

Обзор рынка
торговой недвижимости
Москвы
3 кв. 2016 г.

3 квартал 2016

NABecar

III квартал 2016 года

Свод основных показателей рынка		
Общий объем торговых площадей по итогам 3Q 2016 г., GLA	6288 тыс.кв.м	
Динамика объема по сравнению со 2Q 2016 г.	+4,7% ↑	
Введено в эксплуатацию в 3Q 2016 г., GLA	283,2 тыс.кв.м	
Динамика ввода по сравнению со 2Q 2016 г. (GLA)	+144% ↑	
Доля вакантных площадей на конец 3Q 2016 г.	12,0%	
Динамика вакантных площадей по сравнению со 2Q 2016 г.	+7,9% (+0,9 п.п. ↑)	
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 3Q 2016 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	диапазон	средняя
	5-20 тыс.руб./кв.м/год	13,2 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению со 2Q 2016 г.	-5,6% ↓	
Арендные ставки для торговой галереи на конец 3Q 2016 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	8-110 тыс.руб./кв.м/год	38,3 тыс.руб./кв.м/год
	Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению со 2Q 2016 г.	-5,5% ↓
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	525 кв.м	
Динамика обеспеченности по сравнению со 2Q 2016 г.	+4,7% ↑	

Общая ситуация на рынке



Общий объем предложения на рынке качественной торговой недвижимости Москвы на конец 3 квартала 2016 г. достиг **6,29 млн.кв.м** арендопригодных площадей, увеличившись сразу на 4,7% относительно 2 кв. 2016 г.

По данным Росстата инфляция в России в сентябре 2016 г. составила 0,2%, с начала года — 4,1%. В годовом выражении инфляция замедлилась до 6,4%. Банк России уточнил прогноз по инфляции к концу текущего года до 5,5—6,0%.

Согласно исследованию потребительских настроений, проводимому для Банка России, в сентябре 2016 г. меньшее число респондентов отмечали ухудшение материального положения, но при этом сохранили приверженность стратегии экономии, сохранив высокую склонность к сбережению. Оценка благоприятности времени для совершения крупных покупок осталась негативной, хотя и несколько улучшилась.

Курс доллара на конец 3 кв. 2016 г. (30.09.2016) составил 63,1581 руб., снизившись на -1,7% или 1,1 руб. в сравнении с концом 2 кв. 2016 г. (30.06.2016).

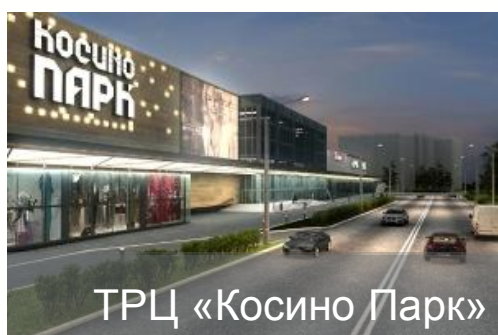
ХОРОШО!



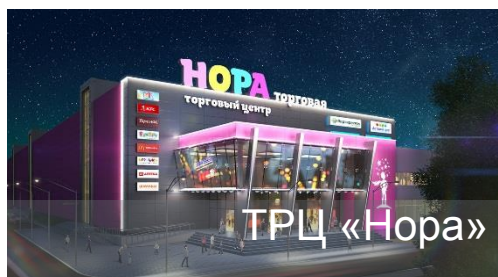
ТРЦ «Хорошо!»



ТРЦ «Метрополис»



ТРЦ «Косино Парк»



ТРЦ «Нора»

Основные события рынка

В 3 кв. 2016 г. были открыты сразу **6 торговых комплексов** совокупной арендопригодной площадью около **283,2 тыс.кв.м.** Среди событий на рынке инвестиций в торговом сегменте:

- Финская инвестиционная компания «Sponda» продала ТЦ «Солнечный I» (11,6 тыс.кв.м). Покупателем выступила компания «IT Development».

Среди других заметных событий отчетного периода можно отметить:

- Анонсировано открытие до конца 2016 г. двух первых в России монобрендовых магазинов «Disney Store» американской компании «The Walt Disney Co». Развивать сеть в России по франшизе будет компания «Ideas4retail».

Анонсированы планы по развитию сегмента:

- Компания «Самолет Девелопмент», специализирующаяся на строительстве жилой недвижимости, планирует открыть свой первый ТЦ в г. Люберцы. Общая площадь ТРЦ «Самолет» составит около 35 тыс.кв.м, объект будет расположен внутри строящегося жилого квартала.

- Шведский ритейлер «IKEA» выкупил земельный участок площадью **12 га** на Каширском ш. Планируется, что новый магазин IKEA откроется в 2018 г. Впервые это будет отдельная торговая точка, не дополненная торговым центром «Мега».

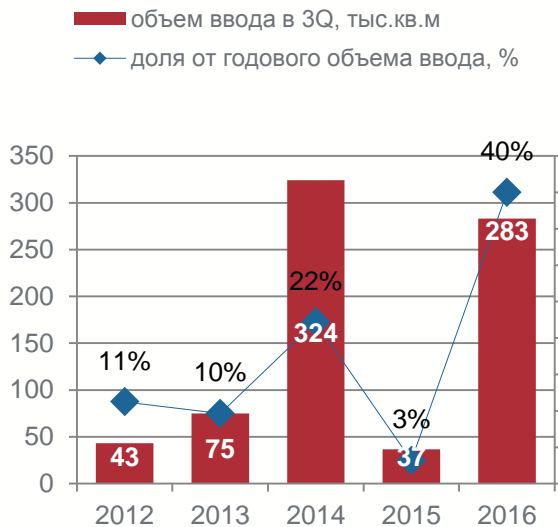
- Компания-оператор строительных торговых комплексов «Каширский двор» планирует увеличить количество своих объектов в Москве до трех. Возведение 3-го ТЦ площадью **39 тыс.кв.м** планируется закончить к 2018 г.

- ГЗК Москвы одобрила проект реконструкции существующего объекта на Профсоюзной ул. для размещения ТРЦ площадью **22 тыс.кв.м.**

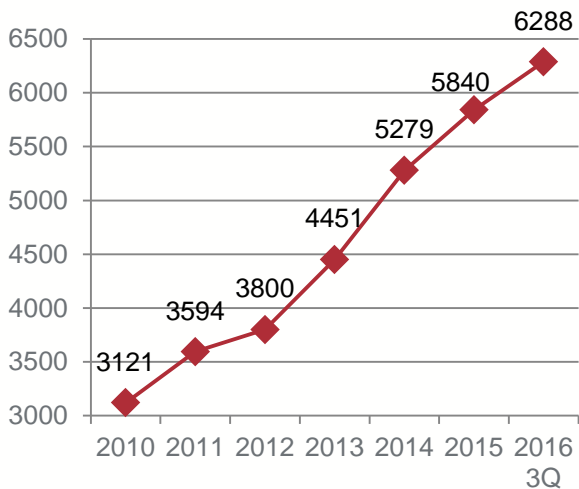
- На месте кинотеатра «Будапешт» в СВАО планируется создать многофункциональный общественный центр площадью 19 тыс.кв.м, где разместятся супермаркет, торговая галерея, кафе и кинокомплекс. Также Москомархитектура согласовала проект реконструкции под культурно-досуговый центр здания кинотеатра «Рига» (6,2 тыс.кв.м, СВАО).

III квартал 2016 года

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



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



Основные объекты, введенные в 3 кв. 2016 г.

Название	Округ	ГВА, тыс.кв.м	GLA тыс.кв.м
Рига Молл	МО	140,0	80,0
Океания	ЗАО	136,6	59,4
Хорошо!	САО	114,0	53,0
Косино Парк	ВАО	79,0	39,0
Метрополис, 2-я очередь	САО	65,8	38,0
Нора	ЮАО	25,0	13,8

Предложение

Объем ввода на рынке торговой недвижимости в 3 кв. 2016 г. составил **283,2 тыс.кв.м (GLA)** или **560 тыс.кв.м (ГВА)**. Это в 2,4 раза больше, чем во 2 кв. 2016 г.

Всего было открыто **6 торговых комплексов**, из которых **3 объекта имеют ГВА свыше 100**, и 2 из них являются проектами одного девелопера – «ТПС Недвижимость» (ТРЦ «Океания» и ТРЦ «Хорошо!»).

Новые объекты дополнили предложение в ЗАО, САО, ВАО, ЮАО и МО.

Большинство новых объектов открылись с низким уровнем заполняемости. Так, например, в наиболее крупном из введенных объектов – ТРЦ «Рига Молл» на момент открытия работали только якорные арендаторы, под размещения которых отведено порядка 50% площадей.

Объем ввода за **первые три квартала 2016 г.** составил **478,2 тыс.кв.м**, что на 25% превышает результаты аналогичного периода 2015 г.

Среди магазинов, открывшихся в торговых центрах Москвы в 3 кв. 2016 г.: первый в России монобутик швейцарской косметики «Jouvence Eternelle» (ТРЦ «Афимолл Сити»); первый в России магазин «Lillapois Beauty» - новый ритейл-концепт «Auchan Retail» (ТРЦ «Тройка»); первые магазины «Hoff Home» (ТРЦ «Метрополис» и «Океания»); первый российский монобрендовый магазин «Billabong» (ТРЦ «Авиапарк»); второй офф-лайн магазин «KupiVIP» (1,2 тыс.кв.м, ТЦ «Калита»).

III квартал 2016 года

Спрос

В 3 кв. 2016 г. тенденция к **росту** уровня **вакансии** в торговых центрах Москвы сохраняется. На конец отчетного периода средний уровень вакансии составил **12,0%**, увеличившись на 7,9% или 0,9 п.п. относительно 2 кв. 2016 г.

- Наиболее крупной сделкой отчетного периода стала аренда **4,8 тыс.кв.м** в ТРК **«Золотой Вавилон»** компанией «IDEAS4RETAIL» для размещения магазина сети **«Hamleys»**. Это будет 2-й в России магазин, созданный в формате «Мир Hamleys». К открытию магазина на крыше ТЦ будет оборудован семейный паркинг с прямым доступом в «Hamleys».

- **3,7 тыс.кв.м** на первом этаже ТРЦ **«Ривьера»** займет спортивный гипермаркет **«Декатлон»**, который станет самым крупным магазином сети в пределах ТТК.

- Более **3 тыс.кв.м** сразу на двух этажах в ТРК **«Золотой Вавилон»** займет мультибрендовый магазин **«PODIUM market»**.

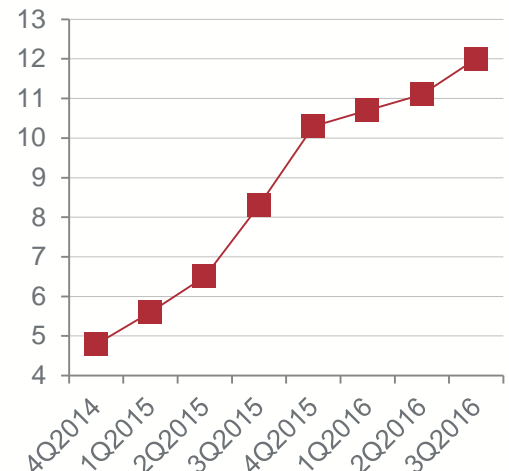
- Якорными арендаторами строящегося ТЦ **«Видное Парк»** стали **«Эльдорадо»** (1,2 тыс.кв.м) и **«Детский мир»** (1,13 тыс.кв.м).

Среди менее крупных сделок можно также отметить:

- Аренду более **700 кв.м** компанией **«Мэлон Фэшн Груп»** во 2-й очереди **«FASHION HOUSE Outlet Centre Moscow»** под размещение магазинов **«Befree»** и **«LOVE REPUBLIC»**.

- Швейцарский производитель шоколада **«Lindt & Spruengli AG»** арендовал 65 кв.м в ТРЦ **«МЕГА Химки»**, где в 2016 г. откроет первый монобрендовый магазин в России.

Динамика уровня
вакансии, %



Примеры крупных сделок по аренде в 3 кв. 2016 г.

Арендатор	Арендованная площадь (кв.м)	ТЦ	Статус объекта	Округ
Hamleys	4800	Золотой Вавилон (Ростокино)	действующий	СВАО
Декатлон	3742	Ривьера	действующий	ЮАО
PODIUM market	3000	Золотой Вавилон (Ростокино)	действующий	СВАО
Эльдорадо	1200	Видное Парк	строящийся	МО
Детский мир	1130	Видное Парк	строящийся	МО
Интересная Академия	1100	Океания	действующий	ЗАО

III квартал 2016 года

Арендные ставки на конец 3 кв. 2016 г.

тип	диапазон	среднее
галерея	8-110	38,3 (-5,5%)
	тыс.руб.кв.м/год	тыс.руб.кв.м/год
якорь	5-20	13,2 (-5,6%)
	тыс.руб.кв.м/год	тыс.руб.кв.м/год

Примеры объектов, планируемых к вводу в 4 кв. 2016 г.

Название	GBA, тыс.кв.м	GLA, тыс.кв.м	Округ
Бутово Молл	143,0	57,0	ЮЗАО
Новомосковский	117,0	60,0	НАО
Атлас парк	53,0	30,0	МО
4DAILY	52,0	26,0	МО
Галеон	28,8	14,0	ЗАО
Babystore	15,5	11,3	САО

Коммерческие условия

За 3 кв. 2016 г. средняя арендная ставка для торговой галереи снизилась относительно ситуации на конец предыдущего отчетного периода на 5,5% и составила 38,3 тыс.руб./кв.м/год. Отмечается снижение верхней границы ценового диапазона.

Для якорных арендаторов длина ценового предложения осталась в прежних границах, но средняя арендная ставка также снизилась относительно 2 кв. 2016 г. – на 5,6%) - и составила 13,2 тыс.руб.кв.м/год.

Выводы и прогноз развития

В 3 кв. 2016 г. рынок торговой недвижимости Москвы продолжает устанавливать рекорды по объемам ввода. Было запущено 6 новых объектов суммарной арендопригодной площадью 283,2 тыс.кв.м (GBA 560,4 тыс.кв.м). Это в 2,4 раза превышает показатели предыдущего отчетного периода.

На фоне масштабного ввода продолжается рост уровня вакансии и снижение показателя средних арендных ставок.

Новые объекты открываются с высокой долей вакантных помещений. Заполняемость в лучшем случае составляет 70%, но в большинстве случаев находится на уровне порядка 50%.

Сроки завершения ряда проектов, ввод которых был запланирован на 2016 г., перенесены на 2017-2018 гг. В сумме это порядка 150 тыс.кв.м (GLA). Несмотря на это, до конца года может быть введено еще порядка 200-250 тыс.кв.м (GLA).

Таким образом, годовой объем ввода может превысить показатели 2015 г. на 10%, составив 600-650 тыс.кв.м (GLA) или порядка 1,2 млн.кв.м (GBA). Годовой рост объема предложения превысит в этом случае 10%.

В этой ситуации можно ожидать дальнейшего роста уровня вакансии. Перспективы восстановления рынка пока туманны.

Движение рынка за 2015-2016 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 (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	5840	204	4	10,3	7-22 тыс.руб./кв.м/ год	10-150 тыс.руб./кв.м/ год
		динамика	3,6%	933%	100%	24,3%	-2%	-10%
2016	1Q	факт	5889	49	2	10,7	7-20	9,5-150
		динамика	0,8%	-76%	-25%	3,6%	-3%	-2%
	2Q	факт	6005	115,9	3	11,1	14,0	40,5
		динамика	2,0%	136%	50%	4,0%	-0,2%	-2,3%
	3Q	факт	6288	283,2	6	12,0	13,2	38,3
		динамика	4,7%	144%	100%	7,9%	-5,6%	-5,5%

С 4Q2015 в связи с рыночной ситуацией в качестве основной валюты рассматривается RUR, динамика указывается для рублевых ставок.

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

Елена Рыжкова

Главный маркетолог
Департамента управления
активами

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.

NAIGlobal

NAIBescar



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