

**АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР
РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
МОСКОВСКОГО РЕГИОНА
ИТОГИ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2017 ГОДА**

**РОССИЯ
ИЮЛЬ 2017**

ТОРГОВЫЙ СЕКТОР РЫНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МОСКОВСКОГО РЕГИОНА. ИТОГИ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2017 ГОДА

Обзор составлен на основе анализа состояния торгового сектора рынка недвижимости г. Москвы, проведенного аналитиками Swiss Appraisal. Все показатели обзора являются итогом выборки массива объектов продажи и аренды, предлагаемых круп-

нейшими представителями рынка недвижимости Московского региона, а также внутренней базы соответствующих объектов, составляемой и регулярно пополняемой аналитиками и оценщиками Swiss Appraisal.

МЕТОДИКА

Массив объектов продажи и аренды, послуживший материалом для расчета аналитических показателей, представляет собой свод из более 200 объектов каждого рассмотренного класса и географического положения, очищенный от случайных объектов, выбивающихся за рамки рынка. Оптимизация массива до уровня 100 предложений в сегменте за счет ликвидации крайних величин позволяет дер-

жать данный свод объектов в пределах допустимой вариативности выборки. Структурирование сегментов рынка в общем виде позволяет формировать аналитические выборки, обеспечивающие получение вариации выборки не более 30%. Все представленные в исследовании рынка значения основаны на массивах, каждый из которых (по классам) удовлетворяет данному статистическому условию.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ И СДЕЛКИ

- В феврале 2017 года власти города принудительно снесли 54 объекта недвижимости площадью 20 тыс. кв. м, признав их самостроем. Общая площадь ликвидированных в рамках этой программы объектов составила 130 тыс. кв. м.
- За шесть месяцев 2017 года «Галс Девелопмент» заработал 19,3 млрд рублей на продаже и сдаче недвижимости в аренду.
- Магазин шведского холдинга H&M арендовал 5,8 тыс. кв. м в ТДЦ «Галерея Актер», расположенном на первой линии Тверской улицы.
- ТД «Центральный военный универсальный магазин» продал МФК «Воздвиженка-центр» площадью более 70 тыс. кв. м, расположенный в 500 метрах от Кремля. Основным владельцем бывшего «Военторга» стала китайская компания Fosun Group бизнесмена Гуо Гуанчана, соинвестором проекта — российская компания Avica Management Company. Экспертная стоимость здания составляет 10-11 млрд руб.
- Компания Мехх покидает российский рынок, так как бизнес оказался неприбыльным. По итогам 2016 года продажи сети упали примерно на 15%.
- Виктор Харитонин, акционер «Фармстандарта», стал собственником торгового центра «Горбушкин двор». Продавцом выступил Сергей Подлисецкий, генеральный директор компании «Русь Ойл».
- Британская сеть магазинов игрушек Hamleys арендовала торговое помещение площадью 1,7 тыс. кв. м в ТРЦ Columbus.
- Структура ресторатора Мирослава Мельника выкупила у «Россельхозбанка» расположенный на юго-западе Москвы «Черемушкинский рынок». В состав имущественного комплекса на улице Вавилова вошел участок площадью 1,4 га, здание рынка, здание гостиницы, а также торговые и служебные строения. Совокупная площадь всех зданий и построек около 7 500 кв. м.
- Французский ритейлер «Ашан» арендовал трехуровневое помещение площадью 764 кв. м на Тверской улице, д. 4.
- Ритейлер модной одежды Podium Market прекратил розничную деятельность, его магазины перейдут под управление Stockmann.
- Группа «Сафмар» проводит ребрендинг магазинов электротехники «Техносила» под бренд «Эльдорадо».

ТЕНДЕНЦИИ ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2017 ГОДА

- Рост объемов рынка стал одной из причин дисбаланса спроса и предложения на рынке торговой недвижимости. В 2017 году ожидается сокращение объемов ввода новых торговых центров в Москве, что влечет за собой уменьшение уровня вакантных площадей.
- По итогам первого полугодия 2017 года уровень вакантности в торговых центрах составляет около 10,4% (на 2% ниже по отношению к концу 2016 года), в помещениях формата Street retail — 7,9% (на 0,9% ниже по отношению к концу 2016 года).
- Наблюдается рост арендных ставок ввиду уменьшения предложений и увеличения спроса на наиболее ликвидные недорогие помещения.
- Средняя арендная ставка площадей в московских торговых центрах составила 32 тыс. рублей за 1 кв. м в год с учетом НДС.
- Ставки аренды на объекты в ТЦ, расположенных в Москве, находятся в диапазоне 22,2 – 58 тыс. рублей без учета операционных расходов за 1 кв. м в год с учетом НДС.
- Средняя арендная ставка площадей категории Street retail составила 28 тыс. рублей за 1 кв. м в год с учетом НДС.
- Ставки аренды на объекты категории Street retail, расположенных в Москве находятся в диапазоне 18–47 тыс. рублей без учета операционных расходов за 1 кв. м в год с учетом НДС.
- Средняя цена продажи недвижимости в торговых центрах составляет 260 тыс. рублей за 1 кв. м с учетом НДС.
- Цены продажи на объекты, расположенные в московских ТЦ, находятся в диапазоне 159–472 тыс. рублей за 1 кв. м с учетом НДС.
- Средняя цена продажи недвижимости категории Street retail составляет 226 тыс. рублей за 1 кв. м с учетом НДС.
- Цены продажи на объекты категории Street retail находятся в диапазоне 144–400 тыс. рублей за 1 кв. м с учетом НДС.

ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА 2017 ГОД

В 2017 году ожидается снижение темпов ввода торговых площадей, что повлечет за собой также снижение доли вакантных площадей и стабильность арендных ставок. Рост объема предложения недвижимости формата Street retail связан с градостроительными изменениями: активной реконструкцией улиц, парков и расширением пешеходных зон. Эти изменения спровоцировали появление новых заведений общепита и магазинов с уникальными концепциями и форматами, большего количества event-площадок, ярмарок и парковочных мест. Ввиду этого вакантность в Street retail продолжит сокращаться в текущем году.

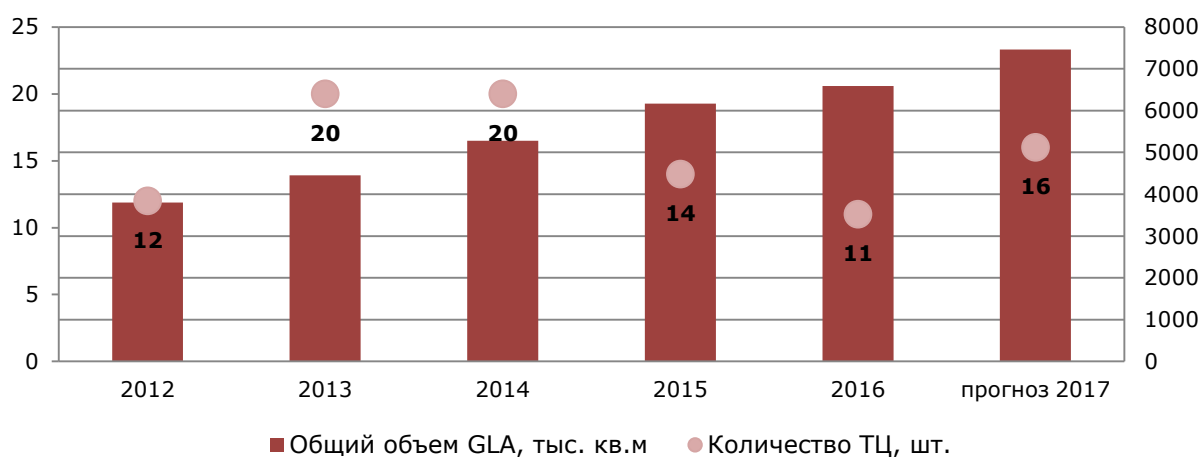
По итогам первого полугодия 2017 года в Москве было открыто два торговых центра за пределами Третьего кольца. Это ТЦ АШАН «Пролетарский» и ТЦ 4DAILY суммарной площадью 75,7 тыс. кв. м (ГВА — 41 тыс. кв. м).

По данным девелоперов торговых объектов, до конца 2017 года в Москве планируется ввести в эксплуатацию еще 14 торговых центров общей площадью 1,2 млн кв. м (ГВА — 0,87 млн. кв. м).

Крупнейшие торговые центры, вводимые в течение 2017 года

№	НАЗВАНИЕ ТОРГОВОГО ЦЕНТРА	РАСПОЛОЖЕНИЕ	ПЛОЩАДЬ ОБЩАЯ, КВ. М	ПЛОЩАДЬ ТОРГОВАЯ GLA, КВ. М	ДАТА ОТКРЫТИЯ
1	4DAILY	г. Мытищи, ул. Мира, 32/2	25 500	52 000	II квартал
2	АШАН	м. Кантемировская (5 минут), Пролетарский проспект	15 440	23 670	II квартал
3	Vegas Кунцево	м. Кунцевская, 55-й км МКАД, Можайское ш.	231 253	113 402	2017 г.
4	Смоленский пассаж, II очередь	м. Смоленская (3 мин.)	24 200	24 200	2017 г.
5	Олимпик Парк	м. Нагорная	50 000	50 000	2017 г.
6	Зеленый/Огород	м. Бутырская (строится)	9 145	7 004	2017 г.
7	МетроМолл	м. Верхние Лихоборы (строится), Дмитровское шоссе.	14 795	10 586	2017 г.
8	Baby Store	м. Войковская (3 мин.)	15 990	12 029	2017 г.
9	Москва Молл	м. Полежаевская, м. Улица 1905 года, Звенигородское шоссе	145 000	100 000	III квартал
10	Галеон	м. Тропарево, Ленинский проспект	28 800	14 000	IV квартал.
11	Саларьево Молл	м. Саларьево, Киевское ш.	135 000	135 000	IV квартал
12	Скай Молл	м. Саларьево. Рядом с аэропортом Внуково, 14 км в область по Киевскому шоссе	130 000	110 000	IV квартал
13	Каширская Плаза	м. Домодедовская	195 500	71 000	IV квартал
14	Атлас	г. Серпухов, Привокзальная площадь	22 800	16 000	IV квартал
15	Мост	м. Текстильщики	8 900	4 741	2017 г.
16	Торжок	м. Речной вокзал, г. Химки (75-й км МКАД)	130 000	130 000	2017 г.
Итого:			1 182 323	873 632	

Источник: анализ Swiss Appraisal

Динамика ввода торговых площадей и торговых центров с 2012 – 2016 гг.


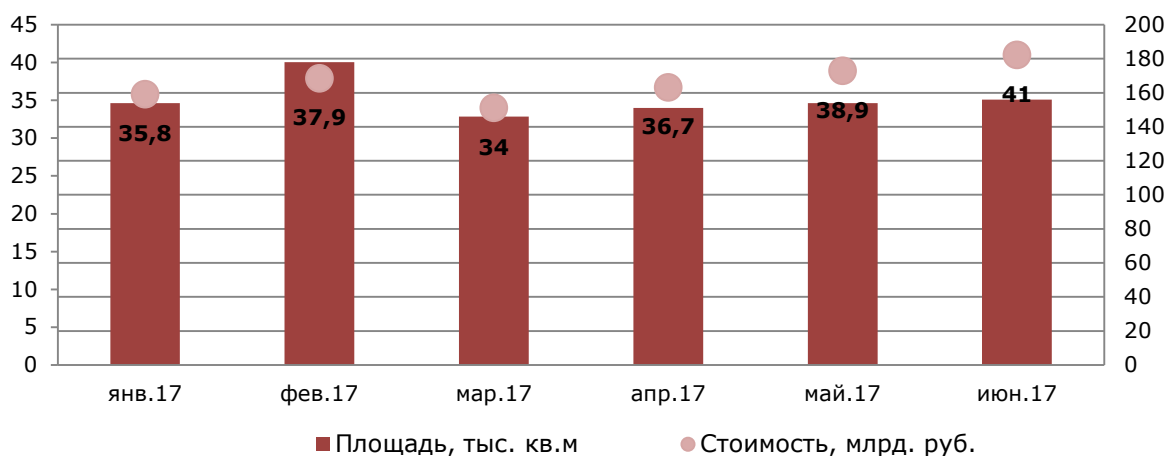
Источник: анализ Swiss Appraisal

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ: ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

Доля свободных площадей по итогам первого полугодия 2017 года в торговых центрах составила 10,4%, снижение относительно 2016 года составило 2%. Динамика среднерыночного показателя обусловлена в первую очередь ростом объема рын-

ка и дисбаланса спроса и предложения в ряде торговых центров. На фоне сокращения объемов ввода в эксплуатацию новых площадей пустующие помещения активно заполнялись арендаторами.

Динамика основных показателей сегмента ТЦ за 1 полугодие 2017 года (продажа)



Источник: анализ Swiss Appraisal

По итогам первого полугодия 2017 года уровень потенциального торга при заключении сделок аренды снизился по сравнению с 2016 годом на

5 п.п., составив 10%. При заключении сделок продажи, данный показатель остался на уровне 4 кв. 2016 года и составил 10%.

Потенциальный торг при заключении сделок, % (ТЦ)

показатели	Москва в пределах МКАД			
	Продажа		Аренда	
2015 год	15%	-	20%	-
2016 год 1 квартал	13%	↓ -13%	17%	↓ -15%
2016 год 2 квартал	10%	↓ -23%	17%	→ 0%
2016 год 3 квартал	10%	→ 0%	12%	↓ -29%
2016 год 4 квартал	10%	→ 0%	15%	↑ 25%
2017 год 1 полугодие	10%	→ 0%	10%	↓ -33%

Источник: анализ Swiss Appraisal

В течение первого полугодия 2017 ценовая политика и диапазоны ставок, выраженные в процентах с товарооборота в московских ТРЦ не изменились. Арендные ставки и цены продажи варьируются (чаще в сторону снижения) на 10% — ситуация в целом объективная, связанная с объемом ключевых сделок, динамикой внутригодового спроса.

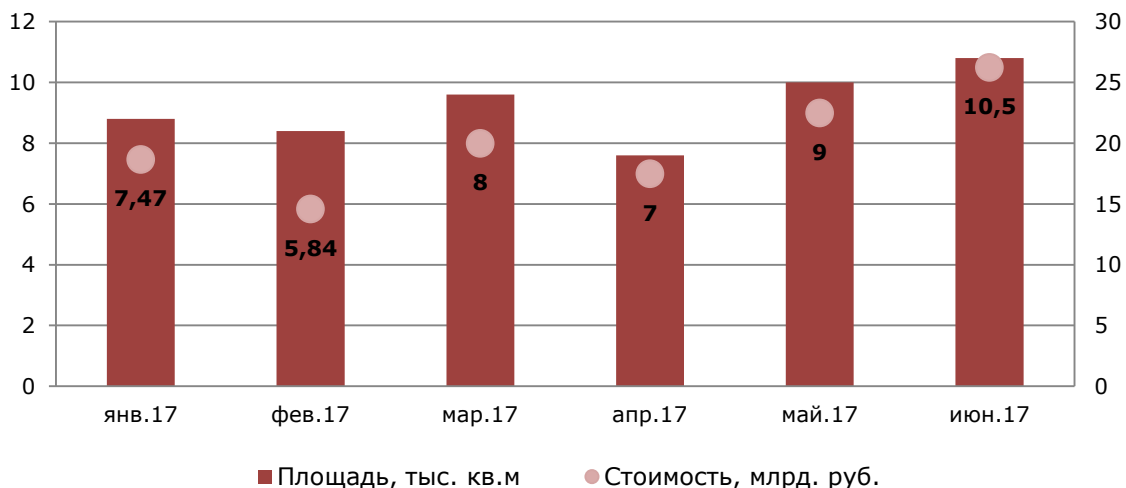
Ставки аренды на объекты в торговых центрах, расположенных в Москве, находятся в диапазоне 22,2–58 тыс. рублей без учета операционных расходов за 1 кв. м в год с учетом НДС. Цены продажи на объекты, расположенные в московских торговых центрах, находятся в диапазоне 159–472 тыс. рублей за 1 кв. м с учетом НДС.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ: STREET RETAIL

Доля свободных площадей по итогам первого полугодия 2017 года в помещениях формата Street retail составила 7,9%, снижение относительно 2016 года составило 0,9%. Отрицательная динамика среднерыночного показателя обусловлена в первую очередь увеличением спроса по данному типу торговой недвижимости.

В городе реконструируются фасады зданий, тротуары, открываются новые магазины и рестораны, на рынок Москвы выходят новые бренды и форматы торговли. В структуре предложения помещений Street retail по площади преобладают помещения в диапазоне от 100 до 200 кв. м.

Динамика основных показателей сегмента STREET RETAIL за 1 полугодие 2017 года (продажа)



Источник: анализ Swiss Appraisal

По итогам первого полугодия 2017 года уровень потенциального торга при заключении сделок продажи/аренды снизился по сравнению с предыдущим годом до 11% и 16% соответственно.

Ситуация видится стабильной, и нет предпосылок для ее изменения. В целом возможен несущественный рост торга, связанный с градостроительными изменениями, касающимися реконструкции улиц.

Потенциальный торг при заключении сделок, % (STREET RETAIL)

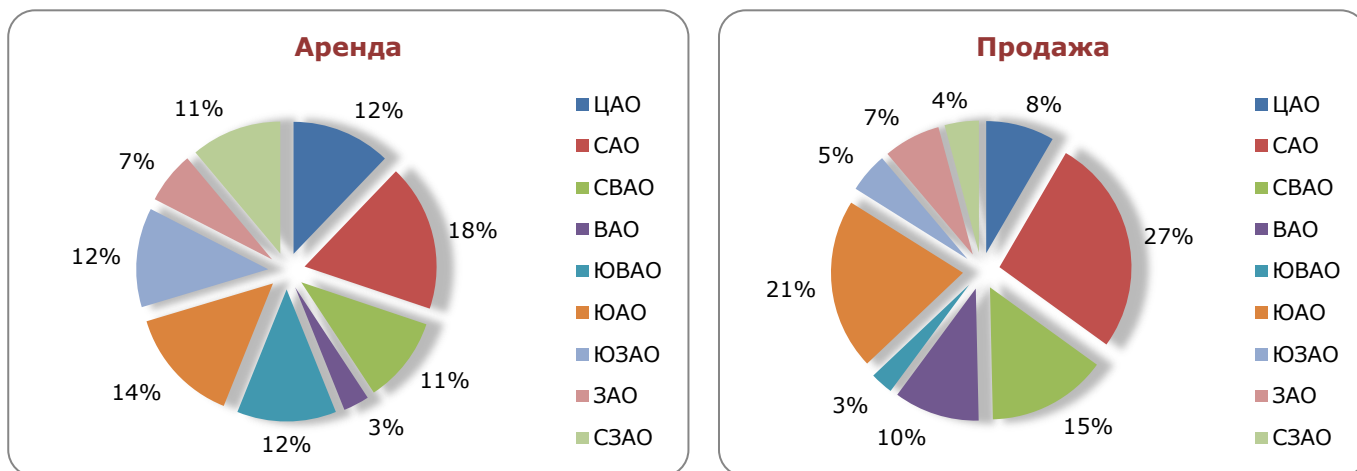
показатели	Москва в пределах МКАД				
		Продажа		Аренда	
2015 год	18%		-	23%	-
2016 год 1 квартал	15%	↓	-17%	17%	↓ -26%
2016 год 2 квартал	10%	↓	-33%	17%	→ 0%
2016 год 3 квартал	13%	↑	30%	12%	↓ -29%
2016 год 4 квартал	10%	↓	-23%	15%	↑ 25%
2017 год 1 полугодие	11%	↑	10%	16%	↑ 7%

Источник: анализ Swiss Appraisal

Арендные ставки и цены продажи варьируются чаще в сторону снижения — ситуация в целом объективная и допустимая в рамках отдельных кварталов, связанная с объемом ключевых сделок, динамикой внутригодового спроса. Ставки аренды на объекты категории Street retail, расположенных в

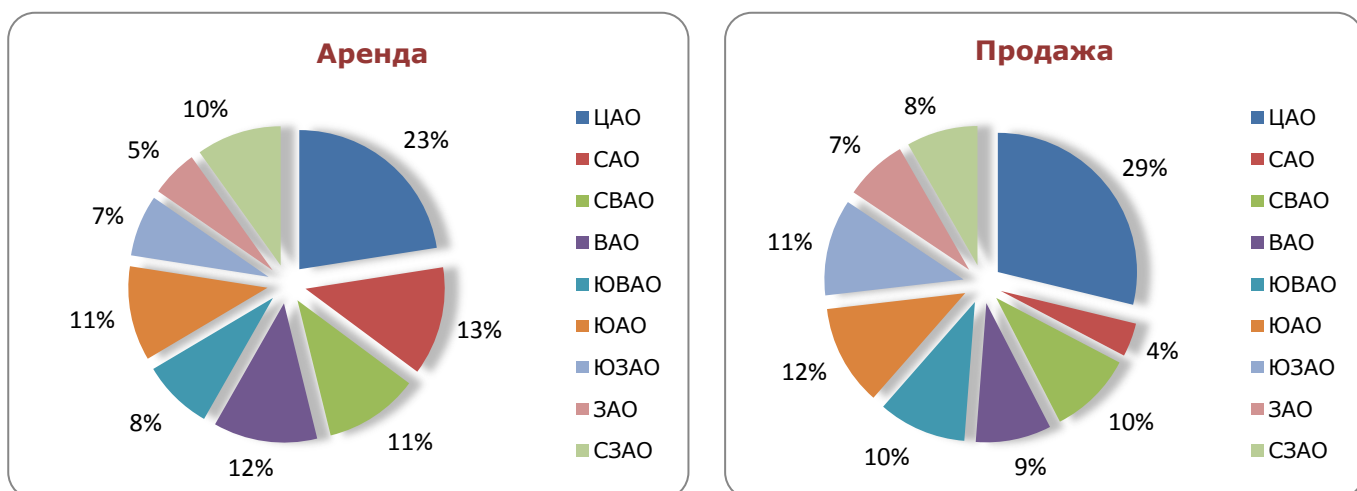
Москве находятся в диапазоне 18–47 тыс. рублей без учета операционных расходов за 1 кв. м в год с учетом НДС. Цены продажи на объекты категории Street retail находятся в диапазоне 144–400 тыс. рублей за 1 кв. м с учетом НДС.

ГЕОГРАФИЧЕСКАЯ СТРУКТУРА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ



Максимальное количество арендуемых помещений в торговых центрах зафиксировано в Северном и Южном административных округах Москвы. В тройку лидеров на рынке купли-продажи вошли Северный, Северо-Западный и Южный округа Москвы.

ГЕОГРАФИЧЕСКАЯ СТРУКТУРА STREET RETAIL



Большинство предлагаемых помещений формата Street retail сосредоточено в Центральном административном округе Москвы. Это характерно для рынка, как продажи, так и аренды, и обусловлено высоким пассажиропотоком.

О КОМПАНИИ SWISS APPRAISAL

Swiss Appraisal – единственная швейцарская оценочная компания и одна из самых динамичных компаний на рынке профессиональных услуг стоимостного консалтинга в России и СНГ. Swiss Appraisal входит в структуру швейцарского холдинга SRG Holding, SA (Geneva). Офисы Swiss Appraisal открыты в Швейцарии, Великобритании, Нидерландах, США, Китае, России и СНГ.

Компания оказывает полный комплекс услуг по оценке бизнеса, материальных и нематериальных активов в соответствии с российскими и международными стандартами для среднего и крупного бизнеса, а также государственного сектора.

ОТКАЗ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (LEGAL DISCLAIMER)

Результаты настоящего аналитического материала Swiss Appraisal предназначены для публичного использования. Swiss Appraisal разрешает использование информации настоящего аналитического материала только с обязательной ссылкой на Swiss Appraisal.

Аналитический материал не предназначен для целей принятия окончательных или иных решений. Swiss Appraisal, руководство компании, ее сотрудники или уполномоченные третьи лица не несут никакой ответственности за решения, принятые или не принятые на базе данных, содержащихся в

КОНТАКТЫ

Настоящий аналитический материал подготовлен аналитической группой офиса швейцарской оценочной компании Swiss Appraisal в России и СНГ во главе с директором Департамента оценки и консультационных услуг Алексеем Сергеевым.

Мы будем признательны Вам, если Вы пришлете нам информационные материалы, в которых содержится ссылка на данный материал по электронной почте pr_russia@swissap.com.

Высокая репутация компании подтверждена ведущими позициями в национальных и международных рейтингах: Топ-15 в рейтинге делового потенциала оценочных компаний России и топ-10 в списке крупнейших компаний российского рынка оценки по версии Международного рейтингового агентства «Эксперт РА»; Топ-10 в списке наиболее стратегических оценочных компаний России Институт экономических стратегий РАН; Топ-5 в рейтинге инвестиционных консультантов Mergers.ru; SQ1 - наивысшее качество предоставляемых клиентам услуг по мнению «Национального рейтингового агентства»; A+++ 1+++ 1+++[%] – наивысший рейтинговый индекс Экспертно-аналитической компании «ЮНИПРАВЭК».

настоящем аналитическом материале. Несмотря на тот факт, что информация, использованная в настоящем аналитическом материале, может считаться достоверной, Swiss Appraisal снимает с себя всякую ответственность за точность или полноту данных.

Любая информация и любые суждения, приведенные в настоящем аналитическом материале, могут быть изменены без предупреждения. Данный аналитический материал Swiss Appraisal и содержащиеся в нем сведения носят исключительно информативный характер.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, Вы можете связаться с нашим региональным офисом в Российской Федерации или оставить информацию на сайте.

Телефон регионального офиса: +7 800 200 7444

Факс регионального офиса: +7 800 200 7444

Адрес электронной почты: info_russia@swissap.com

Адрес электронной почты для СМИ: pr_russia@swissap.com

Адрес в сети Интернет: www.swissap.ru