

Обзор рынка  
торговой недвижимости  
Москвы  
2 кв. 2016 г.

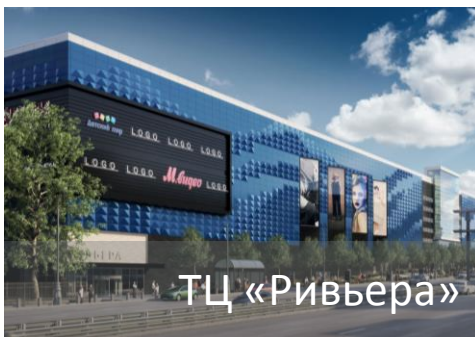
2 квартал 2016

NABecar

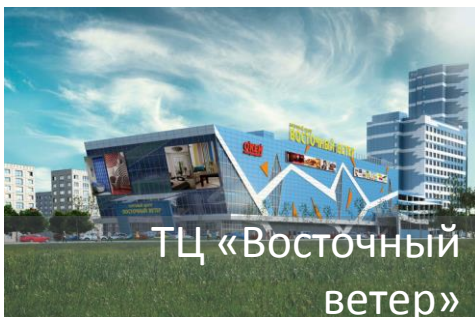
## II квартал 2016 года

Свод основных показателей рынка		
Общий объем торговых площадей по итогам 2Q 2016 г., GLA	6005 тыс.кв.м	
Динамика объема по сравнению со 2Q 2016 г.	+2,0% ↑	
Введено в эксплуатацию во 2Q 2016 г., GLA	115,9 тыс.кв.м	
Динамика ввода по сравнению с 1Q 2016 г. (GLA)	+136% ↑	
Доля вакантных площадей на конец 2Q 2016 г.	11,1%	
Динамика вакантных площадей по сравнению с 1Q 2016 г.	+4,0% (+0,4 п.п. ↑)	
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 2Q 2016 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	диапазон	средняя
	5-20 тыс.руб./кв.м/год	14,0 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 1Q 2016 г.	-0,2% ↓	
Арендные ставки для торговой галереи на конец 2Q 2016 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	8-115 тыс.руб./кв.м/год	40,5 тыс.руб./кв.м/год
	Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 1Q 2016 г.	-2,3% ↓
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	501 кв.м	
Динамика обеспеченности по сравнению с 1Q 2016 г.	+2,0% ↑	

### Общая ситуация на рынке



ТЦ «Ривьера»



ТЦ «Восточный ветер»

**Общий объем предложения** на рынке качественной торговой недвижимости Москвы во 2 кв. 2016 г. превысил **6 млн.кв.м** арендопригодных площадей, увеличившись на 2% относительно 1 кв. 2016 г.

Официальный уровень инфляции в России за первое полугодие 2016 г. составил 3,30%; в годовом исчислении (за последние 12 месяцев) – 7,48%.

Согласно результатам исследования Банка России, инфляционные ожидания населения в июне 2016 г. стабилизировались, но оценки населением соотношения роста доходов и цен ухудшились. На фоне снижения реальных доходов остается негативной также оценка благоприятности времени для совершения крупных покупок.

По данным Shopping Index™ компании «Watcom Data Consulting» с конца мая 2016 г. отмечается сохранение еженедельной посещаемости торговых центров площадью 40-80 тыс.кв.м на уровне выше показателей 2015 г. Посещаемость крупных ТЦ (свыше 80 тыс.кв.м) продолжает снижаться.



II квартал 2016 года

## Основные события рынка



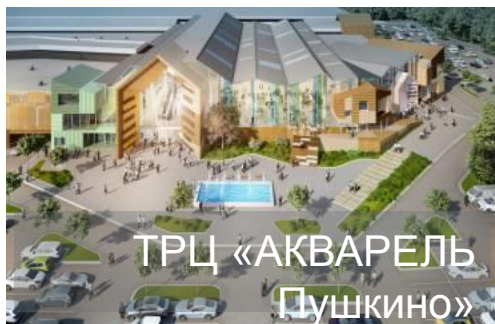
ТРЦ «АКВАРЕЛЬ  
Южная»



ТЦ «Торговый  
квартал»



ТЦ «Box City»



ТРЦ «АКВАРЕЛЬ  
Пушкино»

Во 2 кв. 2016 г. были открыты **3 торговых комплекса** совокупной арендопригодной площадью около **116 тыс.кв.м.**

Наиболее крупным открытием 2 кв. 2016 г., а также всего I полугодия 2016 г. стал **ТРЦ «Ривьера»** (100 тыс.кв.м). Девелопер – ГК «Хорус». В числе якорных арендаторов: «АШАН Сити», Мебельный центр «MOD Мебель», «Детский мир», «М.Видео», «Синема Парк», веревочный парк «Панда Парк», детский город профессий «КидБург».

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

- В Красногорске (МО) заработал уникальный **ТЦ «Box City»** состоящий из 20 поставленных друг на друга **судовых контейнеров**. Функционировать торговый центр будет только в теплое время (4-5 месяцев в году). Собственник проекта – компания **«Crocus Group»** - планирует открыть еще два аналогичных ТЦ в московских парках.

Среди событий **на рынке инвестиций** в торговом сегменте:

- Швейцарский инвестиционный фонд **«ITD Properties»** приобрел свой первый в России объект – **ТЦ «Торговый квартал» (31 тыс.кв.м)** в подмосковном Домодедово.
- Фонд под управлением **«Morgan Stanley»** рассматривает возможность приобретения ряда московских торговых центров, среди которых ТРЦ «Columbus», ТРК «Атриум», ТРЦ «Ривьера» и ТРЦ «Красный кит».

Анонсированы **планы по развитию** сегмента:

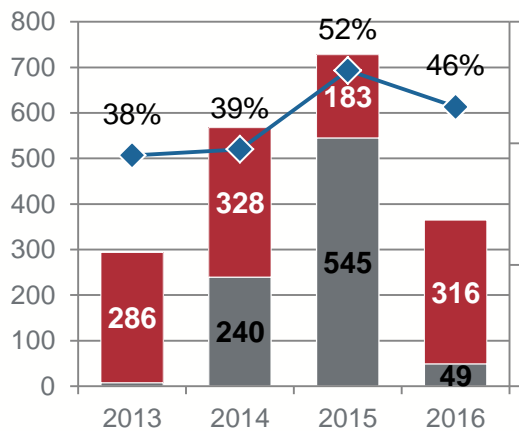
- ГЗК Москвы одобрила проект ГПЗУ на **Каширском ш.** для строительства ТЦ площадью **25 тыс.кв.м** на месте здания завода.
- 4-этажный ТЦ площадью **20 тыс.кв.м** планируется возвести в **ЦАО** на ул. Земляной Вал.
- **«Леруа Мерлен»** получил разрешение на строительство магазина площадью 17,5 тыс.кв.м в Новой Москве.
- **«Иммошан Россия»** приступила к разработке проекта ТРЦ «Акварель» общей площадью 130 тыс.кв.м, который планируется построить в г. Пушкино (МО).

## II квартал 2016 года

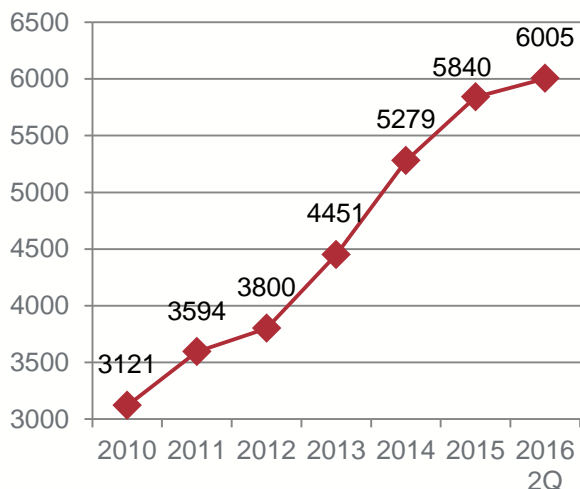
### Предложение

Объем ввода торговых объектов в I полугодии, GBA, тыс.кв.м

■ объем ввода за 2Q  
■ объем ввода за 1Q  
◆ % от ввода за год



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



Во 2 кв. 2016 г. было введено около **116 тыс.кв.м (GLA)** или почти **324 тыс.кв.м (GBA)**. Это почти в 2,4 раза больше, чем в 1 кв. 2016 г. и в 1,8 раза больше, чем за аналогичный период 2015 г.

Новые объекты дополнили предложение в ЮАО и ВАО.

Объем ввода за I полугодие 2016 г. в целом составил **165 тыс.кв.м** арендопригодных площадей, что составляет порядка 46% от прогнозируемого годового показателя. В сравнении с I полугодием 2015 г. результаты оказались ниже на 51%.

60% от объема площадей, введенных за первые 6 месяцев 2016 г., относятся к одному объекту – ТРЦ «Ривьера». На момент открытия заполняемость комплекса оценивается в 75%.

Среди магазинов, а также представителей развлекательного кластера, открывшихся в торговых центрах Москвы во 2 кв. 2016 г.: парк развлечений «Клаустрофобия» (1,5 тыс.кв.м) и флагманский магазин сети «Леонардо» (1 тыс.кв.м) в ТРЦ «Авиапарк»; первый в России чайный бутик «Newby London» («Афимолл Сити»); первые магазины молодежного бренда дома мод «Giorgio Armani» - «Armani Exchange» («МЕГА Теплый стан», «Авиапарк», «Avenue South-West», «МЕГА Химки»); первый монобрендовый магазин португальского фэшн-бренда «Lion of Porches» («Авиапарк»).

Основные объекты, введенные во 2 кв. 2016 г.

Название	Округ	GBA, тыс.кв.м	GLA, тыс.кв.м
Ривьера	ЮАО	298,0	100,0
Восточный ветер	ВАО	15,0	8,6
Акварель Южная	ЮАО	10,5	7,3

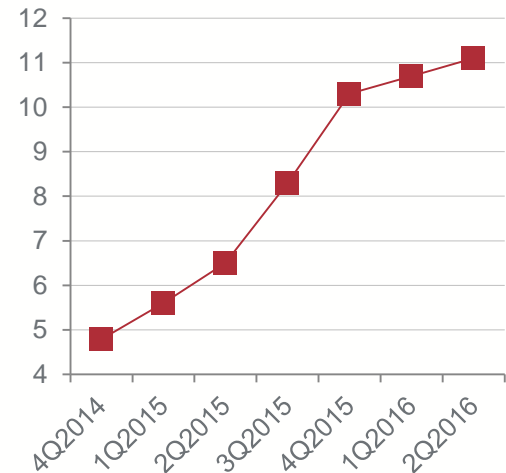
## II квартал 2016 года

### Спрос

Во 2 кв. 2016 г. **рост** уровня **вакансии** в торговых центрах Москвы сохраняется. На конец отчетного периода он составил **11,1%**, увеличившись на 4% или 0,4 п.п. относительно 1 кв. 2016 г.

- Наиболее крупной сделкой отчетного периода стала аренда **13,5 тыс.кв.м** в ТРЦ «**Бутово Молл**», готовящемся к открытию в 3 кв. 2016 г. Новым якорным арендатором комплекса стал магазин сети гипермаркетов «**Лента**».
- Компания «**Inditex S.A.**» арендовала **7,8 тыс.кв.м** в открывшемся во 2 кв. 2016 г. ТРЦ «**Ривьера**». В ТРЦ разместятся магазины популярных брендов «Zara», «Zara Home», «Massimo Dutti», «Oysho», «Stradivarius», «Bershka» и «Pull&Bear».
- Состоялось подписание договора аренды между ТЦ «**Ритейл Парк**» и компанией «**АШАН Ритейл Россия**», согласно которому на площади **6 тыс.кв.м** в ТЦ разместится «**АШАН Сити**».
- Польская компания «**LPP Group**» арендовала более **4 тыс.кв.м** торговых площадей в ТРЦ «**Авиапарк**» под размещение **6** своих **магазинов**: «Reserved», «ReKids», «MOHITO», «House», «Crop» и «SiNSA».
- Торговая сеть «**Перекресток**» выступит якорным арендатором ТЦ «**Солнцево-Парк**» (планируется к открытию до конца 2016 г.), где супермаркет займет **2,7 тыс.кв.м**.

Динамика уровня  
вакансии, %



Примеры крупных сделок по аренде во 2 кв. 2016 г.

Арендатор	Арендованная площадь (кв.м)	ТЦ	Статус объекта	Округ
Лента	13 500	Бутово Молл	строящийся	ЮЗАО
Inditex	7 800	Ривьера	действующий	ЮАО
Ашан	6 000	Ритейл Парк	действующий	ЮАО
LPP Group	4 000	Авиапарк	действующий	САО
Азбука вкуса	4 000	Рига Молл	строящийся	МО
Перекресток	2 700	Солнцево парк	строящийся	НАО
Hoff Home	2 000	Океания	строящийся	ЗАО
Hoff Home	1 900	Метрополис	действующий	САО
Joki-Joya	1860	Рига Молл	строящийся	МО
Юлмарт	1 500	Мозаика	действующий	ЮВАО

## II квартал 2016 года

### Арендные ставки на конец 2 кв. 2016 г.

тип	диапазон	среднее
галерея	8-115 тыс.руб.кв.м/год	40,5 (-2,3%) тыс.руб.кв.м/год
якорь	5-20 тыс.руб.кв.м/год	14,0 (-0,2%) тыс.руб.кв.м/год

### Примеры объектов, планируемых к вводу во II полугодии 2016 г.

Название	GBA, тыс.кв.м	GLA, тыс.кв.м	Округ
Рига Молл	157,0	80,0	СЗАО
Бутово Молл	143,0	57,0	ЮЗАО
Океания	136,6	59,4	ЗАО
4DAILY	52,0	26,0	МО
Солнцево Парк	17,0	11,6	ЮАО

### Коммерческие условия

За 2 кв. 2016 г. средняя арендная ставка для торговой галереи снизилась относительно ситуации на конец предыдущего отчетного периода на 2% и составила 40,5 тыс.руб./кв.м/год. Отмечается снижение как нижней, так и верхней границ ценового диапазона.

Коммерческие условия для якорных арендаторов не претерпели существенных изменений.

### Выводы и прогноз развития

За 2 кв. 2016 г. рынок качественной торговой недвижимости Москвы вырос на 2% - во многом благодаря вводу ТРЦ «Ривьера» (GBA 298 тыс.кв.м, GLA 100 тыс.кв.м). Общий объем предложения превысил отметку в 6 млн.кв.м.

Темпы роста вакансии остались на уровне 1 кв. 2016 г. - +0,4 п.п.

Средняя арендная ставка для якорных арендаторов изменилась незначительно. В торговой галерее сохраняется тенденция к снижению.

До конца 2016 года планируется открытие еще нескольких крупных торговых центров. В случае ввода всех заявленных объектов во II полугодии 2016 г. рынок торговой недвижимости может пополниться еще на 600 тыс.кв.м торговых площадей.

Масштабы дальнейшего роста уровня вакансии будут зависеть во многом от заполняемости новых объектов.

## Движение рынка за 2015-2016 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м	новое предложение, 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%

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](mailto:o.sharygina@naibecar.com)

**Рыжкова Елена**

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. 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)