

ОБЗОР



I КВАРТАЛ 2019 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В I квартале 2019 г. на московском рынке торговой недвижимости изменений не зафиксировано. Анонсированное ранее открытие ТРЦ «Саларис» в марте 2019 года перенесено на апрель.

Сохраняется стабильная динамика сокращения доли свободных площадей. По итогам I квартала вакантность в ТЦ столицы составляет 7,0%, что на 1 п. п. ниже, чем в аналогичном квартале прошлого года.

Наблюдается низкая активность со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло всего 5 новых брендов, в аналогичном периоде 2018 года – 7 брендов.

Ставки аренды на торговые помещения в ТЦ существенно не изменились за I квартал и в целом остались на прежнем уровне.



Евгения Хакбердиева

Директор по сдаче в аренду торговых центров, Knight Frank

«В 1 квартале 2019 года мы наблюдаем рост активности девелоперов по проектам ТПУ и центров малых форматов (до 30 тыс м²), что подтверждает тренд, который начал формироваться еще в прошлом году. Также возросло количество запросов от действующих торговых центров на оптимизацию текущей концепции. Таким образом, мы можем говорить о существенном росте новых проектов, которые выйдут на московский рынок уже в следующем году».

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели*

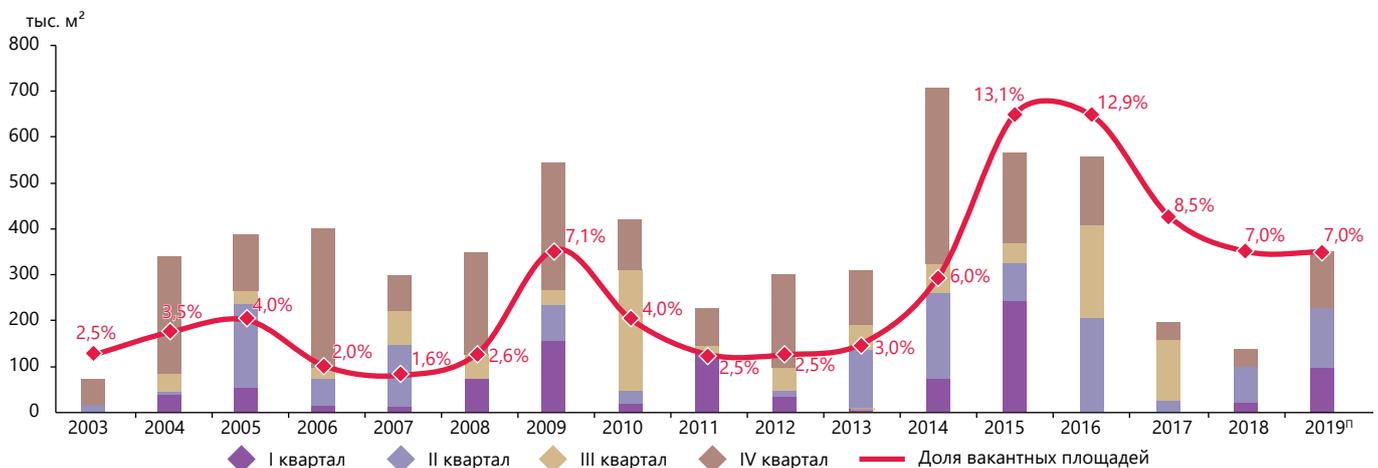
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	12, 4/6,37
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈877,6/≈356,0
Доля вакантных площадей, %	7,0 (без изм.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–120 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	3 000–20 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	6 000–10 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	509,5

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м², объединенных общей концепцией и единым управлением

** изменение по сравнению с показателем на конец 2018 г.

Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

Предложение

По итогам I квартала 2019 г. общий объем предложения рынка торговой недвижимости Москвы составил 12,4 млн м² (GLA - 6,37 млн м²). Анонсированное ранее открытие ТРЦ «Саларис» (GLA - 70,2 тыс. м²) перенесено с марта 2019 года на апрель.

Всего до конца года заявлено к вводу в эксплуатацию 7 торговых центров, 3 из которых – торговые центры в составе ТПУ: «Саларьево» (GLA 70,2 тыс. м²), «Рязанская» (GLA 10,9 тыс. м²) и «Рассказовка» (GLA - 18,6 тыс. м²).

Предварительный прогноз нового предложения по итогам 2019 года может составить около 356 тыс. м² (GLA). Среди заявленных к открытию крупнейшими проектами являются ТРЦ «Остров мечты» (GLA - 70 тыс. м²) и МФК «Саларис» (GLA - 70,2 тыс. м²).

Спрос

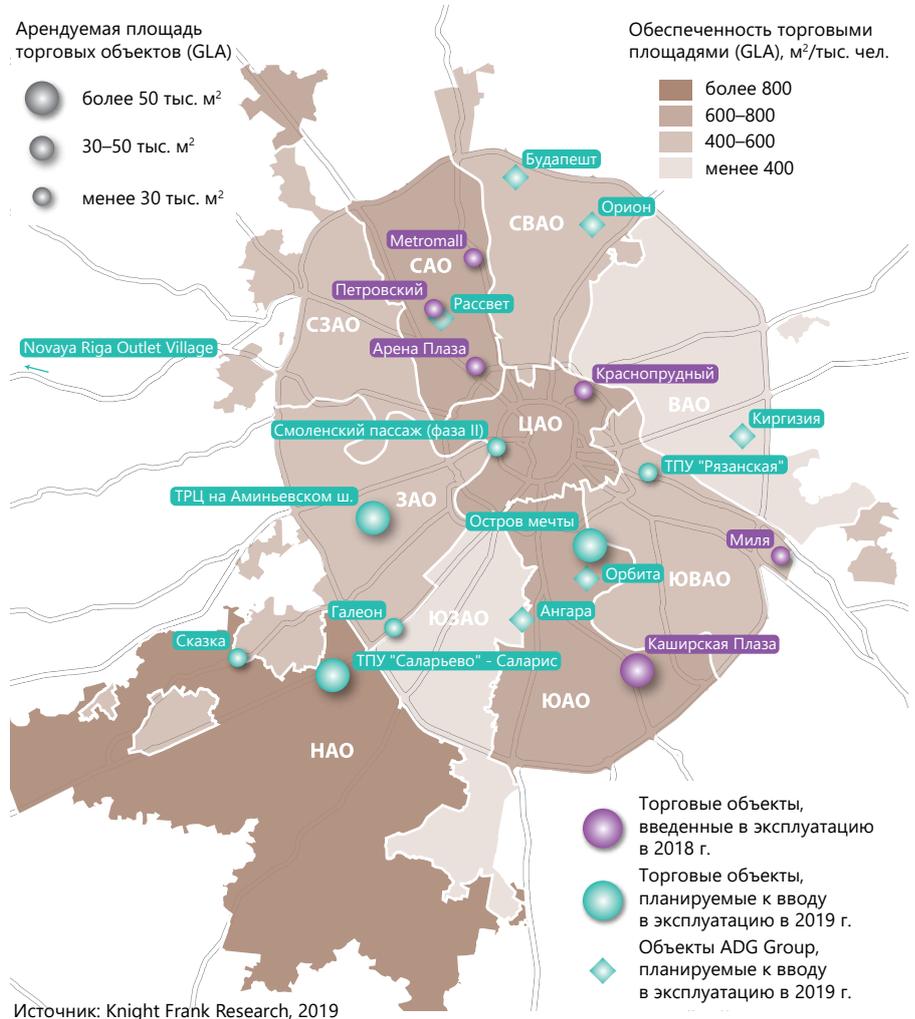
Сохраняющийся низкий темп ввода нового предложения и волатильность индекса потребительской уверенности способствуют стабилизации среднерыночного показателя вакантности площадей в торговых центрах столицы. Так, уровень вакансии в торговых центрах Москвы за I квартал 2019 г. не изменился (относительно IV квартала 2018 г.) и составил 7%.

В крупнейших концептуальных торговых центрах доля свободных площадей составляет около 3% от общей арендопригодной площади объекта. При этом показатель вакансии в крупных торговых центрах, введенных в эксплуатацию более 2 лет назад, составляет 5,7%.

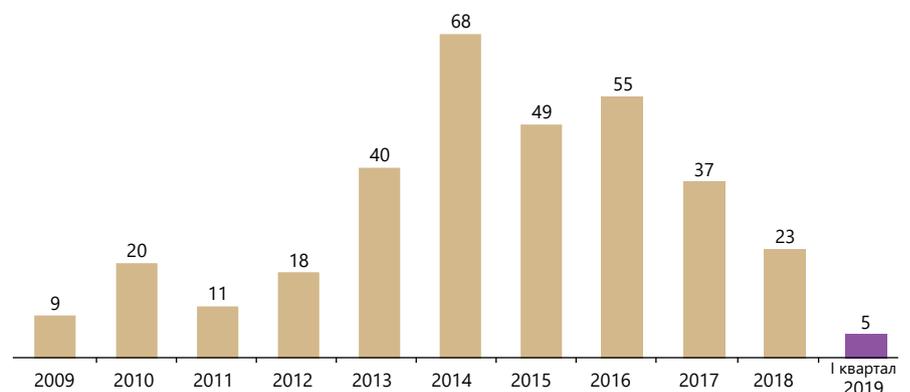
В I квартале 2019 г. на российский рынок вышло 5 международных розничных операторов, что на 2 меньше, чем за аналогичный период 2018 года и почти в три раза меньше показателя I квартала 2017 года. Все дебютанты – бренды, соответствующие ценовым сегментам «выше среднего» и «премиум», относятся к профилю «одежда, обувь, белье».

У ритейлеров усиливаются технологические процессы, особенно связанные со сближением онлайн и офлайн сфер, автоматизацией рутинных процессов, защитой персональных данных. В марте открылся первый офлайн-магазин крупного онлайн-ритейлера «Lamoda» в ТРЦ «Атриум». Компания Adidas открыла обновленный флагман на Красной Пресне,

Торговые центры, открывшиеся в 2018 г., и объекты, планируемые к открытию до конца 2019 г.



Динамика выхода международных операторов на российский рынок за последние 10 лет, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Международные операторы, вышедшие на российский рынок в I квартале 2019 г.

	Бренд	Страна происхождения	Профиль	Ценовой сегмент
1	DKNY Sport	США	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
2	A Bathing Ape (Bape)	Япония	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
3	Rains	Дания	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
4	Giorgio Magnani	Италия	Одежда / Обувь / Белье	Премиальный
5	Cult Gaia	США	Одежда / Обувь / Белье	Премиальный

Источник: Knight Frank Research, 2019

оснащенный не только технологически новыми новинками, но и возможностью для e-commerce: торговая точка должна аккумулировать заказы 50 московских магазинов с целью перемещения товара между этими магазинами в течение 90 минут.

Во взаимодействии с покупателями главной темой будет геймификация и ориентация на образ жизни клиентов.

Коммерческие условия

В течение I квартала уровень арендных ставок не претерпел значительных колебаний и в целом остался в прежнем ценовом диапазоне. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне «фуд-корта» и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 тыс. руб./м²/год.

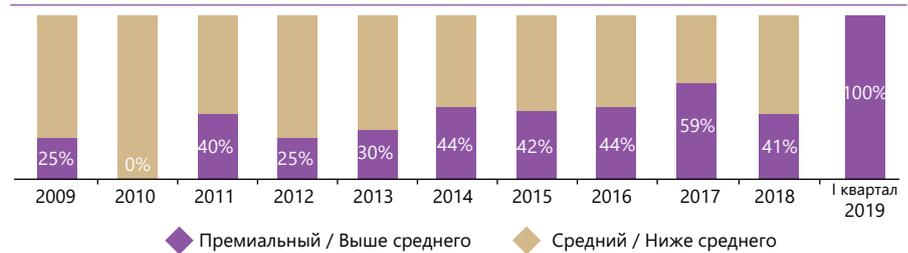
В то время как минимальные ставки аренды устанавливаются для аренды площадей более 2 000 м² для якорных арендаторов.

Прогноз

На фоне ввода новых торговых площадей в 2019 г. мы ожидаем небольшого увеличения доли вакантных площадей в торговых центрах – до 7,7%, однако вакансия в стабилизированных торговых центрах, работающих больше двух лет, будет снижаться.

Согласно планам, анонсированным девелоперами торговых объектов, в 2019 г. на столичном рынке будет введено около 348,7 тыс. м² торговых площадей. К вводу заявлены такие крупные торговые объекты, как ТРЦ «Остров мечты» (GLA – 70 тыс. м²), три торговых центра в составе ТПУ: ТРЦ «Сказка» (GLA – 18,6 тыс. м²), МФК «Саларис» (GLA – 70,2 тыс. м²), в составе площадей ТПУ «Рязанская» (GLA – 10,9 тыс. м²) и проект торгового центра девелопера «Ташир» (GLA 68 тыс. м²)

Структура брендов, вышедших на российский рынок за последние 10 лет, по ценовому сегменту



Источник: Knight Frank Research, 2019

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*	% от товарооборота
Гипермаркет (>7 000 м ²)	4 500–10 000	1,5–4
DIY (>5 000 м ²)	3 000–9 000	4–6
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	12 000–23 000	4–6
Супермаркет (450–900 м ²)	18 000–35 000	6–8
Товары для дома (<1 500 м ²)	6 000–10 000	10–12
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	8 000–20 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–12 000	6–8
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–16 000	7–9
Операторы торговой галереи:		
Якоря > 1 000 м ²	0–12 000	4–12
Мини-якоря 700–1 000 м ²	0–14 000	6–12
Мини-якоря 500–700 м ²	0–16 000	6–12
300–500 м ²	0–25 000	5–12
150–300 м ²	8 000–18 000	6–14
100–150 м ²	16 000–36 000	10–14
50–100 м ²	25 000–80 000	12–14
0–50 м ²	45 000–120 000	12–14
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²)	4 000–8 000	10–14
Кинотеатры (2 500–5 000 м ²)	0–6 000	8–12
Общественное питание:		
Food-court	45 000–150 000	12–15
Кафе	15 000–90 000	12–15
Рестораны	0–25 000	10–15

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров. Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов

Источник: Knight Frank Research, 2019

на Аминьевском шоссе. Также будет открыто 2 профессиональных аутлет-центра Novaya Riga Outlet Village (GLA – 25,3 тыс. м²) и The Outlet Novaya Riga (GLA – 14,5 тыс. м²).

Анонсирован ввод в эксплуатацию первых объектов сети районных торговых центров ADG Group. До конца 2021 г. компания планирует открыть 39 малых торговых центров арендопригодной площадью от 1 780 м² до 35 513 м².

Продолжается активная работа над проектами ТПУ. Для части проектов город привлекает инвесторов через торги, часть – готов брать в самостоятельную работу. На сегодняшний день инвесторы вошли в проекты 15 транспортно-пересадочных узлов, в большинстве которых заложена торговая функция. Анонсировано строительство торговых центров в составе проектов ТПУ «Выхино» (GLA – 70 тыс. м²), «Селигерская» (GVA – 145 тыс. м²) и «Парк Победы» (GVA – 237 тыс. м²) девелопером «Ташир», ТПУ «Щелковская» девелопером «Киевская площадь», ТПУ «Ботанический сад» (GLA – 27 тыс. м²), ТПУ «Ховрино» (GVA – 25 тыс. м²). Сроки реализации заявленных проектов намечены на 2019–2022 гг.

Вследствие вышеперечисленного в перспективе трех лет ожидается прирост нового предложения в большей степени за счет торговых площадей в составе проектов ТПУ.

Наиболее значимые торговые центры, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2019 г.

Название ТЦ	Адрес	Общая площадь (GVA), м ²	Арендопригодная площадь (GLA), м ²
Остров мечты	Нагатинская пойма	280 000	70 000
Смоленский пассаж (фаза II)	Смоленская пл., вл. 7–9	14 800	13 000
ТПУ «Рязанская»	Нижегородская ул.	20 000	10 900
ТПУ «Саларьево» – Саларис	Киевское ш., дер. Саларьево	300 000	70 200
ТПУ «Рассказовка» («Сказка»)	ш. Боровское / ул. Корнея Чуковского	29 000	18 608
ТРЦ на Аминьевском шоссе «Ташир»	Аминьевское ш., вл. 15	125 000	68 000
Novaya Riga Outlet Village	Новая Рига, д. Покровское, ул. Центральная, д. 68	38 000	25 280
The Outley Novaya Riga	Новая Рига, 5 км от МКАД	27 000	14 500

Источник: Knight Frank Research, 2019

Объекты сети ADG Group

Название ТЦ	Адрес	Общая площадь (GVA), м ²	Арендопригодная площадь (GLA), м ²
«Ангара»	Чонгарский б-р, 7	12 479	6 785
«Будапешт»	Лескова ул., 14	19 103	9 736
«Киргизия»	Зеленый пр-т, 81	н/д	13 592
«Орбита»	Андропова пр-т, 27	н/д	5 958
«Орион»	Летчика Бабушкина ул., д. 26	н/д	19 916
«Рассвет»	Зои и Александра Космодемьянских, д. 23	н/д	6 460

Источник: Knight Frank Research, 2019



ТПЦ «Саларис»

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Широкова

Директор, Россия и СНГ
olga.shirokova@ru.knightfrank.com

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Евгения Хакбердиева

Директор, Россия
evgenia.khakberdieva@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000

KnightFrank.ru



© Knight Frank LLP 2019 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.