

# Торговая недвижимость Москвы, III кв. 2018

## За три квартала введено менее половины от GLA всех заявленных в 2018 площадей. На «новогодний» квартал заявлены рекордные 59% ввода.

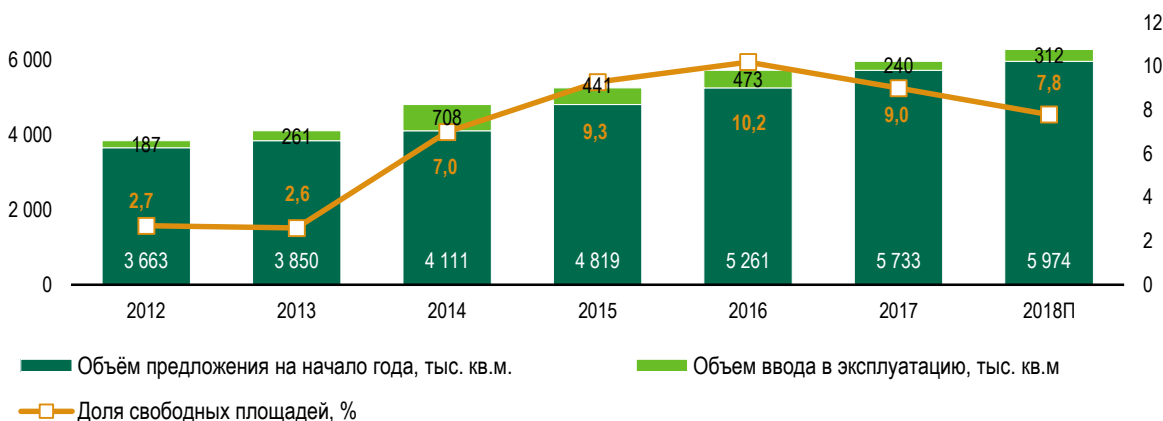
Новое строительство  
31 000 кв. м

Прайм ставка аренды в ТЦ\*  
200 000 руб./ кв. м / год

Доля вакантных площадей\*  
8,1%

Стрелками показаны изменения по сравнению с предыдущим кварталом.  
\* Помещения размером до 150 кв. м, категории «одежда» или «обувь», на 1 этаже топ-3 ТЦ Москвы. Ставка указана без учета операционных, маркетинговых расходов и НДС.

График 1: Предложение, объемы ввода в эксплуатацию и доля свободных площадей в ТЦ Московского региона.



Источник: CBRE, III кв. 2018

В III кв. 2018 открылся один районный детский торговый центр («Улей» с GLA 6 800 кв. м) и окончательно введены две фазы действующих проектов («Времена Года» с GLA 6 000 кв. м и «Видное Парк» с GLA 18 200 кв. м). Таким образом, к предложению было добавлено 31 000 кв. м арендопригодной площади. За прошедшие три квартала текущего года открыта меньшая часть заявленных до конца 2018 площадей качественных ТЦ; доля GLA открытых с января по сентябрь ТЦ составила 41% от общего ожидаемого годового ввода. В среднем, за предыдущие пять лет, на IV кв. приходилось около трети годового показателя открытий. Вероятнее всего, мы будем наблюдать перенос открытия части «новогодних» проектов на следующий год.

Доля свободных площадей продолжает постепенное снижение в течение двух лет, с III кв. 2016. В III кв. 2018 она составила

8,1%, на 0,3 п.п. ниже по сравнению с предыдущим кварталом. К концу 2018 мы прогнозируем дальнейшее снижение уровня вакантных площадей до 7,5-8,0%, что обусловлено активным заполнением ритейлерами действующих ТЦ и высоким процентом подписания договоров аренды помещений в планируемых к открытию торговых центрах (до окончания строительства). Доля новых заявленных объектов 2018 г. в общем предложении торговых площадей на рынке невысока (2,9%) и существенно не повлияет на общую долю свободных площадей.

Ставка аренды на премиальные помещения не изменилась в течение трёх кварталов с начала 2018 г. и составляет 200 000 руб. / кв. м / год. В IV кв. 2018 возможен инфляционный рост этого показателя на 1-4% до 202 000 - 208 000 руб./ кв. м / год на фоне снижения доли вакантных площадей.

**Таблица 1: Ключевые торговые центры 2018П-2019П**

НАЗВАНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, КВ. М
<b>Открыты в 2018</b>		
Каширская Плаза	ЭНКА	71 000
Миля	X5 Retail Group	18 800
Видное Парк ТЦ (галерея)	Тринити	18 200
Петровский	Сафмар	8 500
Улей	Улей	6 800
Времена года, фаза II	AVICA	6 000
<b>Открытые в 2018</b>		<b>129 300</b>
<b>Планируется открытие в 2018</b>		
Акварель Пушкино	Иммошан	51 500
Пушкино Парк	ООО Торговая галерея	30 000
Южный, фаза II	TDY	20 000
ТПУ Рассказовка	СМС	20 000
ВТБ Арена парк	ВТБ	17 000
Галеон	MD Group	13 700
Метромолл	Глинком	10 600
Бутово Молл, фаза III	MD Group	10 000
Дисконт-центр Орджоникидзе II	Завод им. Орджоникидзе	10 000
<b>План 2018</b>		<b>182 800</b>
<b>Ключевые открытия, запланированные на 2019</b>		
Саларис	Лаут	105 000
Остров мечты	ГК Регионы	торг. 72 000 (торг. и развлек. 212 000)
МФК на Аминьевском	Ташир	50 000
Novaya Riga Outlet Village	Diona	38 000
София	АДГ	37 000
Outlet Hines	Hines	27 000
Orion	АДГ	19 800
Смоленский пассаж II	А.Н.Д.	14 800
<b>План 2019</b>		<b>363 600</b>

Источник: CBRE, III кв. 2018

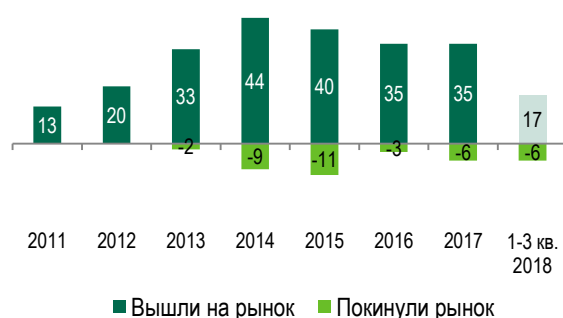
**СПРОС**

В течение трех кварталов 2018 на московский рынок вышли 17 новых брендов и 6 покинули его. До конца 2018 г. ожидается выход ещё как минимум двух брендов - That's Living (магазин работает в пилотном режиме, официальное открытие состоится в октябре 2018 г.) и COS (заявлен). Количество новых брендов на 43% меньше, чем в I-III кв. 2017, тем не менее, мы ожидаем положительную динамику прироста числа брендов в IV кв. за счёт продолжения экспансии европейских и китайских брендов.

**Таблица 2: Ведущие международные ритейлеры, вышедшие на московский рынок в I-III кв. 2018**

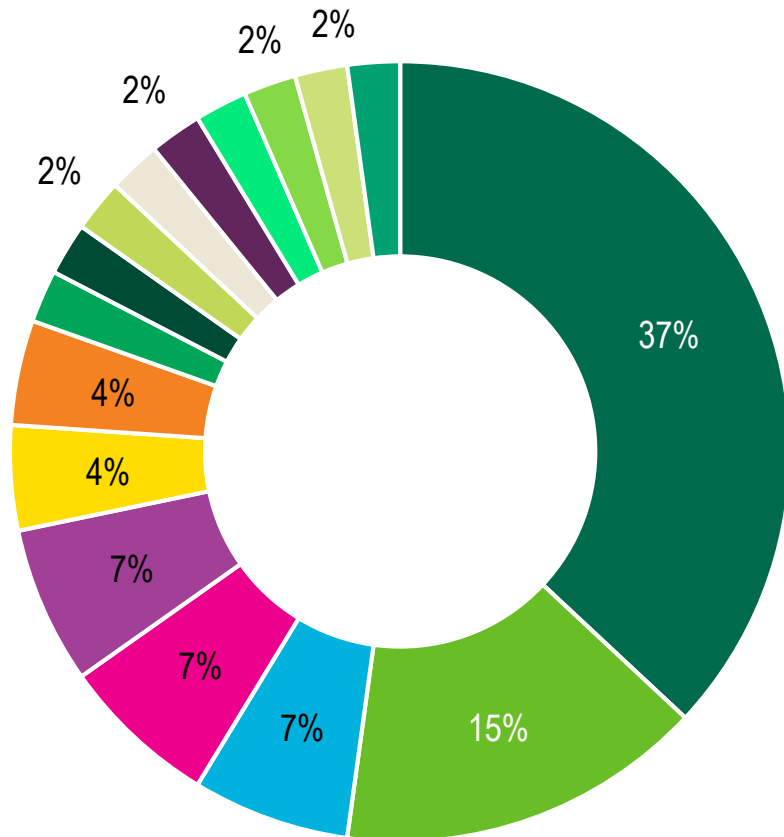
<b>одежда, аксессуары</b>	Coach (США)	ГУМ
	Karl Lagerfeld (Франция)	Метрополис
	Adolfo Dominguez (Испания)	Афимолл
	Lipault (Франция)	Афимолл
	Geox Kids (Италия)	Европейский
	Orsay (Германия)	Гагаринский
	Billionaire (Италия)	Времена года
<b>рестораны</b>	O'Learys (Швеция)	Аэропорт Шереметьево
<b>косметика</b>	Aesop (Австралия)	ЦУМ
	Skinfood (Юж.Корея)	Метрополис
	Flormar (Турция)	Б-Класс
	Sephora (Франция)	Авиапарк
<b>ювелирные</b>	Lav'Z (Великобритания)	Метрополис
<b>гаджеты</b>	Huawei (Китай)	Афимолл
	Haier (Китай)	Черёмушки
<b>детские</b>	Coccodrillo (Польша)	Аутлет Белая дача
<b>товары для животных</b>	Dino Zoo (Чехия)	Капитолий Ленинградский
<b>заявлены к открытию в 2018</b>	That's Living (США)	Тверская ул.,9
	COS (Швеция)	Афимолл
<b>покинули рынок</b>	Claire's (США)	аксессуары
	Kesko (Финляндия)	продукты
	Mediamarkt (Германия)	БТиЭ
	Quelle Otto (Германия)	одежда
	Crate & Barrel (США)	мебель
	L.K.Bennett (Великобритания)	одежда

Источник: CBRE, III кв. 2018

**График 2: Динамика выхода международных брендов на российский рынок**


Источник: CBRE, III кв. 2018

График 3: Распределение международных брендов, вышедших на московский рынок в 2017-III кв. 2018 по категориям



- Одежда и обувь
- Парфюмерия и косметика
- Кафе и рестораны
- Электроника
- Аксессуары
- Детские товары
- Товары для дома
- Подарки
- БТИЭ
- Товары для животных
- Детская одежда
- Товары для спорта
- Ювелирные изделия
- Пляжная одежда
- Белье
- Барбершоп

Источник: CBRE, III кв. 2018

## КОНТАКТЫ

**Марина Малахатко**

Директор,  
Отдел торговых помещений в Москве  
Консалтинг и управление транзакциями  
Услуги собственникам недвижимости и арендаторам  
+7 495 258 3990  
[marina.malakhhatko@cbre.com](mailto:marina.malakhhatko@cbre.com)

**Александра Чиркаева**

Директор подразделения аренды,  
Отдел торговых помещений в Москве  
Консалтинг и управление транзакциями  
Услуги собственникам недвижимости и арендаторам  
+7 495 258 3990  
[alexandra.chirkaeva@cbre.com](mailto:alexandra.chirkaeva@cbre.com)

**Анна Шепелева**

Директор,  
Отдел исследований рынка  
+7 495 258 3990  
[anna.shepeleva@cbre.com](mailto:anna.shepeleva@cbre.com)

**Константин Будагян**

Старший аналитик  
Отдел исследований рынка  
+7 495 258 3990  
[konstantin.budagyan@cbre.com](mailto:konstantin.budagyan@cbre.com)

## CBRE ОФИС

**Москва, Россия**

Россия, 123100, Москва  
1-й Красногвардейский пр-д,  
д. 21, стр. 1, БЦ ОКО, 29 этаж  
ММДЦ «Москва-Сити»

**ЧТОБЫ УЗНАТЬ БОЛЬШЕ ОБ  
ИССЛЕДОВАНИЯХ CBRE ИЛИ  
ПОЗНАКОМИТЬСЯ С ДРУГИМИ  
ОТЧЕТАМИ, ПОЖАЛУЙСТА,  
ПОСЕТИТЕ  
GLOBAL RESEARCH GATEWAY  
[WWW.CBRE.COM/RESEARCHGATEWAY](http://WWW.CBRE.COM/RESEARCHGATEWAY)**