

Обзор рынка  
торговой недвижимости  
Москвы  
2 кв. 2017 г.

2 квартал 2017

**MA** MARKET



## II квартал 2017 года

Свод основных показателей рынка		
Общий объем торговых площадей по итогам 2Q 2017 г., GLA	6514 тыс.кв.м	
Динамика объема по сравнению с 1Q 2017 г.	1,4% ↑	
Введено в эксплуатацию во 2Q 2017 г., GLA	89,3 кв.м	
Динамика ввода по сравнению с 1Q 2017 г. (GLA)	691,8% ↑	
Доля вакантных площадей на конец 2Q 2017 г.	10,4%	
Динамика вакантных площадей по сравнению с 1Q 2017 г.	-13,3% (-1,6 п.п.) ↓	
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 2Q 2017 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	диапазон	средняя
	3-20 тыс.руб./кв.м/год	13,6 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 1Q 2017 г.	+5,4% ↑	
Арендные ставки для торговой галереи на конец 2Q 2017 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	8,5-130 тыс.руб./кв.м/год	39,2 тыс.руб./кв.м/год
	Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 1Q 2017 г.	
		+5,1% ↑
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	526 кв.м	
Динамика обеспеченности по сравнению с 1Q 2017 г.	1,3% ↑	

### Общая ситуация на рынке



Банк России продолжает последовательно снижать ключевую ставку: с 9,75% (март) до 9,25% (май) и до **9,0%** (июнь) годовых.



Средний курс доллара за 2 кв.2017 г. составил 57,20 руб., сократившись на 2,5% по сравнению со средним показателем за 1 кв. 2017 г.



Уровень инфляции с начала года (январь-май) – 1,7% против 2,9% (январь-май 2016 г).  
Уровень годовой инфляции – 4,1% (май).

Оборот розничной торговли Москвы в январе-мае практически не изменился по сравнению с тем же периодом 2016 г (99,8%) и увеличился в мае – 101,8% (к маю 2016 г). Отмечается сокращение оборота общественного питания – 89,6% в январе-мае 2017 г. и 90,4% в мае 2017 г. к соответствующим периодам 2016 г.

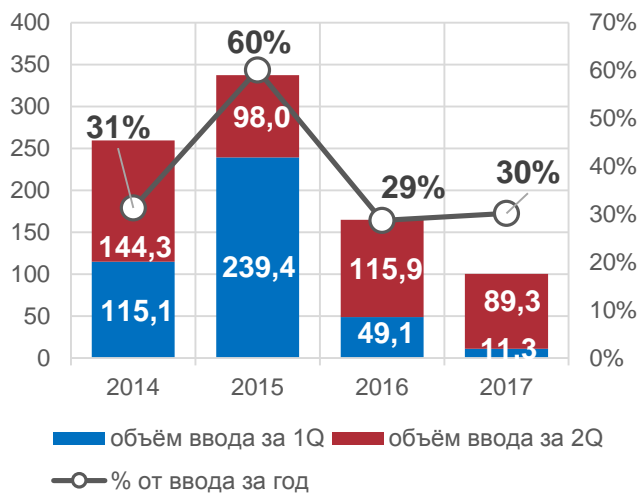
По данным на апрель 2017 г. среднедушевой доход в Москве составил 63,8 тыс. руб. С февраля по апрель реальные доходы населения показывают ежемесячный рост, однако по сравнению с прошлым годом динамика отрицательная – 99,3% в апреле 2017 г. к апрелю 2016 г.

Индекс потребительских настроений\* в Москве в отчетном периоде составил 104 пункта, сократившись на 3 единицы по сравнению с предыдущим кварталом.

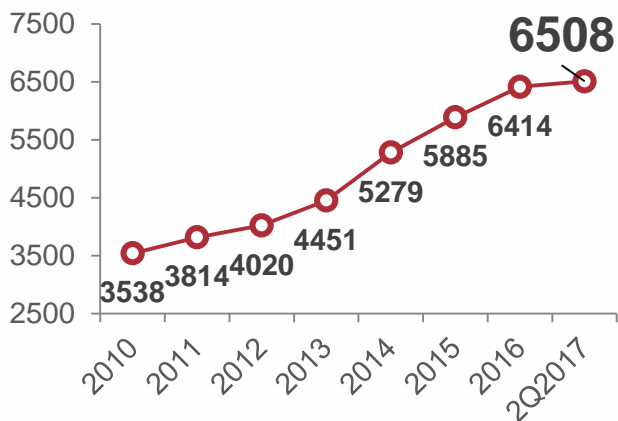
\*По материалам исследования потребительских настроений GfK

Предложение

Объём ввода торговых объектов в I полугодии (GLA, тыс.кв.м)



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



Во 2 квартале 2017 г. ввелось 8 торговых центров совокупной площадью 89,3 тыс.кв.м (GLA) или 148,7 тыс.кв.м (GBA). Это почти в 8 раз выше показателя предыдущего квартала и на треть ниже результатов аналогичного периода 2016 г.

Более половины (59%) введенных площадей приходится на Московскую область. Площадь самого крупного введенного объекта 4Daily (г. Мытищи) – 25,0 тыс.кв.м (GLA). Среди якорных арендаторов: гипермаркет «Мираторг», семейный парк Zamania, фитнес-клуб OHANA, «Эконом Универмаг №1».

В целом за I полугодие ввелось 100,6 тыс.кв.м (GLA), это около 30% планируемого годового объема ввода.

Наметилась тенденция к реконструкции и обновлению существующих ТЦ. Так, во 2 кв. 2017 г. заявлено о реконструкции ТЦ «Пятая Авеню», завершении коммерческой модернизации ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино», модернизации торгового пространства ТРК «Атриум».

Основной объём (67% от GLA) заявленных во 2 кв. 2017 г. новых торговых объектов приходится на Московскую область.

Важная новость, которая может повлиять на планы по новому строительству ТЦ – законопроект, согласно которому торговые объекты площадью свыше 10,0 тыс.кв.м будут обязаны строить и эксплуатировать дорожные съезды на федеральные трассы за свой счёт. Законопроект уже принят Госдумой в первом чтении.

Объекты площадью от 10 тыс. кв.м (GLA), введенные во 2 кв. 2017 г.

Название	Округ	GBA, тыс.кв.м	GLA, тыс.кв.м
4DAILY	МО	52,0	25,0
AUCHAN -Пролетарский	ЮАО	23,7	16,1
Сити, 2 очередь	МО	19,0	13,3
Мебельный центр Каширский Двор (корп.2)	ЮАО	22,0	13,2

## II квартал 2017 года

### Планы по развитию сегмента, анонсированные во 2 кв.2017 г.

Наименование	Округ	Местоположение	Площадь, тыс.кв.м	Сроки	Девелопер
ТРЦ "Акварель"	МО	Ярославское шоссе (участок трассы М8-Холмогоры)	120,0 (GBA) / 48,0 (GLA)	4 кв. 2018 г.	ИММОШАН Россия
ТРЦ "Пушкино Парк" ("Ритейл-парк Пушкино")	МО	Пушкино	43,7 (GBA) / 30,0 (GLA)	3 кв. 2018	ООО «Торговая Галерея»
ТРК	ЗелАО	Зеленоград, промзона "Малино", Кутузовское шоссе, вл. 4	87,0	н/д	участок выставлен на торги
ТЦ (ТПУ Рассказовка)	МО	Рассказовка	29,0 (GBA) / 18,6 (GLA)	н/д	-
ТЦ	ЮЗАО	Ленинский пр, у развязки с улицей Островитянова и станцией метро «Тропарево»	28,8 (GBA) / 14,0 (GLA)	4 кв. 2017	MD Group
ОВИ	МО	Дмитров	9,7	н/д	ОВИ
Леруа Мерлен	МО	Троицк	16,4	н/д	Leroy Merlin
Леруа Мерлен	МО	Картамазово	17,5	н/д	Leroy Merlin

## Спрос

Второй квартал подряд снижается средний уровень вакантных площадей в торговых центрах Москвы. На конец 2 кв. 2017 г уровень вакансии составил 10,4%, снизившись на 1,6 п.п. (или 13,3%) относительно предыдущего отчетного периода.

За I полугодие 2017 г. уровень вакансии сократился на 2,1 п.п. (или 16,8%).

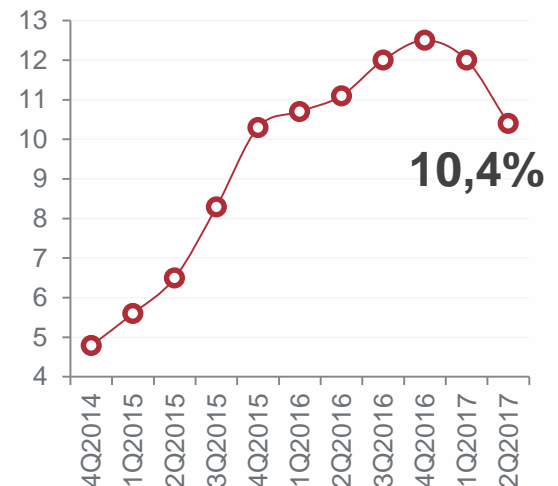
Крупные сделки по аренде в отчетном периоде:

- Флагманский магазин H&M в Москве арендовал 5,0 тыс. кв. м на 3-х этажах ТДЦ «Галерея Актёр»;
- Гастромаркет Ginza Project (бутики быстрого обслуживания, кафе и рестораны, розничные точки продаж продуктов) общей площадью 3,9 тыс.кв.м откроется в ТРЦ «Пятая Авеню».
- Флагманский магазин сети цифровой и бытовой техники DNS займёт 1,8 тыс.кв.м в ТРЦ «Мозаика».
- Британская сеть магазинов игрушек Hamleys арендовала 1,7 тыс.кв.м в ТРЦ Columbus, открытие запланировано на 3 кв.2017 г.

Примеры крупных сделок по аренде во 2 кв. 2017 г.

Арендатор	Арендованная площадь (кв.м)	ТЦ	Статус объекта	Округ
H&M	5 800	Галерея Актёр	действующий	ЦАО
Ginza Project	3 900	Пятая Авеню	действующий	СЗАО
DNS	1 835	Мозаика	действующий	ЮВАО
Hamleys	1 700	Columbus	действующий	ЮАО

Динамика уровня  
вакансии, %



## II квартал 2017 года

Также следует отметить сделку по приобретению площадей: «Ашан» выкупил 2,0 тыс.кв.м в строящемся ТК «Парк» (Сергиев-Посад).

Из крупных открытий (площадь более 1 тыс.кв.м) в торговых центрах Москвы:

- ✓ фитнес-центр Come On Gym в ТЦ «Авиапарк» (4,0 тыс.кв.м);
- ✓ обновлённый магазин Gloria Jeans – в ТРК MARI (1,4 тыс.кв.м);
- ✓ сеть «Спортмастер» в ТРЦ «Мозаика» (3,0 кв.м.);
- ✓ Familia – в ТРК Columbus (1,3 тыс.кв.м);
- ✓ магазин одежды для всей семьи KIABI – в ТЦ «МЕГА Белая Дача» (2,5 тыс.кв.м);
- ✓ пятый магазин в Москве Lefties (одежда) – в ТРЦ «Океания» (1,2 тыс.кв.м);
- ✓ самый большой РИВ ГОШ в Москве – в ТЦ «МЕГА Химки» (1,4 тыс.кв.м)
- ✓ Mango в ТК «Мозаика» (1,0 тыс.кв.м).

Новые международные бренды, открывшие магазины во 2 кв. 2017г: моностор Koton Jeans (ТРЦ «Капитолий»); итальянский производитель сумок и аксессуаров Mandarina Duck вернулся на российский рынок (ТЦ «Метрополис»); международная сеть по разработке и поставке световых решений EGLO (ТК «Рига Молл»); итальянский гастрономический центр Eataly (ТГК «Киевский»). Объявлено о возвращении американского бренда Coach (люксовые сумки и аксессуары).



На московский рынок выходит петербургская DIY-сеть «Максидом» – под свой гипермаркет она приобрела участок на Каширском шоссе, запуск объекта планируется на 2019 г.

### Коммерческие условия

#### Арендные ставки на конец 2 кв. 2017 г.

тип	диапазон	среднее
галерея	8,5-130 тыс.руб.кв.м/год	39,2 (+5,1%) тыс.руб.кв.м/год
якорь	3-20 тыс.руб.кв.м/год	13,6 (+5,4%) тыс.руб.кв.м/год

Во 2 кв. 2017 г. изменения длины ценового предложения для операторов торговой галереи и якорных арендаторов не отмечается.

При этом средняя запрашиваемая арендная ставка в обеих категориях показала рост в пределах 5,0-5,5%:

- ✓ Для операторов торговой галереи – на 5,1% - до 39,2 тыс.руб./кв.м/год. При этом ставка за I полугодие (к концу 2016 г.) изменилась всего на 0,8%.
- ✓ Для якорных арендаторов – на 5,4% - до 13,6 тыс.руб./кв.м/год. Данное изменение актуально и для I полугодия.

## Выводы и прогноз развития

2 кв. 2017 г. ознаменовался вводом 8 небольших по площади торговых центров, увеличивших совокупный объем предложения на 1,4%. Всего за I полугодие ввелось 100,6 тыс.кв.м (GLA).

Наметилась тенденция к обновлению существующих торговых центров, как в технической части, так и в части концепции и пула арендаторов.

Наличие спроса со стороны арендаторов и сокращение объемов ввода крупных качественных торговых центров обусловило снижение вакансии до 10,4%. Снижение фиксируется второй квартал подряд. За I полугодие 2017 г. уровень вакансии сократился на 2,1 п.п. (или 16,8%).

Диапазоны арендных ставок не претерпели изменений, однако отмечается повышение средней заявленной арендной ставки, как для торговой галереи, так и для якорных арендаторов в пределах 5,0-5,5% за отчетный период.

Изменения средней арендной ставки для торговой галереи за I полугодие составили 0,8%, для якорных арендаторов – 5,4%. В целом, по-прежнему, условия для арендаторов остаются индивидуальными.

Общий объем ввода на 2017 г. прогнозируется на уровне 330-380 тыс.кв.м (GLA), что на 30-40% ниже, чем в 2015-2016 гг. С учётом существующей активности ритейлеров ввод новых площадей не окажет сильного влияния на текущий уровень вакансии.

В 3 кв. 2017 г. объем ввода может составить 166 тыс.кв.м (GLA), из которых 72% площадей придётся на ТРЦ Vegas Кунцево.

### Примеры объектов, планируемых ко вводу в 3 кв. 2017 г.

Название	Девелопер	GBA, тыс.кв.м	GLA, тыс.кв.м	Округ
Vegas Кунцево	Stocus Group	286,9	119,5	ЗАО
Ритейл Парк Видное	Еврострой	105,0	27,6	МО
Фили Град, 2 оч	MR Group	15,0	12,0	ЗАО
Парк, 2 очередь	Спектр	10,8	7,0	МО

## Движение рынка за 2015-2017 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м	новое предложение, 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%
	2Q	факт	6514	89,3	8	10,4	13,6	39,2
		динамика	1,4%	692%	700%	-13,3%	5,4%	5,1%

<sup>1</sup> 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](mailto:o.sharygina@naibecar.com)

**Ирина Реут**

Директор по консалтингу  
Департамента управления  
активами

[i.reut@naibecar.com](mailto:i.reut@naibecar.com)

**Ксения Постникова**

Главный маркетолог  
Департамента управления  
активами

[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. 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**

115054,

Дубининская ул., д. 53, стр. 5 БЦ «Квартал Сити»

Тел.: 8 (495) 532-04-32

[www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)