

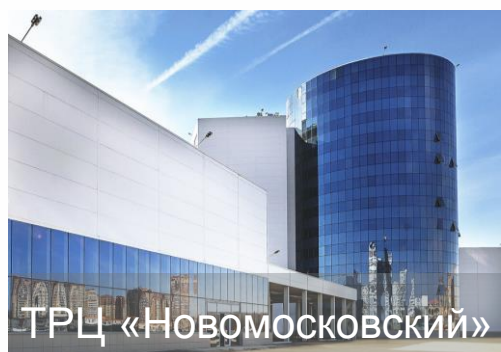
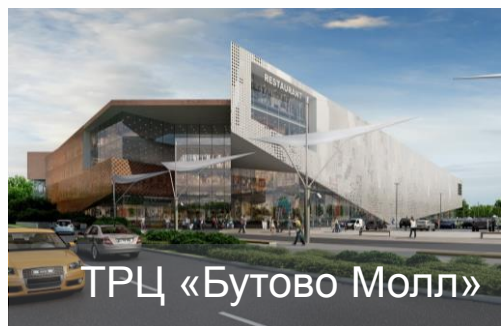
Обзор рынка
торговой недвижимости
Москвы
4 кв. 2016 г.

4 квартал 2016

NABecar

Свод основных показателей рынка		
Общий объем торговых площадей по итогам 4Q 2016 г., GLA	6414 тыс.кв.м	
Динамика объема по сравнению с 3Q 2016 г.	+2,0% ↑	
Введено в эксплуатацию в 4Q 2016 г., GLA	126 тыс.кв.м	
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2016 г. (GLA)	-56% ↓	
Доля вакантных площадей на конец 4Q 2016 г.	12,5%	
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3Q 2016 г.	+4,2% (+0,5 п.п. ↑)	
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 4Q 2016 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	диапазон	средняя
	3-21 тыс.руб./кв.м/год	12,9 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 3Q 2016 г.	-2,4% ↓	
Арендные ставки для торговой галереи на конец 4Q 2016 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	8-120 тыс.руб./кв.м/год	38,9 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 3Q 2016 г.	+1,5% ↑	
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	535 кв.м	
Динамика обеспеченности по сравнению с 3Q 2016 г.	+2,0% ↑	

Общая ситуация на рынке



Общий объем предложения на рынке качественной торговой недвижимости Москвы на конец 4 кв. 2016 г. составил **6,41 млн.кв.м** арендопригодных площадей, увеличившись на 2% относительно 3 кв. 2016 г.

В ноябре 2016 г. официальный уровень инфляции в России составил 0,44%, что на 0,01 больше, чем в октябре 2016 г. и на 0,31 меньше, чем в ноябре 2015 г. В годовом исчислении инфляция в ноябре 2016 г. замедлилась до 5,76%. По итогам года Минэкономразвития прогнозирует инфляцию на уровне 5,5-5,6%.

По данным исследования Банка России в 4 кв. 2016 г. инфляционные ожидания населения продолжили снижаться, но оценка благоприятности времени для совершения крупных покупок осталась негативной. При этом сезонно снизилась частота упоминаний расходов на ремонт и туристические поездки, и выросла – расходов на покупку техники для дома.

Курс доллара на конец 4 кв. 2016 г. составил 61,7931 руб., снизившись на 2,2% или 1,36 руб. в сравнении с концом 3 кв. 2016 г.

Основные события рынка



«FASHION HOUSE
Outlet Centre Moscow»



ТЦ «Манго»



Гипермаркет «Globus»

В 4 кв. 2016 г. были открыты* 4 торговых комплекса совокупной арендопригодной площадью около 126 тыс.кв.м.

- *ТРЦ «Бутово Молл» получил разрешение на ввод в эксплуатацию. Торжественное открытие запланировано на начало 2017 г.
- В ноябре 2016 г. на территории г. Московский в НАО открылся ТРК «Новомосковский» (GLA 60 тыс.кв.м).
- Также в ноябре состоялось открытие 2-й очереди «FASHION HOUSE Outlet Centre Moscow», со вводом которой площадь аутлет-центра превысила 20 тыс.кв.м.
- На территории ЖК «Одинцовский парк» открылся небольшой ТЦ «Манго» (GLA 4,4 тыс.кв.м).

Кроме того:

- В г. Пушкино открылся гипермаркет строительных и отделочных материалов «Леруа Мерлен» общей площадью 17,7 тыс.кв.м.
- Торговая сеть «Globus» открыла гипермаркет площадью 23 тыс.кв.м в Одинцовском р-не МО, который станет частью будущего ритейл-парка. Каждый инвестор ритейл-парка владеет собственным земельным участком и самостоятельно застраивает свой объект.
- На территории ТРЦ «Вэйпарк» открыли горнолыжный комплекс со сноупарком.

Среди других заметных событий на рынке торговой недвижимости в отчетном периоде:

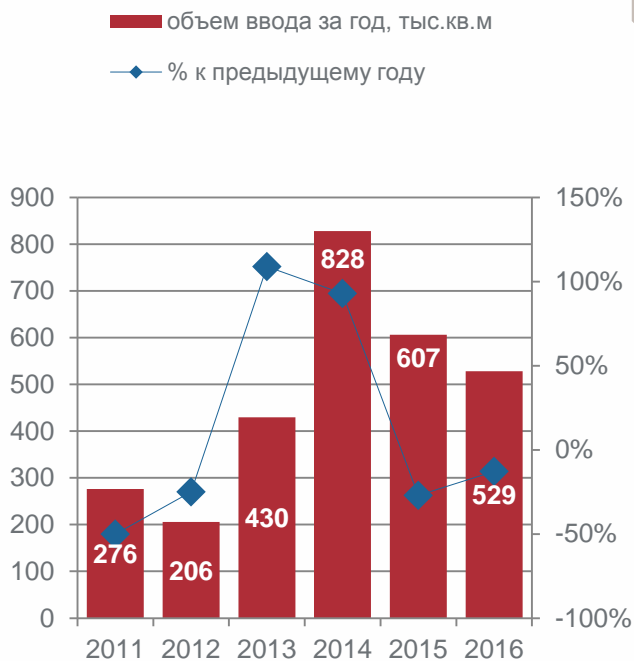
- Было анонсировано, что зимой 2017 г. начнется строительство интерактивного игрового центра «Dream Play» площадью порядка 4,5 тыс.кв.м в ТРЦ «Авиапарк». Открытие запланировано на 2018 г. Права на развитие проекта парка получила русская компания «Иннова», которая владеет также франшизой парков игрового обучения «Кидзания».

Анонсированы планы по развитию сегмента:

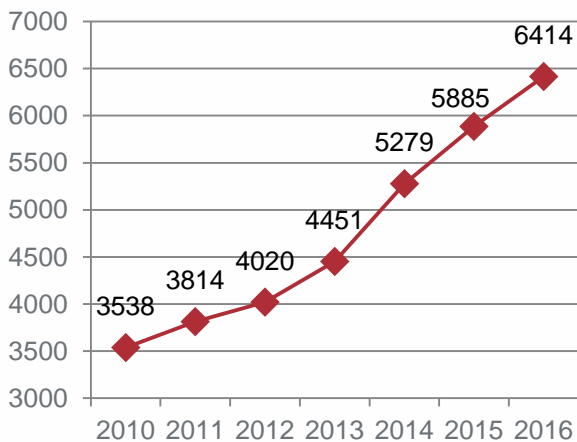
- Москомархитектура одобрила проект реконструкции еще одного кинотеатра. Площадь кинотеатра «София» после реконструкции составит 57,5 тыс.кв.м.

IV квартал 2016 года

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



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



Предложение

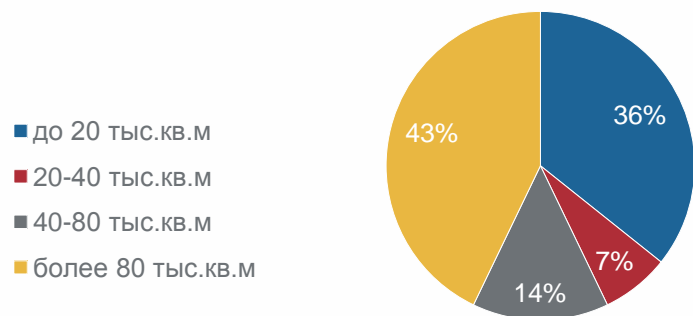
Объем ввода на рынке торговой недвижимости в 4 кв. 2016 г. составил около **126 тыс.кв.м (GLA)** или 273 тыс.кв.м (GBA). Это на 56% ниже показателя предыдущего квартала и на 50% ниже результатов аналогичного периода 2015 г.

Уровень вакансии в открывшихся ТЦ составляет 40-60%, за исключением 2-й очереди «FASHION HOUSE Outlet Centre Moscow».

За 2016 год в целом было введено **около 530 тыс.кв.м (GLA)** или 1,16 млн.кв.м (GBA) в 14 объектах. В сравнении с 2015 г. по объемам арендопригодных площадей это на 13% меньше, а по количеству объектов – на 1 больше.

Среди магазинов, открывшихся в торговых центрах Москвы в 4 кв. 2016 г., можно отметить: первый в Москве флагманский бутик итальянского бренда «Elisabetta Franchi» (ТРЦ «Метрополис»); первый в России монобрендовый магазин британского фэшн-ритейлера «Superdry» (ТРЦ «Мега Химки»), новый бар-ресторан Steak It Easy (ТРЦ «Афимолл Сити»).

Структура нового предложения по размеру объектов (2016 год, GBA) % от общего объема ввода (шт.)



Основные объекты, введенные в 4 кв. 2016 г.

Название	Округ	GBA, тыс.кв.м	GLA тыс.кв.м
Бутово Молл	ЮЗАО	143,0	57,0
Новомосковский	НАО	117,0	60,0
FASHION HOUSE Outlet Centre Moscow 2 оч.	МО	6,0	4,5
Манго (в ЖК «Одинцово парк»)	МО	7,0	4,4

IV квартал 2016 года

Спрос

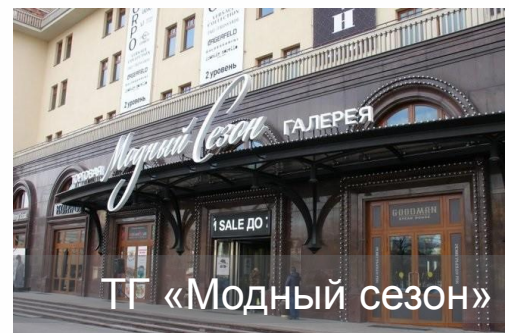
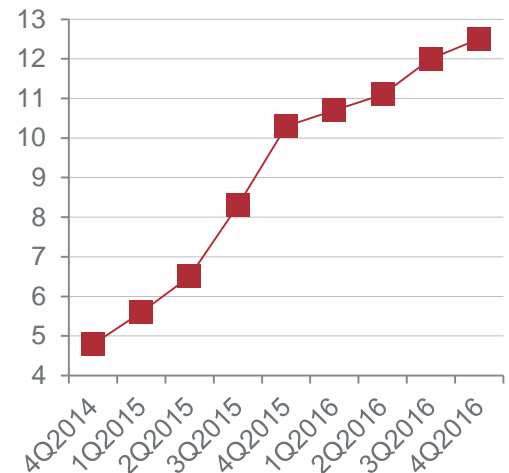
В 4 кв. 2016 г. тенденция к **росту** уровня **вакансии** в торговых центрах Москвы сохраняется. На конец отчетного периода средний уровень вакансии составил **12,5%**, увеличившись еще на 4,2% или 0,5 п.п. относительно 3 кв. 2016 г.

За 2016 г. в целом показатель вырос на 21,4% или 2,2 п.п. (в сравнении с 4 кв. 2015 г.).

Среди **наиболее крупных сделок** по аренде площадей в ТЦ в отчетном периоде:

- ГК «**Детский мир**» арендовала **8,3 тыс.кв.м** на трех этажах торговой галереи «**Модный сезон**». Супермаркет станет самым большим магазином сети в России.
- Две крупные сделки относятся к аренде в строящемся ТЦ «**4DAILY**»: торговая сеть «**Мираторг**» арендовала **3,5 тыс.кв.м** для размещения супермаркета; на площади **1,7 тыс.кв.м** откроется первый магазин «**Эконом Универмаг №1**», который будет предлагать одежду и обувь для всей семьи, товары для дома и пр. (в дальнейшем планируется развитие сети).
- Первые два фитнес-клуба новой сети «**Raketa**» площадью **2,7 тыс.кв.м** каждый планируется открыть в январе 2017 г. в ТЦ «**Mari**» и ТРЦ «**Columbus**».
- Якорным арендатором в ТЦ «**Зеленый**» стал супермаркет «**SPAR**», который арендовал площадь **1,32 тыс.кв.м**.
- На московский рынок выходит сеть парфюмерных супермаркетов «**Золотое Яблоко**». 1-ый магазин бренда в столице займет **1,2 тыс.кв.м** в ТРЦ «**Кунцево Плаза**».

Динамика уровня
вакансии, %





Примеры крупных сделок по аренде в 4 кв. 2016 г.

Арендатор	Арендованная площадь (кв.м)	ТЦ	Статус объекта	Округ
Детский мир	8 300	Модный сезон	действующий	ЦАО
Hoff	3 800	Мега Белая Дача	действующий	МО
Мираторг	3 500	4DAILY	строящийся	МО
Raketa	2 700	Columbus	действующий	ЮАО
Raketa	2 700	Mari	действующий	ЮВАО
Эконом Универмаг №1	1 700	4DAILY	строящийся	МО
Дочки-Сыночки	1 685	Мозаика	действующий	ЮВАО
SPAR	1 320	Зеленый	строящийся	СВАО
Золотое Яблоко	1 200	Кунцево Плаза	действующий	ЗАО

Спрос

Примеры брендов, вышедших на рынок Москвы / открывших первые монобрендовые магазины в 2016 г.

Название	Профиль	Арендованная площадь, кв.м	ТЦ	Лого
Newby London	чайный бутик британской марки	80	Афимолл Сити	
Armani Exchange	молодежный бренд дома мод «Giorgio Armani»	170-270	МЕГА Теплый стан, Авиапарк, Avenue South-West, МЕГА Химки	
Lion of Porches	монобрендовый магазин португальского фэшн-бренда	115	Авиапарк	
Jouvence Eternelle	монобутик швейцарской косметики	17	Афимолл Сити	
Lillapois Beauty	косметика и парфюмерия (ритейл-концепт «Auchan Retail»)	200	Тройка	
Billabong	монобрендовый магазин австралийский бренда одежды	170	Авиапарк	
Lindt	монобрендовый бутик швейцарского производителя шоколада	65	МЕГА Химки	
Disney Store	товары для детей	400	Океания, ЦДМ на Лубянке	
Elisabetta Franchi	бутик итальянского бренда	140	Метрополис	
Золотое Яблоко	российская сеть парфюмерных супермаркетов	1 200	Кунцево Плаза	

IV квартал 2016 года

Арендные ставки на конец
4 кв. 2016 г.

тип	диапазон	среднее
галерея	8-120 тыс.руб.кв.м/год	38,9 (+1,5%) тыс.руб.кв.м/год
якорь	3-21 тыс.руб.кв.м/год	12,9 (-2,4%) тыс.руб.кв.м/год

Коммерческие условия

В 4 кв. 2016 г. отмечается увеличение длины ценового предложения для торговой галереи за счет повышения верхней границы ценового диапазона. Показатель средней заявленной арендной ставки показал незначительную корректировку в большую сторону и составил 38,9 тыс.руб./кв.м/год (динамика обусловлена по большей части ротацией свободных помещений).

Средняя заявленная арендная ставка для якорных арендаторов снизилась еще на 2,4% - до 12,9 тыс.руб./кв.м/год.

Относительно ситуации на конец 2015 г. снижение показателей для торговой галереи составило 8,5%; для «якорей» - 11,0%.

Выводы и прогноз развития

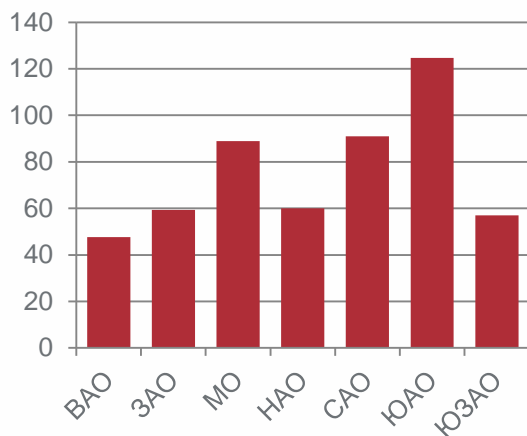
За последние три месяца 2016 г. общий объем предложения на рынке качественной торговой недвижимости Москвы вырос еще на 2% благодаря вводу 4 объектов совокупной площадью 126 тыс.кв.м (GLA).

Заполняемость новых объектов на момент открытия по-прежнему остается на низком уровне (за редкими исключениями), что провоцирует дальнейший рост среднего уровня вакансии в 4 кв. 2016 г. На конец отчетного периода показатель установил новый рекорд, достигнув 12,5%.

За 2016 г. в целом было введено почти 530 тыс.кв.м (GLA). Показатель достаточно высокий, но в то же время свидетельствующий о снижении темпов ввода. Так, в 2014 г. общий объем предложения за год вырос на 18,6%; в 2015 г. – на 11,5%; в 2016 г. – на 9,0%. При этом часть ТЦ начала работу только с открытия якорных арендаторов, а торговая галерея запустится в 2017 г.

К концу 2016 г. рост доли свободных площадей в действующих объектах приостановился, во многих ТЦ наблюдается улучшение ситуации с заполняемостью относительно конца 2015 г.

Структура нового предложения
по округам
тыс.кв.м (GLA)



Выводы и прогноз развития

В числе наиболее активных арендаторов помещений 1000 кв.м. и более в 2016 г. можно назвать:

- Развлекательный кластер (например, «Joki-Joya» (ТРК «Рига Молл»), «Панда парк» (ТРЦ «Ривьера»), «Фиеста Парк» (ТЦ «4DAILY»), «Интересная Академия» (ТРЦ «Океания»).
- Продуктовый ритейл («Азбука вкуса», «Виктория», «Перекресток», «Ашан» и др.).
- Операторы детских товаров («Детский мир», «Дочки-Сыночки», «Hamleys»).
- Несколько крупных сделок пришлось и на сегмент fashion-ритейла. Например, «Inditex», «Gloria Jeans», «Koton», «Podium market».

Однако масштабы ввода и процент заполняемости новых ТЦ на момент открытия ведут к тому, что средний уровень вакансии в сегменте на протяжении всего года растет, а средние арендные ставки снижаются. Так, за год рост доли свободных площадей оставил 2,2 п.п. или 21,4%. (относительно 4 кв. 2015 г.), а заявленные арендные ставки в среднем снизились на 8,5-11%. В качестве основной валюты договоров закрепился рубль.

Согласно прогнозам Минэкономразвития в 2017 г. предполагается оживление розничной торговли, возобновление экономического роста и выход реальных располагаемых денежных доходов населения в область положительных значений.

На текущий момент в 2017 г. анонсирован ввод порядка 450 тыс.кв.м (GLA) в качественных торговых центрах. Наиболее вероятным является прогноз 260-300 тыс.кв.м., из которых порядка 30% придется на МО.

Доля свободных площадей по текущим объектам, вероятно, снизится – примерно до 10-11%. Но существенное влияние на средний уровень вакансии в сегменте продолжают оказывать новые торговые центры. При сохранении заполняемости таких объектов на уровне 50% вакансия в целом по рынку может возрасти до 15%.

При этом, планируемые ко вводу в начале 2017 г. ТЦ заявляют более высокие арендные ставки, что может привести к росту средних показателей на 3-4%.

Примеры объектов, планируемых ко вводу в 2017 г.

Название	Девелопер	ГВА, тыс.кв.м	GLA, тыс.кв.м	Округ
Vegas Кунцево	Crocus Group	231,3	113,4	ЗАО
Атлас парк	Ритейл-группа АТЛАС	53,0	30,0	МО
4DAILY	SRV совместно с ИГ Тринфико и ГК Vicus	52,0	26,0	МО
Фили Град (ТЦ в рамках ЖК)	MR Group	15,0	12,0	ЗАО
Babystore	GLINCOM	15,5	11,3	САО
MetroMall	GLINCOM	13,8	9,7	САО

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, 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%

¹ 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

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 Бесар – 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 Бесар имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

NAI Global

NAI Бесар



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 «Бесар».

Тел.: 8 (812) 490-70-01

Москва

125009,

Москва, пер. Большой Кисловский, 9

Тел.: 8 (495) 532-04-32

www.naibecar.com