

Обзор рынка
торговой недвижимости
Москвы
4 кв. 2015 г.

4 квартал 2015

NAIBecar

Свод основных показателей рынка		
Общий объем торговых площадей по итогам 4Q 2015 г., GLA	5840 тыс.кв.м	
Динамика объема по сравнению с 3Q 2015 г.	+3,6% ↑	
Введено в эксплуатацию в 4Q 2015 г., GLA	204 тыс.кв.м	
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2015 г. (GLA)	+933% ↑	
Доля вакантных площадей на конец 4Q 2015 г.	10,3%	
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3Q 2015 г.	+24,3% (+2,0 п.п. ↑)	
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 4Q 2015 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	валютные ставки	рублевые ставки
	100-500 долл./кв.м/год	7-22 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 3Q 2015 г.	0%	-2% ↓
Арендные ставки для торговой галереи на конец 4Q 2015 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	180-3400 долл./кв.м/год	10-150 тыс.руб./кв.м/год
	Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 3Q 2015 г.	0%
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	487 кв.м	
Динамика обеспеченности по сравнению с 3Q 2015 г.	+3,6% ↑	

Общая ситуация на рынке

Уровень инфляции в России за период октябрь-ноябрь 2015 г. составил 1,49%: 0,74% - в октябре и 0,75% - в ноябре против 0,57% и 0,35% в сентябре и августе соответственно. На конец ноября индекс потребительских цен составил 12,05% - от начала года или 14,98% - за 12 месяцев.

Конец 4 кв. 2015 г. характеризовался снижением экономической активности в РФ. Так, в ноябре по оценке Минэкономразвития, снизились по отношению к предыдущему месяцу все основные индикаторы: ВВП (-0,3%), промышленное производство (-0,6%), сельское хозяйство (-0,9%), строительство (-0,2%), обороты розничной торговли (-0,8%), объемы платных услуг населению (-0,7%). Импорт товаров к ноябрю 2014 г. составил 72,2%; экспорт товаров – 68,8%.

Согласно исследованиям Банка России, в ноябре 2015 г. увеличились инфляционные ожидания населения на следующие 12 месяцев. Заметно выросло число тех, кто считает, что следующие 12 месяцев будут для экономики страны плохим временем.

Тем не менее, на конец 4 кв. 2015 г. наблюдается замедление темпов падения потоков в крупнейших московских ТЦ (свыше 80 тыс.кв.м) и частичное восстановление потоков в ТЦ площадью 40-80 тыс.кв.м - относительно конца 2014 г., когда происходило их резкое снижение.

Общий объем предложения на рынке торговой недвижимости Москвы в 4 кв. 2015 г. вырос на 3,6%, составив **5,84 млн.кв.м (GLA)**.

Основные события рынка



ТРЦ «ЗЕЛЕНОПАРК»



ТРЦ «Выходной»



ТЦ «Калита»



ТРЦ «РИО»

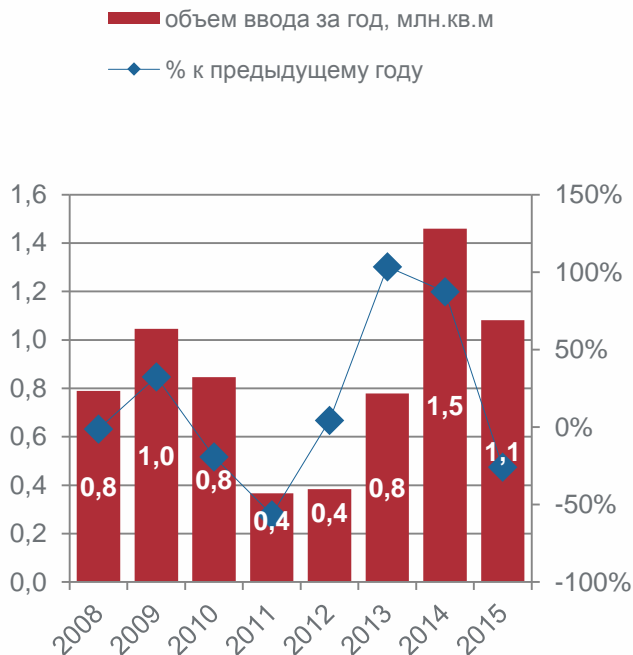
В 4 кв. 2015 г. состоялось открытие **4 торговых комплексов** совокупной арендопригодной площадью **204 тыс.кв.м.**

Среди других заметных событий отчетного периода можно назвать:

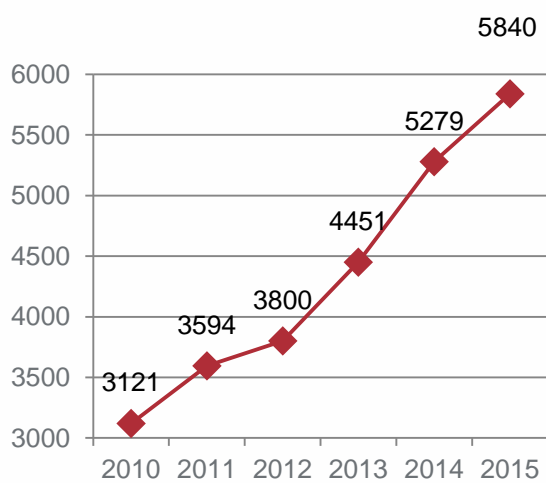
- **Мосгордума** утвердила изменения в закон о налоге на имущество организаций, которые снижают динамику роста ставок на 2016 – 2018 годы – до 1,3% с 1,5% от кадастровой стоимости в 2016 г.; до 1,4% с 1,8% в 2017 г.; до 1,5% с 2% в 2018 г.
- Выставлен на продажу **ТРЦ «Эльград»** (МО, г. Электросталь, GBA 60 тыс.кв.м).
- **«Morgan Stanley»** претендует на покупку крупнейшего из открывшихся в 2015 г. торгового центра - **ТРЦ «Columbus»** (GBA 277,4 тыс.кв.м).
- **«Fashion House Group»** запускает строительство 2-й очереди аутлета «Fashion House Outlet Centre Moscow». Общая площадь 2-й очереди составит 5,65 тыс.кв.м. Открытие запланировано на 4 кв. 2016 г.
- В 2016 г. фонд «Romanov Property Holdings Fund» планирует начать на территории Барвихи возведение 2-ой очереди премиального **ТЦ «Dream House»** общей площадью 27 тыс.кв.м.
- **Власти Москвы** объявили **конкурс на застройку** территории у ТПУ «Ботанический сад». Согласно предложенной концепции здесь предполагается возвести 45,4 тыс.кв.м торговых площадей, более 44,6 тыс.кв.м офисных и гостиницу.
- В **ТРЦ «Зеленопарк»** на площади 1 тыс.кв.м открылся первый в России **фудпаркинг «Басқиата»**. Фудпаркинг – это новый формат фудкорта, который объединяет фудтраки, стритфуд и молодые гастрономические проекты в атмосфере фестиваля.
- **ГК «Ташир»** запустила новую сеть розничных магазинов товаров для дома под брендом **«Good's House»**. Первые точки в Москве откроются в ТРЦ «РИО» на Киевском ш. и ТРЦ «Avenue South-West» (строится).

IV квартал 2015 года

Объем ввода торговых объектов,
GBA, млн.кв.м



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



Предложение

В 4 кв. 2015 г. было введено 204 тыс.кв.м (GLA) или 317 тыс.кв.м (GBA). В сравнении с 3 кв. 2015 г., когда объем ввода был беспрецедентно низким, это примерно в 10 раз больше, но при это на 15% меньше, чем в 1 кв. 2015 г. От результатов аналогичного периода 2014 г. показатель отстал на 47%.

Более половины от введенного в 4 кв. 2015 г. объема пришлось на ТРЦ «Зеленопарк».

Среди новых брендов, открывших свои магазины в торговых центрах Москвы в 4 кв. 2015 г.: первые монобрендовые бутики «Dasha Gauser», «Alena Goretskaya», а также итальянских fashion марок «MCS» и «Henry Cotton's»; первый в РФ моностор «Wrangler»; первые в РФ магазины сетей «Mafrat», «DeFacto», «Tchibo» (товары для всей семьи); галерея киберспорта «Republic of Gamers» компании «Asus» и пр.

Кроме того, открылся первый розничный магазин компании «SeasonMarket», развивающей продажи фермерских товаров через интернет. Также продолжилось развитие сегмента общественного питания: появилась новая сеть закусочных «#Пропельмени» (ТЦ «Черемушки»); на обновленном фудкорте ТРЦ «Мега Химки» заработала флагманская «Кулинарная студия Юлии Высоцкой».

Основные объекты, введенные в 4 кв. 2015 г.

Название	Округ	GBA, тыс.кв.м	GLA тыс.кв.м
ЗЕЛЕНОПАРК	ЗелАО	140,0	110,0
РИО на Киевском	НАО	70,0	45,0
Выходной	МО	60,0	27,0
Калита	ЮЗАО	47,0	22,0

Спрос

В 4 кв. 2015 г. продолжился рост уровня вакансии в торговых центрах Москвы. В отчетном периоде он повысился еще на 2,0 п.п. и поставил новый рекорд – **10,3%**.

- Наиболее крупной сделкой отчетного периода стала аренда **14,5 тыс.кв.м** в ТРЦ «Зеленопарк» (открылся в 4 кв. 2015 г.) гипермаркетом «Ашан», который стал одним из якорных арендаторов комплекса вместо ранее запланированного гипермаркета «О'Кей».

Среди крупных сделок по аренде в других действующих объектах:

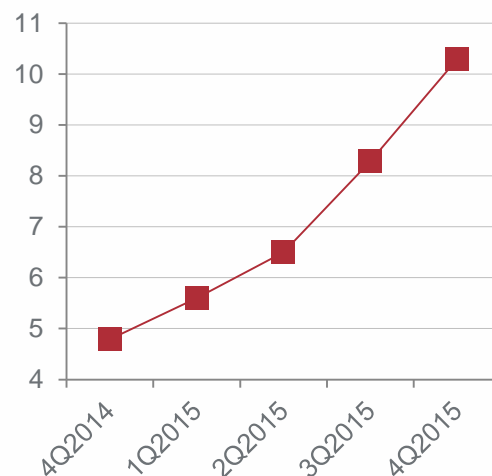
- «Н&М» станет единственным арендатором торговой части (**5,8 тыс.кв.м**) в МФК «Галерея Актер» после его реконструкции.

- ТВЦ «Мебель России» занял в МФК «Ханой-Москва» **5 тыс.кв.м** с перспективой дальнейшего расширения.

Крупнейшие сделки по аренде в строящихся объектах относятся к двум комплексам: ТРЦ «Ривьера» и целевому детскому ТЦ «BabyStore» (ввод в 2016 г.)

В ТРЦ «Ривьера» откроются город профессий «КидБург» в обновленном формате (3,9 тыс.кв.м); сразу 5 магазинов польского ритейлера «LPP Group» (3 тыс.кв.м); «Панда Парк» (1,87 тыс.кв.м), который станет первым в России веревочным парком в формате внутри торгового центра. В ТЦ «BabyStore» почти 1,5 тыс.кв.м арендовал центр йоги «Прана» и 1,3 тыс.кв.м – сеть супермаркетов «ДА!».

Динамика уровня
вакансии, %



Примеры крупных сделок по аренде в 4 кв. 2015 г.

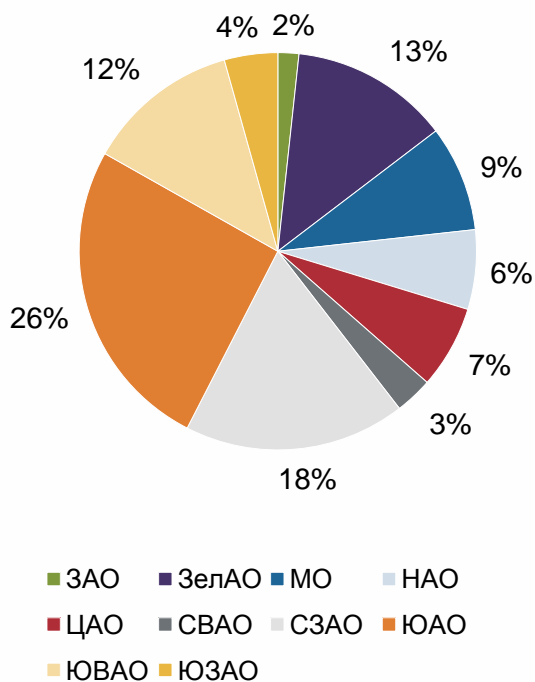
Бренд	Арендованная площадь (кв.м)	ТЦ	Статус объекта	Округ
Ашан	14500	Зеленопарк	действующий	ЗелАО
Н&М	5800	Галерея Актер	действующий	ЦАО
Мебель России	5000	Ханой-Москва	действующий	СВАО
КидБург	3900	Ривьера	строящийся	ЮАО
Kiabi	3500	Авиапарк	действующий	САО
LPP Group	3000	Ривьера	строящийся	ЮАО
Панда Парк	1870	Ривьера	строящийся	ЮАО
Прана	1490	BabyStore	строящийся	САО
ДА!	1300	BabyStore	строящийся	САО
UNIQLO	1100	Мега Теплый стан	действующий	МО

IV квартал 2015 года

Арендные ставки на конец 4 кв. 2015 г.

тип	валюта а/с	от-до	средне е
галерея	долл. кв.м/год	180-3400	1500
	тыс.руб. кв.м/год	10-150	42,5
якорь	долл. кв.м/год	100-500	300
	тыс.руб. кв.м/год	7-22	14,5

Структура ввода по округам, % от общего объема (ГВА)



Коммерческие условия

Анализ динамики арендных ставок на сегодняшний день затруднен отсутствием на рынке единообразия относительно валюты договоров. В отличие от офисного сегмента, где переход к рублевым ставкам активизировался еще в начале года, на рынке торговой недвижимости этот процесс принял характер тенденции только ближе к концу 2015 года.

Средние арендные ставки, номинированные в рублях, на конец периода снизились относительно 3 кв. 2015 г. на 2% - для якорных арендаторов; на 10% - для арендаторов торговой галереи и составляют соответственно 13-15 тыс.руб./кв.м/год и 40-45 тыс.руб./кв.м/год.

В торговых комплексах, которые продолжают удерживать ставки в валюте, размер средней арендной ставки для торговой галереи на конец 4 кв. 2015 г. составляет порядка 1500 долл./кв.м/год – на уровне 3 кв. 2015 г.

Выводы и прогноз развития

После почти нулевых показателей предыдущего отчетного периода 4 кв. 2015 г. по объемам ввода оказался на уровне начала года. За последние 3 месяца рынок вырос еще на 3,6%.

В 4 кв. 2015 г. сохраняется дисбаланс между спросом и предложением. Уровень вакансии продолжил рост и превысил 10%.

Рынок характеризуется неоднородностью относительно валюты арендных ставок. К концу 2015 г. произошел частичный переход к рублям. Относительно 3 кв. 2015 г. рублевые ставки снизились на 2% и 10% - для якорных арендаторов и арендаторов торговой галереи соответственно. Ставки, номинированные в долларах, остались примерно на уровне 3 кв. 2015 г.

Одними из основных арендаторов, обеспечивающих спрос на помещения свыше 1000 кв.м, остаются продуктовый ритейл, сегмент товаров для детей и развлекательный кластер. В 4 кв. 2015 г. продолжается выход в торговые центры авторских бутиков, появляются новые концепции заведений общественного питания.

Выводы и прогноз развития

В 2015 г. темпы ввода торговой недвижимости относительно 2014 г. замедлились. Годовой объем ввода составил около 70% от запланированного - порядка 560 тыс.кв.м (GLA). Это на 32% ниже, чем в 2014 г. Но объемы ввода все равно были слишком велики для рынка в условиях падения спроса – за год общий объем предложения вырос на 11%.

Вакансия в сегменте на протяжении всего года демонстрировала ежеквартальный рост. На конец 2015 г. она выросла относительно 4 кв. 2014 г. в 2,2 раза и перешагнула отметку 10%.

2015 год прошел под знаком активного диалога между арендаторами и девелоперами относительно коммерческих условий. Распространение получили практики фиксации курса или валютного коридора, предоставление арендных каникул, скидок и т.п. К концу года также наметилась тенденция перехода на рублевые договоры. Однако его пока нельзя назвать повсеместным. Это затрудняет оценку динамики арендных ставок относительно конца 2014 г. В среднем долларové ставки в сравнении с 4 кв. 2014 г. снизились на 15-20%.

По предварительной оценке объем ввода в 2016 г. может составить около 600 тыс.кв.м (GLA). Из них порядка 230 тыс.кв.м – проекты, сроки реализации которых были перенесены с 2015 г.

Ситуация с заполняемостью торговых центров в 2016 г. существенно не изменится. По прогнозам Банка России восстановление инвестиционной и производственной активности ожидается к 2017 г., а потребительского спроса – в 2018 г. Сохранение вакансии примерно на текущем высоком уровне будет сдерживать рост арендных ставок.

Примеры объектов, планируемых к вводу в 2016 г.

Название	GBA, тыс.кв.м	GLA, тыс.кв.м	Округ
Ривьера	298,0	100,0	ЮАО
Бутово Молл	143,0	57,0	ЮЗАО
Полежаевский	114,0	50,0	САО
Avenue Southwest	85,0	45,5	ЗАО
4DAILY	52,0	26,0	МО
Торговый парк №1 ТК (Жуковский)	54,0	18,4	МО

Движение рынка за 2014-2015 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		
						якорь	галерея	
2014	1Q	факт	4566	115	3	4,51	100-500	500-3500
		динамика	2,6%	-48%	-63%	7,1%	0 ¹	0 ¹
	2Q	факт	4710	144	5	4,58	100-800	500-4500
		динамика	3,2%	25%	67%	1,6%	0	0
	3Q	факт	4895	185	4	5,2	100-800	400-4800
		динамика	3,9%	28%	-20%	13,5%	0	0
	4Q	факт	5279	384	9	4,8	100-750	400-3500
		динамика	7,8%	107%	125%	-7,9%	-13%	-3%
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	100-500	180-3400
		динамика	3,6%	933%	100%	24,3%	0%	0%

¹ Колебания верхних и нижних границ связаны колебаниями валютного курса и ротацией предложений по аренде (по объектам).

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Директор
Департамента маркетинга и консалтинга

o.sharygina@naibecar.com

Рыжкова Елена

Главный маркетолог
Департамента маркетинга и консалтинга

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