

Обзор рынка
торговой недвижимости
Москвы
4 кв. 2017 г.

4 квартал 2017

MAIBERGAR

Свод основных показателей рынка		
Общий объем торговых площадей по итогам 4Q 2017 г., GLA	6 675 тыс.кв.м	
Динамика объема по сравнению с 3Q 2017 г.	0,4% ↑	
Введено в эксплуатацию в 4Q 2017 г., GLA	29,0 кв.м	
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2017 г. (GLA)	-78% ↓	
Доля вакантных площадей на конец 4Q 2017 г.	9,6%	
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3Q 2017 г.	-6,8% (-0,7 п.п.) ↓	
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 4Q 2017 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	диапазон	средняя
	3 – 23 тыс.руб./кв.м/год	13,5 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 3Q 2017 г.	-1,5% ↓	
Арендные ставки для торговой галереи на конец 4Q 2017 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	8,5 – 133 тыс.руб./кв.м/год	40,4 тыс.руб./кв.м/год
	Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 3Q 2017 г.	+1,3% ↑
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	539 кв.м	
Динамика обеспеченности по сравнению с 3Q 2017 г.	+0,4% ↑	

Общая ситуация на рынке



В 4 кв. 2017 г. Банк России продолжил снижение ключевой ставки – до 7,75% годовых (декабрь 2017 г.).

За год снижение ключевой ставки составило 2,25 п.п.



Средний курс доллара за 4 кв.2017 г. составил 58,4 руб., снизившись за квартал на 0,9%.

По итогам года рубль укрепился на 13%, в 2017 г. - 58 руб./USD против 67 руб./USD в 2016 году.



Фактический уровень инфляции в 2017 г. оказался ниже прогнозируемого значения в 4,0% и составил 2,5%.

Увеличился оборот розничной торговли г. Москвы, как за ноябрь (101,3%), так и в целом за январь - ноябрь (101,3%) к аналогичному периоду 2016 г.

Оборот общественного питания за период с января по ноябрь сократился по отношению к аналогичному периоду 2016 г., составив 93,4%. За ноябрь 2017 г. данный показатель демонстрирует рост к ноябрю 2016 г. (106,8%).

По состоянию на январь – октябрь динамика реальных денежных доходов населения Москвы по-прежнему находится в отрицательной зоне – 95,8% к соответствующему периоду 2016 г.

В декабре 2017г. отмечался рост посещаемости торговых центров Москвы (в среднем +6%) по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.¹

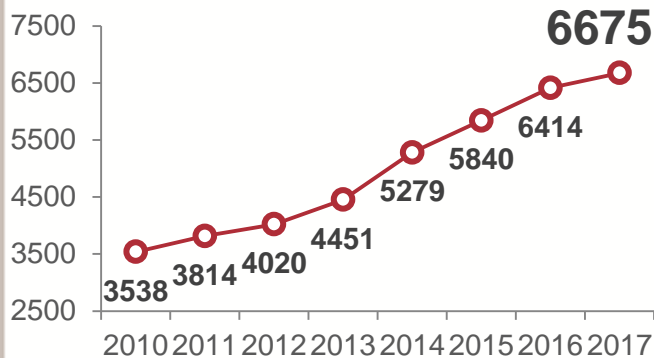
¹На основании данных об индексе потребительской активности Watcom.

Предложение

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



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



Объем ввода качественных торговых площадей в 4 квартале 2017 г. составил 29,0 тыс.кв.м (GLA) или 110,4 тыс.кв.м (GBA). Это в 4,5 раза ниже показателей предыдущего квартала и сопоставимого периода 2016 г.

Всего в 4 квартале были введены 2 торговых комплекса, в т.ч. Видное Парк, в котором на конец декабря функционировал только гипермаркет «Лента». Открытие другого якорного арендатора – «Леруа Мерлен», а также торговой галереи планируется в 1 квартале 2018 г. Среди якорных арендаторов также «Детский мир» и «Эльдорадо».

Кроме того, в 4 квартале были открыты гипермаркеты Globus (МО, Котельники), Лента (всего 5, включая объект в составе Видное Парк), Leroy Merlin (ТИАО).

За 2017 г. было введено 261,0 тыс.кв.м (GLA) или 575,5 (GBA) в 13 объектах. По объемам ввода это в половину меньше, чем по итогам 2016 г. За год введен только один крупный торговый комплекс (более 100 тыс. GLA), площадь остальных торговых центров составила 2,2 – 25,0 тыс.кв.м. Наиболее популярным форматом стали районные и микрорайонные торговые центры.

Значительная часть проектов, анонсированных в 4 квартале 2017 г., расположена в Московской области. Также, IKEA планирует построить еще три «Меги» на западе, востоке и северо-востоке Москвы, параметры проектов еще не определены.

Объекты, введенные в 4 кв. 2017 г.

Название	Местоположение	GBA, тыс.кв.м	GLA, тыс.кв.м
Видное Парк	МО	105,0	24,5
Ферганский	ЮБАО	5,4	4,5

Планы по развитию сегмента, анонсированные в 4 кв.2017 г.

Наименование	Округ	Местоположение	Площадь, тыс.кв.м	Сроки	Девелопер
ТК в составе Ривьера Парк	МО	г. Балашиха, территория Реутовской нефтебазы	до 230 тыс.кв.м (GBA)	2024	Ривьера Парк
ТК на месте ТК "Синдика"	МО	65 км МКАД Одинцовского района Московской области	100 тыс.кв.м (GBA)	н/д	Синдика
ТРК	МО	пересечение Ярославского и Красноармейского ш.	43 тыс.кв.м (GBA)	2020	Торговая галерея
Галерея 9-18 в составе МФК "Видное 9-18" (возобновлён)	МО	г. Видное ул. Ленинского Комсомола 64	27,5 тыс.кв.м (GBA)	2018	Региондевелопмент
ТРК "Пять Планет"	МО	г. Мытищи	22,4 тыс.кв.м (GBA)	2018	Перспектива

IV квартал 2017 года

Спрос

В 4 квартале 2017 г. продолжилось снижение вакансии, наблюдавшееся с начала года.

По итогам 4 квартала 2017 г. средний уровень вакансии в торговых центрах Москвы составил 9,6%, снизившись относительно предыдущего квартала на 0,7 п.п. (или 6,8%).

В целом за 2017 г. снижение вакансии составило 2,9 п.п. (или 23,2%).

Крупнейшие сделки квартала были совершены в строящемся ТК «Саларис», где были закрыты сразу 4 сделки с лотами более 2 тыс.кв.м. Кроме того, продолжают заполняться новые ТК VEGAS Кунцево и Видное Парк.

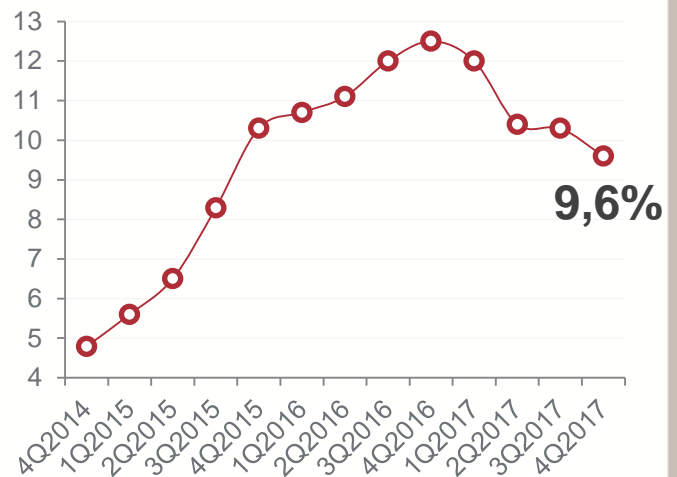
Из крупных открытий (площадь от 1 тыс.кв.м) в торговых центрах Москвы:

- Магазин детских товаров «Бегемот» в ТК «Вэйпарк» (2 тыс.кв.м);
- Продуктовый супермаркет «Да!» в ТК «Алфавит» (1,25 тыс.кв.м);
- MediaMarkt в ТК VEGAS Кунцево (1,2 тыс.кв.м).

В числе международных брендов, вышедших на российский рынок в 4 квартале 2017г.: испанский косметический бренд ZINA («Мина») (ТК «Метрополис»); итальянская марка люксового постельного белья Frette (ГУМ); ювелирный бренд De Beers (ТК «Времена года»).

В 4 квартале 32017 г. объявил о своём уходе с рынка польский бренд детских товаров Smyk, освобождающиеся супермаркеты планирует выкупить российская сеть детских товаров «Бегемот».

Динамика уровня
вакансии, %



О планах по выходу на российский рынок в 2018 г. объявили: американский бренд аксессуаров Coach, чешский оператор товаров для животных Placek Pet Products (PPP), польская марка одежды для девочек Wojcik. Кроме того, планируют вернуться немецкий fashion-ритейлер Orsay и французская марка парфюмерии и косметики Sephora.

В 4 квартале 2017 г. продолжилась тенденция появления новых форматов в ТК, связанных с едой (например, фермерский рынок на площади 900 кв.м в ТРК «Золотой Вавилон»). Кроме того, совместный проект «Кант» и «Декатлон» продолжил развитие тренда коллаборации торговых сетей.

Примеры крупных сделок по аренде в 4 кв. 2017 г.

Арендатор	Арендованная площадь (кв.м)	ТЦ	Статус объекта	Округ
Панда Парк	4 262	Саларис	строящийся	НАО
магазины LPP (5 магазинов)	4 160	Саларис	строящийся	НАО
Синема Парк	4 000	Саларис	строящийся	НАО
Raketa.fit	2 125	Саларис	строящийся	НАО
Яркий	1 900	Речной	действующий	СЗАО
UNIQLO	1 100	VEGAS Кунцево	действующий	ЗАО
Familia	1 078	Видное Парк	действующий	МО

Коммерческие условия

Арендные ставки на конец 4 кв. 2017 г.

тип	диапазон	среднее
галерея	8,5 – 133,0 тыс.руб.кв.м/год	40,4 (+1,3%) тыс.руб.кв.м/год
якорь	3,0 – 23,0 тыс.руб.кв.м/год	13,5 (-1,5%) тыс.руб.кв.м/год

В 4 квартале 2017 г. средняя запрашиваемая арендная ставка изменилась незначительно, в пределах 1,5%, как по якорным арендаторам, так и по операторам торговой галереи.

Индикатор средней арендной ставки для операторов торговой галереи увеличился на 1,3%, составив 40,4 тыс.руб./кв.м/год.

Для якорных арендаторов арендная ставка снизилась на 1,5% (к предыдущему периоду) и на конец 4 квартала 2017 г. составила 13,5 тыс.руб./кв.м/год.

В обеих категориях арендаторов отмечается увеличение длины ценового предложения за счет роста верхней границы диапазона.

Выводы и прогноз развития

Зв 4 квартал 2017 г. рынок увеличился всего на 0,4%, в основном за счёт объекта Видное Парк.

Вакансия в 4 квартале 2017 г. продолжила снижение, преодолев отметку в 10% и сократившись за 3 последних месяца на 0,7 п.п. – до 9,6%.

Колебания арендных ставок для торговой галереи и якорных арендаторов незначительные – в пределах 1,5%, при этом отмечается увеличение верхней границы диапазона ценового предложения для обеих категорий.

В целом в 2017 г. объём ввода новых качественных площадей (261 тыс.кв.м GLA) – самый низкий за последние 5 лет (с 2013 г.) По сравнению с 2016 г., объём ввода в 2 раза ниже. Рынок прирастал в основном малыми объектами, за год был открыт только один крупный торговый центр – Vegas Кунцево (119,5 тыс.кв.м GLA).

Сокращение объёма вывода на рынок новых торговых площадей оказало оздоравливающее влияние на сегмент. Рост вакантных площадей, характерный для 2015-2016 гг., в конце 2016 г. приостановился; с начала 2017 г. наметилась тенденция к росту заполняемости торговых центров.

В 2017 г. продолжили заполняться торговые центры, открывшиеся в 2015-2016 гг. (в т.ч. Columbus, Бутово Молл, Рига Молл, Ривьера, ЗЕЛЕНОПАРК). За год вакансия сократилась на 2,9 п.п.

Тенденцией 2017 г. стала активизация спроса со стороны ритейлеров, в т.ч. международных брендов. Наиболее активные арендаторы помещений свыше 1000 кв.м:

- Операторы развлечений (Замания, «Панда Парк», Joki Joys, «Синема Парк»);
- Продуктовый ритейл (Globus, «Перекрысток», «Ашан»);
- Сеть спортивных товаров «Спортмастер»;
- Фитнес-операторы (Fitness One Art, Raketa.fit);
- В сегменте fashion-ритейла можно выделить Uniqlo, Gloria Jeans, Koton.

Несмотря на некоторое оживление в сегменте ритейла, по итогам 2017 г. реальные денежные доходы населения не вышли в область положительных значений (за январь-ноябрь). Покупатели по-прежнему склонны экономить, а усилия торговых центров и магазинов направлены на привлечение клиентов.

Выводы и прогноз развития

В 2017 г. сохраняется тенденция обновления торговых центров, в том числе за счёт усиления зон кафе и ресторанов. В целом сегмент F&B активно развивался, становится популярным сегмент фуд-маркетов.

Ритейлеры пробуют новые форматы, для 2017 г. характерно два направления:

- Крупные гипермаркеты выводят на рынок уменьшенные форматы (Globus, «Лента», Spar, «Ашан», Hoff). В планах развитие малых форматов (4-6 тыс.кв.м) у DIY-операторов Leroy Merlin и OBI;
- Коллаборации сетей в формате shop-in-shop, (Metro C&C и Media Markt, М.Видео и «Мария», Окей и Familia, «Кант» и Dechatlon).

Средние заявленные арендные ставки по итогам 2017 г. вернулись на уровень середины 2016 г. За год рост арендных ставок составил: 3,9% - в сегменте торговой галереи; 4,7% - для якорных арендаторов.

На 2018 год запланирован ввод около 300-340 тыс.кв.м GLA в качественных торговых центрах.

Есть вероятность переноса ряда проектов, в этом случае объём ввода составит около 200 тыс.кв.м.

В 2018 г. продолжат заполняться ранее введенные объекты, а при закреплении положительных изменений в экономике активно будут заполняться строящиеся торговые центры с удачным расположением. По итогам 2018 г. доля свободных площадей может сократиться до уровня середины 2015 г. - 8,6-7,6%.

Арендные ставки для якорных арендаторов не претерпят значительных изменений и могут вырасти в пределах 1-2%.

Ожидается, что ставки для операторов торговой галереи могут изменяться более динамично и вырасти по итогам года на 4-7%.

Примеры объектов, планируемых ко вводу в 2018 г.

Название	Девелопер	ГБА, тыс.кв.м	GLA, тыс.кв.м	Округ
Торговый променад в «Остров мечты»	ГК Регионы	292,0	80,0	ЮАО
Каширская плаза / Kashirskaya Plaza	ЭНКА ТЦ	195,5	72,0	МО
Акварель Пушкино	Иммошан Россия	120,0	48,0	МО
Южный, 2 очередь	Торговый дом Южный Со	28,2	20,0	ЮАО
Миля	Адамант-Строй	38,0	19,2	ЮВАО
Арена Плаза (ВТБ Арена Парк)	ВТБ	30,0	17,0	САО
Галеон	MD Group	36,6	14,0	ЗАО
Мой Молл	-	22,0	12,5	МО
MetroMall	Glincom	14,8	10,6	САО

Движение рынка за 2016-2017 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	
2016	1Q	факт	5889	49	2	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%	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%
	3Q	факт	6646	131,5	2	10,3	13,7	39,9
		динамика	2,0%	47,3%	-75%	-1,0%	0,7%	1,8%
	4Q	Факт	6675	29,0	2	9,6	13,5	40,4
		динамика	0,4%	-78%	0%	-6,8%	-1,5%	1,3%

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 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.

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

115054,

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

Тел.: 8 (495) 532-04-32

www.naibecar.com