



**NTPROPERTIES**



**Торговая недвижимость  
Московский регион  
*1 полугодие 2019 года***

## Основные показатели рынка

Показатель	2018	1П 2019
Общий объем предложения (GLA), тыс. кв. м	6 550	6 670
Объем нового ввода, тыс. кв. м	170	120
Объем планируемого ввода до конца 2019 г., тыс. кв. м	-	320
Обеспеченность торговыми площадями, кв. м/1 000 человек	500	510
Доля вакантных площадей, %	7,7	7,6
Запрашиваемые ставки аренды, руб./кв. м/год без НДС*		
Якорный арендатор	4 500 – 35 000	4 500 – 35 000
Галерея	45 000 – 200 000	45 000 – 200 000
Операционные расходы, руб./кв. м/год	1 500 – 15 000	1 500 – 15 000

\* - ставки не включают операционные и коммунальные платежи

Источник: NT Properties

## Основные тенденции на рынке

- С начала года было введено 120 000 кв. м качественной арендопригодной торговой недвижимости. По итогам первого полугодия 2019 г. объем предложения в Московском регионе составил 6,67 млн кв. м.
- В первом квартале не было введено в эксплуатацию ни одного торгового объекта. Во 2-м квартале состоялось открытие ТРЦ «Соларис», построенным в Новой Москве и в Москве, в пределах ТТК, открыта 2 очередь строительства дисконт-центра «Орджоникидзе 11» и небольшого районного ТЦ «Моя Ветка» в Вешняках.
- До конца года планируется ввод еще порядка 300 000 – 320 000 кв. м арендопригодных торговых площадей. Из них около трети нового предложения будет достроено в Московской области.
- Доля свободного предложения на середину года составила 7,6% или около 500 000 кв. м в абсолютном выражении.
- В первой половине 2019 г. наиболее активными на рынке экспансии на российский рынок стали компании Fashion сегмента – 14 компаний открыли свои точки продаж в России (13 в Москве, 1 – в Санкт-Петербурге). Также 3 компании сегмента общественного питания вышли с новыми ресторанами на московский рынок.
- За последние полгода средние запрашиваемые ставки аренды на торговые помещения в качественных ритейл-объектах не претерпели существенных изменений и остались на уровне конца 2018 года.

## Предложение

По итогам первого полугодия 2019 г. объем качественного арендопригодного предложения торговой недвижимости в Московском регионе составил 6,67 млн кв. м. Из них с начала года было введено 120 000 кв. м.

Большой объем новых площадей сформирован торгово-развлекательным центром «Соларис», построенным в Новой Москве в составе транспортно-пересадочного узла «Саларьево» (общая площадь 310 000 кв. м). Помимо этого, в Москве, в пределах ТТК, введена 2 очередь строительства дисконт-центра «Орджоникидзе 11» арендопригодной площадью 10 000 кв. м. Аутлет стал самым большим в Москве и России в целом, общая площадь составила около 50 000 кв. м. А также состоялось открытие небольшого районного ТЦ «Моя Ветка» в Вешняках общей площадью 4 808 кв. м.

На середину 2019 г. обеспеченность торговыми площадями в Московском регионе составила около 510 кв. м на 1 000 жителей.

До конца года планируется ввод еще порядка 320 000 кв. м арендопригодных торговых площадей. Из них около трети будет достроено в Московской области – ТРЦ «Акварель Пушкино» (GLA – 52 000 кв. м), Novaya Riga Outlet Village (25 000 кв. м), The Outlet Hines (15 000 кв. м). Также стоит отметить планы по вводу до конца 2019 г. семи небольших ТЦ площадью примерно 6 000 – 10 000 кв. м каждой компанией ADG Group в зданиях бывших советских кинотеатров.

Таким образом, общий нового ввода может превысить прошлогодний почти в 2,5 раза.

## Вакантность

В связи с вводом во 2 квартале крупного качественного торгового объекта, доля свободного предложения повысилась на 0,3 п.п. по сравнению с предыдущим кварталом и составила 7,6% (около 500 000 кв. м).

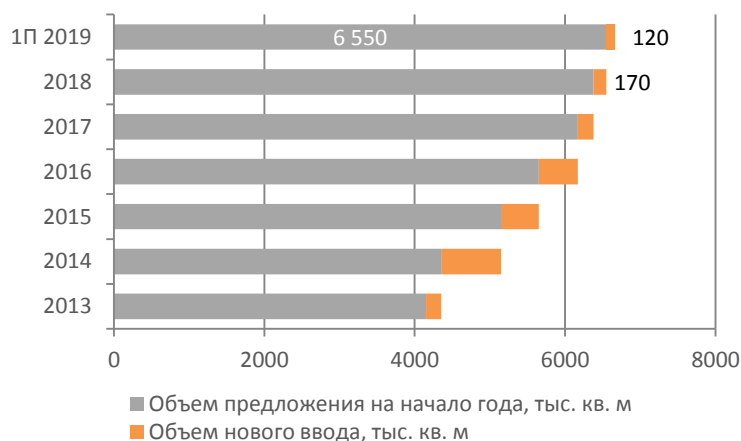
С учетом планируемого нового ввода до конца года уровень вакантности в сегменте торговой недвижимости может вырасти на 1-2%.

## Крупнейшие торговые объекты, введенные и планируемые к вводу в 2019 г.

Название	Девелопер	Площадь GLA, кв. м
«Соларис»	«Молл Менеджмент»	105 000
«Остров мечты»	ГК «Регионы»	70 000
ТРЦ на Аминьевском ш.	«Ташир»	68 000
«Акварель Пушкино»	CEETRUS	52 000
Novaya Riga Outlet Village	Diona	25 000
«Сказка»	«СМС»	18 600
The Outlet Hines	Hines	15 000
ТЦ в ТПУ «Рязанская»	«Мосинжпроект»	14 000
«Смоленский пассаж», фаза II	«Корпорация А.Н.Д.»	13 000
«Орджоникидзе 11»	ООО «Дисконт-Центр»	10 000

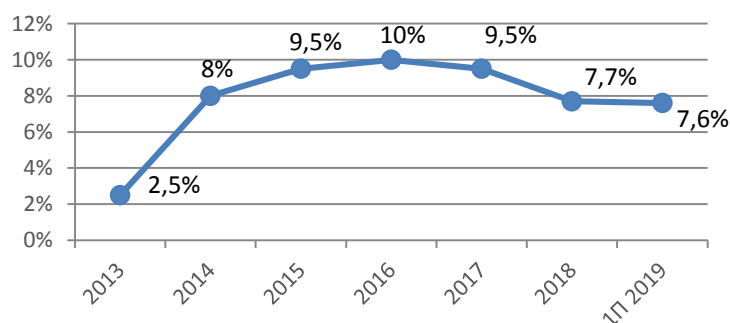
Источник: NT Properties

Объем предложения и нового ввода торговых площадей в Московском регионе



Источник: NT Properties

Уровень вакантных площадей



Источник: NT Properties

## Спрос

В первой половине 2019 г. наиболее активными на рынке экспансии на российский рынок стали компании Fashion сегмента. Всего 13 иностранных операторов по продаже одежды, обуви и аксессуаров открыли свои точки в России, 12 – в Москве, а Giorgio Magnani начал экспансию с Санкт-Петербурга, открыв магазин на Большой Конюшенной улице.

Помимо этого российские онлайн-бренды с интересом рассматривают выход в оффлайн, так, например, известный бренд Lamoda открыл первый магазин в ТЦ «Артиум» у Курского вокзала площадью 1 000 кв. м. Таким образом ритейлер рассчитывает привлечь новую аудиторию, в связи с чем в магазин был сделан отдельный вход, и увеличено время работы до 23.00.

Также в Москве активно развивается сегмент общепита, с начала года отмечено открытие шести новых ресторанов с необычной концепцией, половина из которых открыта российскими предпринимателями и компаниями.

Стоит отметить, что формат гипермаркетов постепенно теряет популярность в связи с активным развитием супермаркетов, небольших магазинов «у дома» и минимаркетов. Например, ГК «Ташир» отказалась от планов открытия гипермаркетов и сосредоточится на развитии небольших супермаркетах «Магнит» и «Семейный+».

Так, крупный мелкооптовый ритейлер Metro Cash&Carry запускает сеть магазинов под названием «Фасоль», а «Вкусвилл» будет активно развивать новую сеть минимаркетов, в ассортименте которого будут продукция для здорового питания собственного производства, а также пекарня и кафе.

В сфере товаров для дома и ремонта крупные сетевые компании также экспериментируют с новыми форматами и концепциями. IKEA открыла первый мебельный гипермаркет независимо от ритейл-парка «Мега» в пределах МКАД на арендованной площади 7 700 кв. м в ТРЦ «Авиапарк» на Ленинградском шоссе.

## Новые торговые операторы, вышедшие на рынок в 1 полугодии 2019 г.

Fashion		
Bape	Япония	ЦУМ
Richard Mille	Швейцария	Столешников пер.
Giovanni Raspini	Италия	Башня Федерация
Lamoda Market	Россия	Атриум
Intimissimi Uomo	Италия	Мега Белая Дача
Billabong	Австралия	Метрополис
Cult Gaia	США	ЦУМ
Hackett	Великобритания	Метрополис
EA7 Emporio Armani	Италия	Мега Теплый Стан
VFiles Yellow Label	США	Цветной
Off-White	Италия	ЦУМ
Rains	Дания	Хлебзавод
Sandro Men	Франция	Цветной
Giorgio Magnan	Италия	Б. Конюшенная ул. (СПб)
Строительные товары		
Максидом	Россия	Белая Дача
Кафе и рестораны / food		
Sanders Grill by KFC	США	Афимолл Сити
The Finch Wine&Food	Россия	Башня Федерация
Кулинарная студия Мираторг	Россия	БЦ Лотос
Frank by Баста	Россия	Ул. Рождественка
Минимаркеты Вкусвилл	Россия	В бизнес-центрах
ILunch	Литва	Новоданиловская набережная
Matsuya	Япония	Суцеская ул.

Источник: NT Properties

А французский ритейлер товаров для ремонта и строительства Leroy Merlin открыл первый магазин уменьшенного формата площадью 1 200 кв. м в ТРЦ Columbus. Также компания OBI заявила о планах открытия небольших магазинов площадью до 150 кв. м в коммерческих помещениях в новых крупных жилых комплексах.



## Коммерческие условия

За последние полгода средние запрашиваемые ставки аренды на торговые помещения в качественных ритейл-объектах не претерпели существенных изменений и остались на уровне конца 2018 года.

Средняя ставка аренды за 1 квадратный метр в качественных торговых объектах Москвы колеблется в диапазоне 45 000 – 200 000 руб./год на помещения площадью около 100 кв. м торговой галереи в зависимости от локации, концепции и конверсии торгового центра. В среднем этот показатель по рынку составляет порядка 70 000 рублей. Плюс к этому затраты на операционные платежи составляют в среднем 10 000 – 12 000 рублей с квадратного метра в год.

## Выводы и тенденции

До конца 2019 г. планируется ввод еще порядка 320 000 кв. м площадей к новым качественным торговым объектам, около 1/4 из них – аутлеты и дисконт-центры, которые в последние несколько лет активно набирают популярность в связи со снижением покупательской способности и желанием экономии у жителей России.

Несмотря на это, мы ожидаем, что спрос на аренду торговых площадей будет на стабильном уровне. Новые зарубежные бренды с интересом рассматривают выход на российский рынок (однако за последние пять лет их количество несколько снизилось), а российские компании также развиваются, пробуя новые улучшенные форматы с дополнительными комплексами услуг и товаров.

До конца года об экспансии на российский рынок заявили такие компании как корейская сеть кинотеатров CJ CGV, бренды одежды Urban Revivo и Other Stories и другие.

Средняя стоимость аренды торговой площади для крупных якорных арендаторов, типа гипермаркета, детских или спортивных товаров, бытовой техники, а также кинотеатр составила на середину 2019 г. от 4 500 до 35 000 руб./кв. м/год (не включая операционные расходы в размере 1 500 – 5 000 руб./кв. м/год).

Несмотря на возможное незначительно повышение уровня вакантности к концу года, по нашим прогнозам ставки аренды скорректируются в сторону повышения, в первую очередь благодаря инфляции. Рост может составить порядка 2-3%.

Также рынок торговой недвижимости в столице будет активно развиваться за счет строительства транспортно-пересадочных узлов с крупной ритейл составляющей в них и небольших районных торговых комплексов ADG group (на 2019 г. заявлено 7 объектов из 39). А удобная транспортная доступность и интересные концепции будут привлекать арендаторов и покупателей.

При условии ввода до конца 2019 г. всего заявленного объема нового торгового предложения, уровень свободного предложения может незначительно повыситься и составить 8%. А обеспеченность торговыми площадями в Москве вырастет до уровня 525-530 кв. м/1 000 чел. населения.

Также мы ожидаем корректировку ставок аренды на особо ликвидные и интересные помещения в лучших локациях на 2-3%.



123610 Москва, Краснопресненская наб. 12

Тел. 8 (495) 223-35-53

[www.ntproperties.ru](http://www.ntproperties.ru)