

Торговая недвижимость Москвы, 2016

Всплеск вакансии от ввода новых ТЦ пошел на спад

Новое строительство
111 тыс. кв. м

Прайм ставка аренды в ТЦ
100 000/ кв. м / год

Вакансия
10,2 %

*Изменения по сравнению с предыдущим кварталом.

График 1: Динамика ввода торговых площадей, тыс. кв. м, вакантность, %



Источник: CBRE, IV кв. 2016 г.

- В течение 2016 года в Москве были введены девять торговых центров арендопригодной площадью 473 тыс. кв. м.
- За IV квартал были открыты три торговых центра: вторая фаза Fashion House Outlet, ТЦ «Новомосковский», а также состоялось техническое открытие ТРЦ «Бутово Молл», где был открыт якорный оператор «Лента» площадью 13,5 тыс. кв. м.
- Совокупный объем арендопригодных площадей новых объектов, открытых в IV кв. 2016 года, составил 111 тыс. кв. м.
- По итогам года доля свободных площадей в среднем по рынку составила 10,2% , что на 1,2 п. п. ниже уровня III квартала.
- Снижение вакансии произошло во всех категориях торговых центров, в том числе и в объектах, введенных в 2016 году.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам 2016 года объем ввода новых торговых центров в Москве незначительно превысил результат прошлого года. Таким образом практически закончился список московских проектов, начатых в докризисный период.

В 2017 году должны будут открыты только два ТЦ, ввод которых был перенесен: «Видное Парк» и 2 фаза «Смоленского Пассажа». Остальные проекты реализуются в соответствии с графиком и изначально были заявлены на 2017 год.

Совокупный объем проектов, анонсированных на 2017 год в Москве составляет 183 тыс. кв. м, что в 2,5 раза меньше, чем в 2016.

В городах–сателлитах за 2016 год не было введено ни одного нового ТРЦ, а к открытию в 2017 заявлены всего два проекта:

- Торговый Парк №1 в г. Жуковский площадью 45,7 тыс. кв. м.
- Торговый центр в Мытицах - 4DAILY (25,5 тыс. кв. м GLA).

В целом, снижение объемов реализуемых новых проектов в обозримой перспективе может привести к дефициту эффективных площадок для развития ритейлеров на столичном рынке.

ВАКАНСИЯ

В течение 2016 года вакансия достигла своего пика в III квартале в размере 11,4% за счёт открытия новых ТРЦ, но к концу года уровень свободных площадей начал снижаться, несмотря на то, что продолжали запускаться новые площадки.

Как результат, даже в сегменте проектов 2016 года средний уровень вакансии составил 20,3%. Стоит отметить, что два проекта к концу года были практически полностью сданы - «Океания» и «Косино Парк».

Таблица 1: Торговые центры Москвы 2016 года

Проект	Общая площадь, кв. м	Торговая площадь, кв. м	Квартал ввода	Вакансия на дату открытия
Riviera	260 100	91 200	2	36%
Рига Молл	157 000	80 000	3	67%
Океания	137 000	60 000	3	20%
Хорошо!	120 000	53 000	3	44%
Косино Парк	79 000	39 000	3	27%
Метрополис 2 фаза	65 800	38 000	3	40%
Fashion House Outlet фаза 2	5 650	4 500	4	30%
Бутово Молл	143 000	57 000	4	50%
Новомосковский	125 000	50 000	4	20%

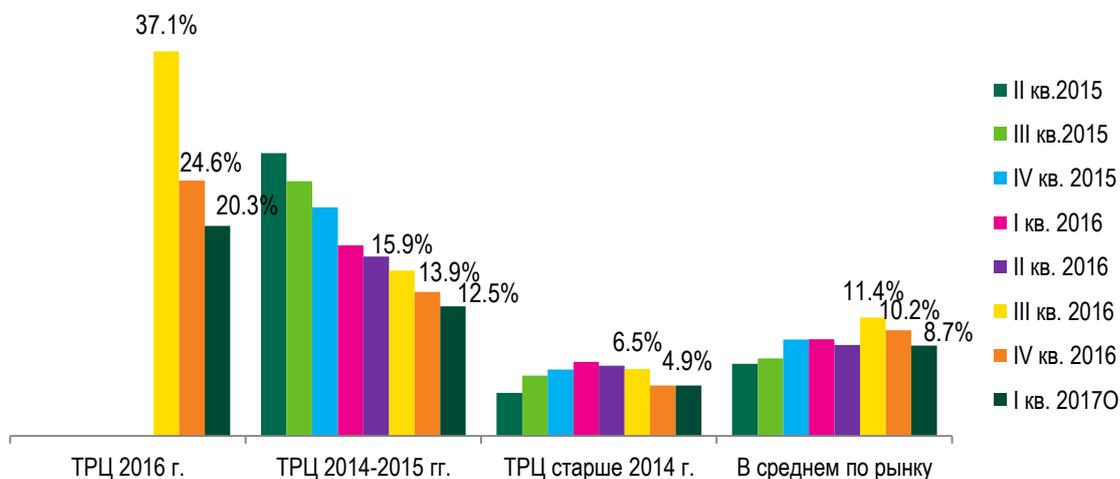
Источник: CBRE, IV кв. 2016 г.

Таблица 2: Анонсированные торговые центры Москвы и области 2017 года

Проект	Общая площадь, кв. м	Торговая площадь, кв. м
Vegas Кунцево	231 253	113 402
Торговый Парк №1	54 030	45 688
4DAILY	52 000	25 500
Жулебино	38 000	25 000
VTB Арена парк	169 700	20 000
Смоленский Пассаж, 2 фаза	58 510	17 750
Видное Парк	105 000	7 000

Источник: CBRE, IV кв. 2016 г.

График 2: Доля свободных площадей в разбивке по категориям объектов, %



Источник: CBRE, IV кв. 2016 г.

Таблица 3: Международные розничные сети, открывшие первые монобрендовые точки в Москве в III-IV квартале 2016 года

Название	Сегмент	Место открытия
Hunkemoller	Одежда и обувь	ТРЦ Мега Теплый Стан, Мега Химки
Lillois Beauty	Дрогери	ТРЦ Тройка
Undiz	Одежда и обувь	ТРЦ Мега Теплый Стан
LULU	Косметика и парфюмерия	ТРЦ Океания
Billabong	Одежда и обувь	ТРЦ Авиа Парк
Jouvence Eternelle	Косметика и парфюмерия	ТРЦ Афимолл Сити
Café 1862 (Julius Meinl)	Кафе и рестораны	ТРЦ Мега Химки
LK Bennett	Одежда и обувь	ТРЦ Метрополис
Superdry	Одежда и обувь	ТРЦ Мега Химки
Cofix	Кафе и рестораны	ТЦ Охотный ряд
LeEco	Электроника	ТРЦ Атриум
Xiaomi	Электроника	ТЦ Калейдоскоп
Lindt	Подарки	ТРЦ Мега Химки
Milano Home Concept	Товары для дома	ТРЦ Ривьера

Источник: CBRE, IV кв. 2016 г.

СПРОС

В 2016 году на российский рынок вышло 39 новых брендов, 34 из которых открыли свои первые магазины в Москве. Среди новых брендов наиболее активными были ритейлеры из Великобритании, Италии и Франции, на которые в совокупности приходится половина всех новых иностранных монобрендовых магазинов.

Большинство из новых брендов открывались через партнеров – только 8 ритейлеров вышли напрямую.

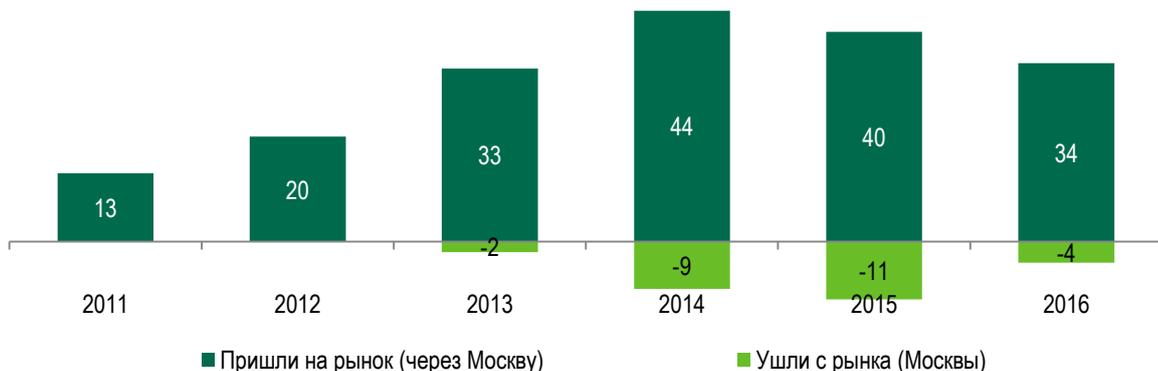
Четыре бренда (Stockmann, Magnolia Bakery, Prenatal Milano и La Senza) закрыли свои магазины.

График 3: Структура новых брендов 2016 года по сегменту



Источник: CBRE, IV кв. 2016 г.

График 4: Динамика активности международных ритейлеров



Источник: CBRE, IV кв. 2016 г.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ

В течение 2016 ценовая политика и диапазоны ставок, выраженные в % с товарооборота в московских ТРЦ не изменились.

Лидерские позиции по уровню арендной ставки продолжают сохранять ювелирные магазины и салоны телефонов и электроники, чуть более низкие ставки в зависимости от оборота показывают магазины косметики, которые в целом демонстрируют устойчивые темпы прироста товарооборота в последние 2 года (порядка 15%).

График 5: Диапазоны средних ставок аренды, типовой ТРЦ, в зависимости от категории операторов, тыс. руб./кв. м в год*



Источник: CBRE, IV кв. 2016 г.

* Диапазоны ставок построены на основании усреднённых маркезируемых условий с оборота 10 наиболее популярных в Москве региональных и суперрегиональных ТРЦ, а также усредненных по типу операторов данных по обороту 115 ритейл сетей, представленных в московских торговых центрах.

Основные показатели рынка торговой недвижимости Москвы

	I кв. 2016	II кв. 2016	III кв. 2016	IV кв. 2016	2017П
Общее предложение, тыс. кв. м	5 244	5 348	5 605	5 742	5 925
Объем нового строительства, тыс. кв. м	0	104	257	111	183
Доля свободных площадей в ТЦ, %	9,3	9,3	11,4	10,2	8,7
Прайм ставка капитализации, %	10,25	10,25	10,25	10,25	10,0

Источник: CBRE, IV кв. 2016 г.

КОНТАКТЫ

Марина Малахатко

Директор, Руководитель отдела торговых помещений в Москве

Консалтинг и управление транзакциями

Услуги собственникам недвижимости и

арендаторам

+7 495 258 3990

marina.malakhatko@cbre.com

Олеся Дзюба

Директор, Руководитель отдела исследований рынка

Консалтинг и управление проектами

Коммерческая и жилая недвижимость

+7 495 258 3990

olesya.dzuba@cbre.com

Оксана Копылова

Заместитель директора, отдел исследований рынка, Россия

+7 495 258 3990

oksana.kopylova@cbre.com

Магомед Ахкуев

Аналитик, отдел исследований рынка, Россия

+7 495 258 3990

magomed.akhkuev@cbre.com

Эндрю Фиппс

Руководитель исследований рынка торговой недвижимости, EMEA

andrew.phipps2@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**