» (Мытищи) под 18-й магазин в России;
- В ТЦ «Фили Град» за период прошли две крупные сделки: **3,1 тыс.кв.м** арендовал флагманский фитнес-клуб **Fitness One Art**; **1,8 тыс.кв.м** – сеть супермаркетов «Перекрёсток»;
- Сеть спортивных товаров «Спортмастер» займёт помещения в ТЦ «Мозаика» и «Рига Молл» площадью **3,0** и **1,85 тыс.кв.м** соответственно;
- В ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино» на площади **2,4 тыс.кв.м** откроется семейный парк развлечений **Замания**;
- **UNIQLO** планирует открыть в I пол. 2017 г. пять магазинов общей площадью более 6 тыс. кв. м, в т.ч. **1,5 тыс.кв.м** в ТЦ «Калейдоскоп» и **1,37 тыс.кв.м** – в ТЦ «Ривьера».
- Самый крупный магазин сети **Cosmorelax** займёт **2,2 тыс. кв. м** на первом этаже ТРЦ «Рига Молл».

Динамика уровня
вакансии, %



Примеры крупных сделок по аренде в 1 кв. 2017 г.

Арендатор	Арендованная площадь (кв.м)	ТЦ	Статус объекта	Округ
Глобус	26 700	Саларис	строящийся	НАО
Hoff	6 000	Июнь	действующий	МО
Гастромаркет Ginza Project	3 900	Пятая Авеню	действующий	СЗАО
Fitness One Art	3 100	Фили Град	строящийся	ЗАО
Спортмастер	3 000	Мозаика	действующий	ЮВАО
Спортмастер	1 850	Рига Молл	действующий	МО
Замания	2 400	Золотой Вавилон Ростокино	действующий	СВАО
Cosmorelax	2 200	Рига Молл	действующий	МО
Перекресток	1 800	Фили Град	строящийся	ЗАО
Gloria Jeans	1 800	Мозаика	действующий	ЮВАО
Uniqlo	1 500	Калейдоскоп	действующий	СЗАО
Uniqlo	1 370	Ривьера	действующий	ЮАО

Арендные ставки на конец
1 кв. 2017 г.

Коммерческие условия

тип	диапазон	среднее
галерея	8,5-130 тыс.руб.кв.м/год	37,3 (-4,1%) тыс.руб.кв.м/год
якорь	3-20 тыс.руб.кв.м/год	12,9 (0%) тыс.руб.кв.м/год

В 1 кв. 2017 г. отмечается увеличение длины ценового предложения для торговой галереи за счет повышения верхней границы ценового диапазона. При этом средняя заявленная арендная ставка снизилась на 4,1 и составила 37,3 тыс.руб./кв.м/год.

Средняя заявленная арендная ставка для якорных арендаторов за отчетный период не изменилась и составила 12,9 тыс.руб./кв.м/год.

Выводы и прогноз развития

Масштабы ввода в 1 кв.2017 г. оказались невысоки – введён всего 1 объект качественной торговой недвижимости, который увеличил общий объем предложения на 0,2%. Повторяется ситуация 1 кв. 2016 г.

На фоне невысоких объемов ввода в текущем и предыдущем отчётных периодах и начинающей расти активности арендаторов. стабилизируется ситуация с заполняемостью торговых центров. Качественные ТЦ, введенные несколько лет назад, улучшают свои показатели за счет активных мероприятий по повышению посещаемости, привлечению новых брендов и форматов.

Средний уровень вакантных площадей снизился на 4% или 0,5 п.п. и составил 12,0%.

Арендные ставки для якорных арендаторов не изменились за отчетный период. Средняя заявленная арендная ставка для торговой галереи снизилась на 4,1%.

Во 2 кв. 2017 г. объем ввода на рынке качественной торговой недвижимости может составить порядка 150 тыс.кв.м GLA. Такой объем ввода окажет влияние на средний показатель вакансии, однако его динамика будет зависеть от того, с какой заполняемостью будут открываться новые торговые центры. При этом существенной коррекции арендных ставок не ожидается.

Примеры объектов, планируемых ко вводу во 2 кв. 2017 г.

Название	Девелопер	GBA, тыс.кв.м	GLA, тыс.кв.м	Округ
Ритейл Парк Видное	Еврострой	105,0	96,1	МО
4DAILY	SRV совместно с ИГ Тринфиико и ГК Vicus	52,0	26,0	МО
Фили Град, 2 оч	MR Group	15,0	12,0	ЗАО
MetroMall	GLINCOM	15,0	0,0	САО
Смоленский Пассаж 2	ЗАО "Каскад"	14,8	11,3	ЦАО
Зеленый (ранее Огород)	GLINCOM	9,7	7,3	СБАО

Движение рынка за 2015-2017 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложени е, тыс. кв.м	новое предложени е, шт.	вакантные площади, %	средняя арендная ставка, тыс.руб./кв.м/год		
						якорь	галерея	
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%	-6%
	4Q	факт	5885	249	5	10,3	7-22 тыс.руб./кв.м/ год	10-150 тыс.руб./кв.м/ год
		динамика	3,6%	1163%	150%	24,3%	-2%	-10%
2016	1Q	факт	5889	4	1	10,7	7-20	9,5-150
		динамика	0,1%	-99%	-80%	3,6%	-3%	-2%
	2Q	факт	6005	116	3	11,1	14,0	40,5
		динамика	2,0%	3090%	200%	4,0%	-0,2%	-2,3%
	3Q	факт	6288	283	6	12,0	13,2	38,3
		динамика	4,7%	144%	100%	7,9%	-5,6%	-5,5%
	4Q	факт	6414	126	4	12,5	12,9	38,9
		динамика	2,0%	-56%	-33%	4,2%	-2,4%	1,5%
2017	1Q	факт	6425	11,3	1	12,0	12,9	37,3
		динамика	0,2%	-91%	-75%	-4%	0%	-4,1%

¹ До 4Q2015 - арендные ставки указаны в USD/кв.м/год, динамика рассчитывалась также в USD. С 4Q2015 в связи с рыночной ситуацией арендные ставки и их динамика рассчитываются в RUB.

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Управляющий директор
Департамента управления
активами

o.sharygina@naibecar.com

Ирина Реут

Директор по консалтингу
Департамента управления
активами

i.reut@naibecar.com

Ксения Постникова

Главный маркетолог
Департамента управления
активами

e.ryzhkova@naibecar.com

Компания:

NAI Бесар – 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 Бесар имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

NAI Global

NAI Бесар



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 «Бесар».

Тел.: 8 (812) 490-70-01

Москва

125009,

Москва, пер. Большой Кисловский, 9

Тел.: 8 (495) 532-04-32

www.naibecar.com