

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР

**РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
МОСКОВСКОГО РЕГИОНА**

ИТОГИ 2018 ГОДА

**РОССИЯ
ФЕВРАЛЬ 2019**

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 крупнейшими 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 держать данный свод объектов в пределах допустимой вариативности выборки. Структурирование сегментов рынка в общем виде позволяет формировать аналитические выборки, обеспечивающие получение вариации выборки не более 31%. Все представленные в исследовании рынка значения основаны на массивах, каждый из которых (по классам) удовлетворяет данному статистическому условию.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ И СДЕЛКИ

Новое предложение было сформировано торговыми центрами «Каширская Плаза» (71 тыс. кв. м), «Миля» (19 тыс. кв. м) и «Петровский» (8,5 тыс. кв. м), открытыми в 1 половине 2018 года.

В 4 кв. было введено в эксплуатацию 38 тыс. кв. м торговых площадей, что составляет треть от объема открытий 2018 года. В итоге годовой результат составил 137 тыс. кв. м, что является рекордно низким показателем за последние 6 лет.

Доля свободных площадей торговой недвижимости к концу 2018 года составила 7,9%, что является ниже на 1,1 п.п. предыдущего года.

Мультирегиональная сделка по покупке 12 магазинов K-Паута французским DIY ритейлером Leroy Merlin за 12 млрд руб.

В прошедшем году был объявлен ряд крупных сделок по слиянию и поглощению крупными игроками локальных и федеральных сетей («М.Видео»/«Эльдорадо» и Media Markt, «Евросеть» и «Связной», X5 и «Полушка», Billa и «Я любимый», Leroy Merlin и «К-Паута» и другие).

Начало 2019 года уже ознаменовалось объявлением сделки по слиянию трех крупных компаний – «Дикси», «Красное&Белое» и «Бристоль».

ТЕНДЕНЦИИ ПО ИТОГАМ 2018 ГОДА

До конца 2020 года планируется вывести на столичный рынок порядка 57 новых торговых центров, из них порядка 85% объектов (49 проектов) соответствуют районному масштабу. Это во многом свидетельствует о переходе рынка от формата мегамоллов к торговым центрам районного масштаба.

В IV квартале 2018 года были открыты 4 торговых объекта общей арендопригодной площадью 61,7 тыс. кв. м – ТЦ «Южный» (2-я фаза), ТЦ «Арена Плаза», ТЦ «Галеон» и ТЦ Metromall. Годовой прирост нового предложения по итогам 2018 года на четверть ниже аналогичного показателя предыдущего года (GLA – 199 тыс. кв. м) и составил не более 159 тыс. кв. м (GLA).

Темпы выхода на российский рынок новых международных брендов снизились по сравнению с предыдущим годом. Так, по итогам 2018 года, число новых ритейлеров, вышедших на рынок Москвы, составило 30 против 48 брендов в 2017 году.

Новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано преимущественно за счет community-центров, открываемых в составе жилых комплексов и после реконструкции концептуально устаревших объектов, а также за счет торговых центров, реализуемых на базе ТПУ.

Предложения продажи торговой недвижимости на рынке на конец 2018 года

КЛАСС		ЦЕНА С НДС С РАЗБИВКОЙ НА ПЛОЩАДИ, руб./кв. м*							
		0-50	50-100	100-150	150-300	300-500	500-700	700-1 000	более 1 000
Класс А+	min	300 000	250 000	-	240 000	220 000	-	-	500 000
	max	1 900 000	1 700 000		1 600 000	1 500 000			
Класс А	min	250 000	200 000	200 000	160 000	160 000	150 000	150 000	150 000
	max	1 700 000	1 600 000	1 450 000	1 400 000	1 400 000	1 300 000	600 000	500 000
Класс В	min	200 000	160 000	160 000	160 000	160 000	150 000	150 000	150 000
	max	1 600 000	1 600 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	600 000	600 000	500 000
Класс С	min	200 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
	max	1 500 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	500 000	500 000	500 000	400 000

* Стоимость внутри диапазона зависит от местоположения объекта и структуры площадей.

ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА 2019 ГОД

Ожидается ввод в 2019 году двух крупных объектов – «Остров мечты» и «Саларис», а также ряда небольших районных центров компании ADG group. В результате объем нового предложения должен превысить более чем в два раза показатель 2018 года.

Мы ожидаем значительный рост ввода после рекордно низкого объема нового строительства 2018 года.

Крупные торговые центры, запланированные к открытию в Москве и Подмосковье

№ п/п	НАЗВАНИЕ ТОРГОВОГО ЦЕНТРА	РАСПОЛОЖЕНИЕ	ПЛОЩАДЬ ОБЩАЯ ГВА, КВ. М	ПЛОЩАДЬ ТОРГОВАЯ GLA, КВ. М	ДАТА ОТКРЫТИЯ
1	Саларис	дер. Саларьево, Киевское ш.	300 000	105 000	I квартал 2019 г.
2	Vegas	дер. Картмазово, Киевское ш.	300 000	138 000	I квартал 2021 г.
3	Остров мечты	Нагатинская пойма	70 000	70 000	II квартал 2019 г.
4	Сердце Митино	Дубравная ул., вл. 51	118 245	41 300	II квартал 2021 г.
5	Галерея 9-18	г. Видное	27 500	18 700	I квартал 2019 г.
6	Акварель Пушкино	г. Пушкино	111 160	51 000	II квартал 2019 г.
7	Сказка	Боровское ш.	28 850	18 600	II квартал 2019 г.
8	Смоленский Пассаж 2	Смоленская пл.	61 500	15 100	II квартал 2019 г.
9	Novaya Riga Outlet Village	Новорижское ш.	38 000	н/д	III квартал 2019 г.
Итого:			906 095	457 700	

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ: ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

Сохраняется стабильная динамика сокращения доли свободных площадей. С начала текущего года вакантность в торговых центрах столицы снизилась на 1,4% и составила 7,1%.

Наблюдается слабая активность со стороны новых международных торговых операторов: с начала 2018 года на рынок России вышло 17 новых брендов, что в 1,5 раза ниже уровня аналогичного показателя 2017 года.

Ставки аренды на торговые помещения в торговых центрах столицы существенно не изменились и в целом остались на прежнем уровне.

Около трети всех новых брендов, вышедших на российский рынок с начала 2018 года, относятся к профилю «Товары для детей». В сравнении с предыдущим годом преобладающая доля новых брендов принадлежала профилю «Одежда / Обувь / Белье» (36% от общего числа новых брендов). В отношении ценового сегмента хотелось бы отметить, что по итогам III квартала 2018 года преобладающую долю занимали бренды средней ценовой категории, тогда как по итогам III квартала 2017 года более половины новых брендов относились к ценовому сегменту «Выше среднего / Премиальный».

УСЛОВИЯ АРЕНДЫ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ МОСКВЫ

ПРОФИЛЬ АРЕНДАТОРА		ДИАПАЗОН БАЗОВЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК, руб./кв. м/год	% ОТ ТОВАРОБОРОТА
Гипермаркет		4 700-10 000	2-4
DIY		3 000- 9 000	4,5-6
Супермаркет		12 000-23 000	4,5-8
Товары для дома		6 000-10 000	8-13
Бытовая техника и электроника		8 000-20 000	2-6
Спортивные товары		6 000-12 000	6-9
Детские товары		6 000-16 000	7-9
Операторы торговой галереи:			
Якоря	более 1 000 кв. м	0-11 000	4-13
Мини-якоря	700-1 000 кв. м	0-15 000	6-13
Мини-якоря	500-700 кв. м	0-17 000	6-13
	300-500 кв. м	0-24 000	5-12,5
	150-300 кв. м	0-19 000	5,5-14
	100-150 кв. м	16 000-35 000	10-15
	50-100 кв. м	26 000-82 000	11-15
	0-50 кв. м	47 000-115 000	11-15
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)		5 000-9 000	10-14
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)		0-7 000	9-12
Общественное питание:			
Фуд-корт		46 000-145 000	8-16
Кафе		1 000-90 000	11-14
Рестораны		0-30 000	10-12

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ STREET-RETAIL

Суммарный объем площадей формата составил 583 600 кв. м, что на 0,6% больше, чем в 2017 году (+ 5 300 кв. м). Уровень вакансии составил 6,5% (37 400 кв. м), что на 2,7% меньше, чем в 2017 году. Больше всего ставки аренды выросли на Пятницкой улице – на 6%, а упали – на Кутузовском проспекте – на 12%.

Из интересных прогнозов на 2019 год – рост объема предложения за счет новых площадей в Богоявленском переулке, ожидаемый прирост трафика на обновляемых в рамках программы «Моя улица» коридорах до 10% в год, а также рост доли и так доминирующего на рынке общепита на 5-7%.

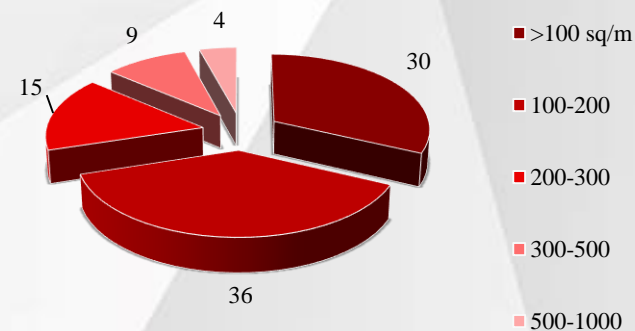
К одному из значимых трендов на рынке стрит-ритейла в 2018 году относится уменьшение средней площади помещений в предложении: 196,6 кв. м против 199,4 кв. м в 2017 году.

Главный тренд стрит-ритейла 2018 года в столице: общепит вытесняет других операторов и везде падает вакансия.

В структуре профилей арендаторов стрит-ритейла на основных торговых улицах Москвы лидирует общепит с долей 40,8%, fashion-операторы занимают долю в 8,3%, офисы банков – 8,1%, сервисные операторы – 7,3%, продуктовые магазины – 5,9%.

Ожидается увеличение предложения помещений формата стрит-ритейл в Богоявленском переулке, через который проходят пешеходные потоки к парку «Зарядье» и ГУМу.

Структура арендаторов стрит-ритейла, %



ДИНАМИКА ВЕРХНЕЙ ГРАНИЦЫ СТАВКИ АРЕНДЫ 2018 ГОДА К 2017 ГОДУ

Название улицы или торговой зоны	СТАВКА АРЕНДЫ (тыс. руб. / кв. м / год, не вкл. НДС)				Изменение верхней границы по сравнению с предыдущим годом (пп.)
	2017		2018		
	min	max	min	max	
Столешников пер.	85	280	85	250	-11%
Кузнецкий мост ул.	70	200	65	220	10%
Тверская ул.	60	200	45	170	-15%
Никольская ул.	70	160	70	160	0%
Арбат ул.	50	150	50	130	-13%
Патриаршие пруды	70	130	70	130	0%
Пятницкая ул.	30	120	36	130	8%
Камергерский пер.	60	120	60	120	0%
Петровка ул.	50	120	50	120	0%
Мира пр-т	30	120	30	120	0%
Новый Арбат ул.	60	120	40	110	-8%
Мясницкая ул.	55	100	45	100	0%
Кутузовский пр-т	40	85	40	75	-12%
Садовое кольцо	30	85	30	75	-12%

О компании Swiss Appraisal	Отказ от ответственности (Legal Disclaimer)	Контакты
<p>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 компании открыты в Швейцарии, Великобритании, Нидерландах, США, Китае, России и СНГ.</p> <p>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.</p> <p>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 стратегичных 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”</p>	<p>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.</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Мы будем признательны Вам, если Вы пришлете нам информационные материалы, в которых содержится ссылка на данный материал по электронной почте pr_russia@swissap.com. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, Вы можете связаться с нашим региональным офисом в Российской Федерации или оставить информацию на сайте.</p> <p>Телефон / Факс регионального офиса: +7 800 200 7444</p> <p>Адрес электронной почты для СМИ: pr_russia@swissap.com</p> <p>Адрес в сети Интернет: www.swissap.ru</p>