

9.4.1. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы на январь 2019 г.²

IV квартал 2018 года

Офисная недвижимость
Москвы

Свод основных показателей рынка	A	B+	B	C
Общий объем офисных площадей по итогам 4Q 2018 г., GLA	16 332 тыс. кв. м Из них: 15 105 тыс.кв.м – классы А, В+, В 1 227 тыс.кв.м – класс С			
Динамика объема по сравнению с 3Q 2018 г.	0,2% ↑			
Объем по классам, GLA	4 936 тыс.кв.м	7 433 тыс.кв.м	2 737 тыс.кв.м	1 227 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию в 4Q 2018 г., GLA	27,1 тыс. кв. м			
Введено по классам, в 4Q 2018 г., GLA	27,1	0	0	0
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2018 г.	-22% ↓	-100% ↓	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 4Q 2018 г, %	14,9	12,3	8,9	7,7
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3Q 2018 г.	-2,1 п.п. (-12,4%) ↓	-0,5 п.п. (-3,9%) ↓	+0,1 п.п. (+1,1%) ↑	-0,7 п.п. (-8,3%) ↓
Арендные ставки на конец 4Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	2 180	1 350	1 130	930
Динамика арендных ставок по сравнению с 3Q 2018 г. - в RUB	+4,6% ↑	+0,7% ↑	+2,7% ↑	+1,1% ↑
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 306 кв.м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	395 кв.м	594 кв.м	219 кв.м	98 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению с 3Q 2018 г.	0,6% ↑	0%	0%	0%

Общая ситуация на рынке



В 4 кв. 2018 г. Банк России снова повысил ключевую ставку – до 7,75% годовых (декабрь 2018 г.). Это аналогично показателю декабря 2017 года.



Средний курс доллара за 4 кв. 2018 г. составил 66,6 руб., увеличившись за квартал на 1,6%.

По итогам года рубль снизился на 15%, в 2018 г. – 67,6 руб./USD против 57,4 руб./USD в 2017 году.



Фактический уровень инфляции в 2018г. оказался немного выше прогнозируемого значения в 4,0% и составил 4,3%. Инфляция за 2017 год составляла 2,5%.

По итогам 4 квартала 2018 г. московский рынок офисных площадей вырос на 0,2% (к объёму на конец 3 квартала 2018 г.), составив 16,33 млн кв.м, из которых 15,1 млн кв.м – офисы класса А, В+, В.



² https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_6154_69749_1.pdf

IV квартал 2018 года

Офисная недвижимость
Москвы

Предложение

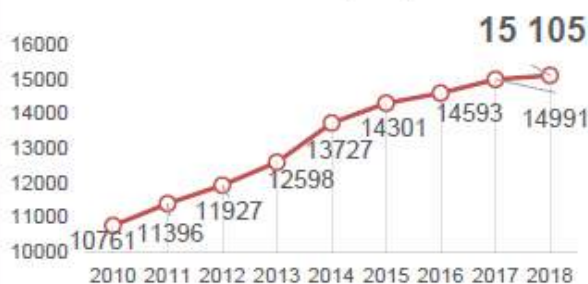


Объем ввода новых офисных площадей составил 27,1 тыс.кв.м за квартал. Это в 10 раз меньше объема ввода за сопоставимый период 2017 года, и на 35% ниже показателя предыдущего квартала.

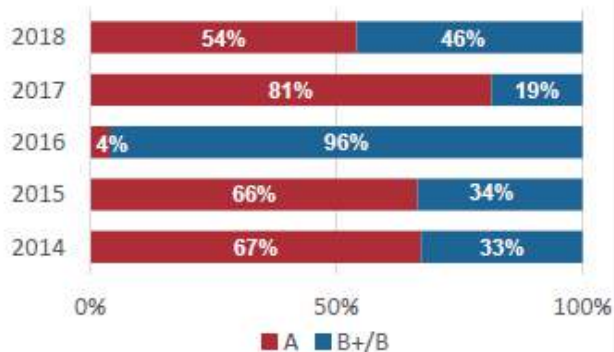
Новое предложение обеспечено одним объектом класса А – БЦ «Амальтея» в Сколково. Большая часть ожидаемых в 4 квартале 2018 г. объектов были перенесены на 2019 г. (в том числе, «ОКО, фаза 2» и «ОГК «На Смоленском бульваре»).

2018 г характеризуется рекордно низкими объемами ввода, на рынок вышло 114,1 тыс.кв.м новых офисных площадей, что на 71% ниже показателя за 2017 год. Объем рынка за 2018 год увеличился на 0,7%. Доля класса А в объеме ввода за год составила 54% (-27 п.п. к 2017 году).

Объем предложения (классы А, В+, В), тыс.кв.м (GLA)



Структура ввода по классам 2014-2018 гг.



В 4 квартале 2018 г. были анонсированы планы по развитию сегмента, в том числе:

Наименование	Тип	Округ	Местоположение	Сроки	Общая площадь	Компания
Бизнес-парк «Ростех-Сити», 13 корпусов	БП	СЗАО	Волоколамское шоссе, вл. 75А	2021	262 тыс.кв.м	ООО «Ви Холдинг Девелопмент»
БЦ Central Park (в составе КОТ)	БЦ	ЮАО	Автозаводская, 23, стр. 184	2024	100 тыс.кв.м	«Лидер-Инвест»
Бизнес-центр	БЦ	ЦАО	ул. Большая Почтовая, вл. 24, стр. 2, 3	2020-2021	24	н/д

IV квартал 2018 года

Офисная недвижимость
Москвы

Спрос

Средний уровень вакансии в качественных объектах (класса А, В+, В) составил на конец года 12,7% (-1,0 п.п. за квартал). За год средний показатель вакансии снизился на 2,8 п.п.

Основной вклад в динамику заполняемости продолжили вносить офисы класса А, где по итогам года вакансия составила 14,9% (-2,1 п.п. за 4 квартал, -5,7 п.п. – за год). Как и в 3 квартале, в отчетном периоде вакансия в классе А снижалась как в пределах ТТК, так и за его пределами.

В классе В+ вакансия сократилась за квартал на 0,5 п.п., достигнув к концу года 12,3%. В целом за год снижение показателя в классе В+ составило 0,7 п.п.

В классе В существенных изменений не произошло, как за отчетный период, так и в целом – за год. На протяжении года уровень вакансии изменялся в пределах 0,1-0,3 п.п. то в меньшую, то в большую сторону. По итогам года доля вакантных площадей составила 8,9% (+0,1 п.п. к 3Q 2018 и 4Q 2017).

В классе С уровень вакансии сократился на 0,7 п.п. за квартал и на 0,6 п.п. – в целом за год, и составил 7,7% по итогам 2018 г.

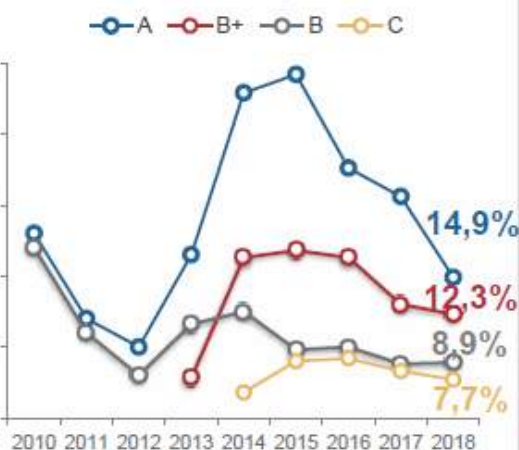
В 4 квартале в структуре крупных сделок (от 1 тыс.кв.м) с долей в 78% лидировал класс А.

Крупнейшие сделки 2018 года:

- ✓ 18,4 тыс. кв.м в БЦ «Арбат, 1» (класс А), арендатор – «Аэрофлот»;
- ✓ 17,5 тыс.кв.м в БЦ «Вере́йская Плаза III», арендатор – «Стройтранснефтегаз»;
- ✓ 16,0 тыс. кв.м – в БЦ «Новион» (класс А), арендатор – ПАО «ФСК ЕЭС»;
- ✓ 12,0 тыс.кв.м – в БЦ «ВЭБ Арена» (класс В+), арендатор – «Транснефть-Технологии».

В 2018 г. активными арендаторами площадей от 1 тыс.кв.м выступают коворкинги (WeWork, SOK, Meeting Point).

Динамика уровня вакансии по классам, %



Средний уровень вакансии по классам в зависимости от локации (внутри ТТК / вне ТТК)

Класс	ТТК		вне ТТК	
А	11,7	↓	20,3	↓
В+	9,0	↑	14,5	↓
В	9,0	↓	8,9	↑
С	9,1	↑	7,0	↓

Примеры крупных сделок по аренде в 4 кв. 2018 г.

Название БЦ	Арендованная площадь (кв.м)	Класс	Округ	Арендатор	Статус БЦ
«Новион»	16 000	А	ЦАО	ПАО «ФСК ЕЭС»	действующий
«ВТБ Арена Парк»	9 174	А	САО	ГК «Эталон»	действующий
«Кунцево Плаза»	6 060	А	ЗАО	Media Instinct Group	действующий
«Белая Площадь»	5 887	А	ЦАО	WeWork	действующий
Comcity	5 400	А	НАО	Coca-Cola HBC Россия	действующий
«Амбер Плаза»	5 000	А	ЦАО	ING Bank	действующий

IV квартал 2018 года

Офисная недвижимость
Москвы

Коммерческие условия

В 4 квартале 2018 г. рост средней арендной ставки наблюдался во всех классах. Наибольшая положительная динамика – в классе А (+4,6% за квартал). В целом за год средняя арендная ставка в классе А увеличилась на 9%, достигнув по итогам 2018 года 2 180 руб./кв.м/мес.¹

Средневзвешенная арендная ставка в классах В+/В увеличилась на 1,2% по сравнению с 3Q 2018 (преимущественно за счет класса В) и составила 1265 руб./кв.м/мес. В классе В+ изменения за квартал и в целом за год составили +0,7% (1350 руб./кв.м/мес.).

Стабильные в 1-3Q 2018 средние арендные ставки в классах В и С к концу 2018 года продемонстрировали рост:

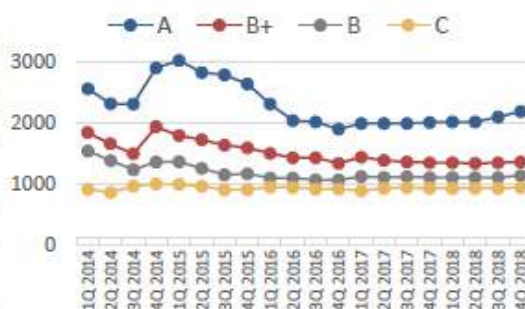
- В классе В рост наблюдался более заметный рост арендной ставки (+2,7% за квартал и за 2018 год в целом) – до 1 130 руб./кв.м/мес..
- В классе С арендная ставка по итогам года составила 930 руб./кв.м/мес., увеличившись за квартал (и за год в целом) на 1,1%.

Средние арендные ставки на конец 4 кв. 2018 г.
(без учёта НДС и эксплуатационных расходов)

	руб./кв.м/ месяц	руб./кв.м/год
Класс А		
в среднем	2 180	26 160
ЦДР	2 400	28 800
вне ЦДР, внутри ТТК	2 230	26 760
вне ТТК	1 530	18 360
Класс В+		
в среднем	1 350	16 200
ЦДР	1 610	19 320
вне ЦДР, внутри ТТК	1 420	17 040
вне ТТК	1 130	13 560
Класс В		
в среднем	1 130	13 560
ЦДР	1 670	20 040
вне ЦДР, внутри ТТК	1 110	13 320
вне ТТК	1 000	12 000
Класс С		
в среднем	930	11 160
ТТК	1 140	13 680
вне ТТК	840	10 080

¹ Здесь и далее в отчёте приведены арендные ставки в рублях без учёта НДС и эксплуатационных расходов.

Динамика средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес.



Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес. на 4 кв. 2018 г.



Разница между классами по показателю средних арендных ставок, %



IV квартал 2018 года

Офисная недвижимость
Москвы

Выводы и прогноз развития

2018 год поставил антирекорд по объёму ввода новых офисных площадей (с 2010 г.), составив всего 114,1 тыс.кв.м. Такие низкие объёмы ввода обусловлены кризисом 2014 г. и последовавшим замедлением девелоперской активности в 2015 - 2017 гг. На фоне снижения объёмов нового предложения и стабильного спроса ставки аренды продемонстрировали рост, а средний уровень вакансии сократился на 2,8 п.п. в классах А,В+,В.

В 2018 г. наиболее динамичным был сегмент офисов класса А, где рост средней арендной ставки составил 9%, а снижение вакансии – 5,7 п.п.

Классы В+/В и С в 2018 году характеризовались более умеренной динамикой. Снижение вакансии в классе В+ составило 0,7 п.п., ставки выросли на 0,7%.

В классе В уровень вакансии практически не изменился по сравнению с 4Q 2017 года и составил по итогам 2018 года 8,9% (+0,1 п.п.). Средняя арендная ставка в классе В к концу года выросла на 2,7%, вернувшись на уровень 4Q 2015 года.

В 2019 году мы ожидаем ввод на уровне 300-400 тыс.кв.м офисных площадей, в т.ч. таких крупных объектов как «Вере́йская Пла́за IV», «Искра-Парк», «Стратос». Около 40%-50% планируемого объёма ввода придётся на объекты класса А.

В 2019 г. вакансия в классе А продолжит снижение до 10,9-12,9%, арендные ставки вырастут на 4-6%.

В классах В+/В вакансия по итогам 2019 года может снизиться на 1-2 п.п., в классе С – на 0,5-1 п.п. Арендные ставки в классах В+, В и С продемонстрируют рост на уровне 1-3%.



ИСКРА ПАРК



СТРАТОС

Основные объекты, планируемые ко вводу в 2019 г.

Наименование	Класс	Округ	Адрес	GLA, тыс.кв.м
Вере́йская Пла́за IV	В+	ЗАО	Большая Почтовая, 30	49,6
Искра Парк	А	САО	Ленинградское ш., вл.35	48,5
ВТБ Арена парк, к.8 (2-я очередь)	А	САО	Ленинградский пр., вл.36	31,1
Стратос	А	ЗАО	Сколково, Большой бульвар, д. 40	30,1
Академик	А	ЗАО	Вернадского, вл. 41	26,4
Большевик, фаза 2	А	САО	Ленинградский пр, д.15	23,8

III квартал 2018 года

Офисная недвижимость
Москвы

Движение рынка за 2017-2018 гг.

период		факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м				вакантные площади, %				средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес.			
				A	B+	B	C	A	B+	B	C	A	B+	B	C
2017	1Q	факт	15872	0	52	0	0	21,3	14,3	9,2	8,4	1980	1430	1110	880
		динамика	0,3%	0%	16%	0%	0%	-6%	-12%	-8%	-9%	5%	7,5%	5%	-3%
	2Q	факт	15872	0	0	0	0	21,0	13,8	9,2	8,4	1980	1380	1100	920
		динамика	0%	0%	-100%	0%	0%	-1%	-3,5%	0%	0%	0%	-3,5%	-1%	3,5%
	3Q	Факт	15934	48	13,5	0	0	21,5	13,4	8,8	8,3	1980	1350	1110	930
		динамика	0,4%	100%	100%	0%	0%	2%	-3%	-4%	-1%	0%	-2%	1%	1%
	4Q	факт	16218	276,1	8,6	0	0	20,6	13,0	8,8	8,3	2000	1340	1100	920
		динамика	1,8%	473%	-36%	0%	0%	-4%	-3%	0%	0%	1%	-1%	-1%	-1%
2018	1Q	факт	16247	0	28,7	0	0	19,1	13,0	9,1	8,1	2010	1340	1100	920
		динамика	0,2%	-100%	234%	0%	0%	-7%	0%	3%	-2%	0,5%	0%	0%	0%
	2Q	факт	16264	0	14,3	2,3	0	18,6	12,8	9,0	8,0	2010	1330	1100	920
		динамика	0,1%	0%	-50%	100%	0%	-3%	-1,5%	-1%	-1%	0%	-0,7%	0%	0%
	3Q	факт	16305	34,6	7,1	0	0	17,0	12,8	8,8	8,4	2085	1340	1100	920
		динамика	0,3%	100%	-50%	0%	0%	-1,6 п.п. -9%	0 п.п. 0%	-0,2 п.п. -2%	+0,4 п.п. 5%	4%	1%	0%	0%
	4Q	факт	16332	27,1	0	0	0	14,9	12,3	8,9	7,7	2180	1350	1130	930
		динамика	0,2%	-22%	-100%	0%	0%	-2,1 п.п. -12,4%	-0,5 п.п. -3,9%	+0,1 п.п. +1,1%	-0,7 п.п. -8,3%	4,6%	0,7%	2,7%	1,1%

9.4.2. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы на январь 2019 г.³

IV квартал 2018 года

Торговая недвижимость
Москвы

Свод основных показателей рынка		
Общий объем торговых площадей по итогам 4Q 2018 г., GLA	6 903 тыс. кв. м	
Динамика объема по сравнению с 3Q 2018 г.	1,5% ↑	
Введено в эксплуатацию в 4Q 2018 г., GLA	102,0 тыс. кв. м	
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2018 г. (GLA)	+1600% ↑	
Доля вакантных площадей на конец 4Q 2018 г.	8,6%	
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3Q 2018 г.	-1,1% (-0,1 п.п.) ↓	
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 4Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	диапазон	средняя
	3 – 24 тыс. руб./кв. м/год	13,8 тыс. руб./кв. м/год
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 3Q 2018 г.	+0,7% ↑	
Арендные ставки для торговой галереи на конец 4Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	8 – 150 тыс. руб./кв. м/год	40,7 тыс. руб./кв. м/год
	40,7 тыс. руб./кв. м/год	
Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 3Q 2018 г.	+1,8% ↑	
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	550 кв. м	
Динамика обеспеченности по сравнению с 3Q 2018 г.	+1,2% ↑	

Общая ситуация на рынке



В 4 кв. 2018 г. Банк России снова повысил ключевую ставку – до 7,75% годовых (декабрь 2018 г.). Это аналогично показателю декабря 2017 года.



Средний курс доллара за 4 кв. 2018 г. составил 66,6 руб., увеличившись за квартал на 1,6%.

По итогам года рубль снизился на 15%, в 2018 г. – 67,6 руб./USD против 57,4 руб./USD в 2017 году.



Фактический уровень инфляции в 2018 г. оказался немного выше прогнозируемого значения в 4,0% и составил 4,3%. Инфляция за 2017 год составляла 2,5%.

Увеличился оборот розничной торговли г. Москвы за январь – ноябрь (102,4%) к аналогичному периоду 2017 г.

Оборот общественного питания за период с января по ноябрь вырос по отношению к аналогичному периоду 2017 г., составив 110,4%.

По состоянию на январь – октябрь динамика реальных денежных доходов населения Москвы по-прежнему находится в отрицательной зоне – 94,2% к соответствующему периоду 2017 г.

В 4 квартале 2018 г. посещаемость торговых центров Москвы в среднем на 2,2% выше по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.ⁱ

ⁱНа основании данных об индексе потребительской активности Watcom.

³ https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_6154_69753_1.pdf

IV квартал 2018 года

Торговая недвижимость
Москвы

Предложение



Объем ввода качественных торговых площадей в 4 квартале 2018 г. составил 102,0 тыс.кв.м (GLA) или 151,1 тыс.кв.м (GBA). Это в 17 раз выше показателя предыдущего квартала и в 3,5 раз выше сопоставимого периода 2017 г.

Всего в 4 квартале было введено 7 торговых комплексов, в т.ч. «Пушкино Парк», который стал завершающим этапом формирования ритейл-парка «Пушкино».

За 2018 г. было введено 228,1 тыс.кв.м (GLA) или 452,7 (GBA) в 15 объектах. По объемам ввода это на 13% меньше, чем по итогам 2017 г. За год введен только один крупный торговый комплекс (более 70 тыс. GLA), площадь остальных торговых центров составила 2,5 – 35,0 тыс.кв.м. Наиболее популярным форматом стали районные и микрорайонные торговые центры.



Крупнейшими проектами, анонсированными в 4 квартале 2018 г., являются три ТРК под брендом «Город» от «Группы ТЭН». GBA трёх объектов составит более 340 тыс.кв.м.

Объекты, введенные в 4 кв. 2018 г.

Название	Округ	GBA, тыс.кв.м	GLA, тыс.кв.м
Пушкино Парк	МО	45,0	35,0
Арена Плаза	САО	26,6	18,0
Пять планет	МО	24	14,2
Малаховское озеро	МО	20,0	14,0
MetroMall	САО	14,8	10,6
Краснопрудный	ЦАО	10,0	5,5
Багратионовский	ЗАО	10,7	4,7

Планы по развитию сегмента, анонсированные в 4 кв.2018 г.

Наименование	Округ	Местоположение	Площадь, тыс.кв.м	Сроки	Девелопер
ТРЦ Город Абрамцево	МО	г. Балашиха, квартал Абрамцево, вл. 54	155,7 тыс.кв.м (GBA)	2020-2021	Группа ТЭН
ТРЦ Город Косино	ВАО	8 км МКАД	128,5 тыс.кв.м (GBA)	2019-2020	Группа ТЭН
ТРЦ Город Подольск	МО	г. Подольск, ул. 43-й Армии	56 тыс.кв.м (GBA)	2019-2020	Группа ТЭН
ТЦ на Ярославском шоссе (реконструкция с пристройкой)	СВАО	Ярославское шоссе, 54	31,5 тыс.кв.м (GBA)	н/д	ООО МКапитал

IV квартал 2018 года

Торговая недвижимость
Москвы

Спрос

В 4 квартале 2018 г. продолжилось снижение вакансии, наблюдавшееся с начала 2017 года.

По итогам 4 квартала 2018 г. средний уровень вакансии в торговых центрах Москвы составил 8,6%, снизившись относительно предыдущего квартала на 0,1 п.п. (или 1,1%).

В целом за 2018 г. снижение вакансии составило 1 п.п. (или 10,4%).

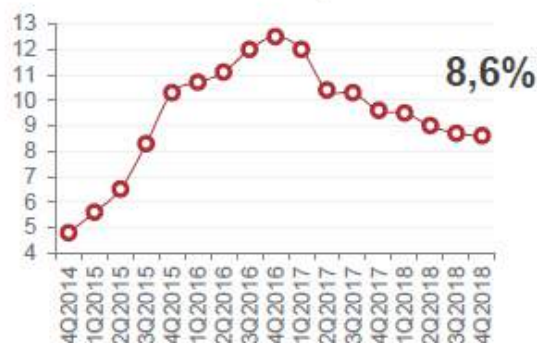
Крупнейшие сделки квартала были совершены в действующих ТЦ «Авиапарк» и ТК «Бутово Молл» (закрыты сразу 3 сделки с лотами более 1 тыс. кв.м.). Заполняются реконструируемый ТЦ «Якиманка, 26» и строящиеся ТПУ «Рассказовка», ТРЦ «Галерея 9-18» и ТК «Ясный».

Из крупных открытий (площадь от 1 тыс. кв.м) в торговых центрах Москвы:

- Парк развлечений «Виртуалити» в ТРК «MARi» (2,5 тыс. кв.м);
- Цирк «Maximilian» в ТК «Бутово Молл» (2,5 тыс. кв.м);
- Семейный парк «Замания» в ТК Парк Хаус (2,0 тыс. кв.м).

В числе международных брендов, вышедших на российский рынок в 4 квартале 2018 г.: бельгийский бренд одежды Dirk Bikkembergs (ТРК «Vegas Кунцево») и бренд спортивной женской одежды DKNY Sport (ТРК «Мега Химки»).

В 4 квартале 2018 г. было анонсировано закрытие сети DIY-гипермаркетов Castorama британской Kingfisher. Об окончательном уходе с российского рынка объявила финская Stockmann, однако универмаги под этим брендом продолжают свою работу.

Динамика уровня
вакансии, %

О планах по выходу на российский рынок в 2019 г. объявила китайская сеть молодежной одежды Urban Revivo.

В 4 квартале 2018 г. продолжилась тенденция реконцепции магазинов. Так, о грядущем обновлении своих магазинов заявила сеть «Рив Гош», первый магазин в обновленном формате открылся в «Афимолл сити». Также после обновления открылся концептуальный универмар Trend Island в ТЦ «Авиапарк».

Компания IKEA в 2018 году открыла первые малые магазины, которые будут работать в тестовом режиме. В случае успеха компания планирует дальнейшее развитие данного формата.

Примеры крупных сделок по аренде в 4 кв. 2018 г.

Арендатор	Арендованная площадь (кв.м)	ТЦ	Статус объекта	Округ
IKEA	7 700	Авиапарк	действующий	САО
C.C.C.P.	3 860	Бутово Молл	действующий	ЮЗАО
WeWork	3 200	Якиманка, 26	реконструируемый	ЦАО
Перекресток	2 100	ТПУ Рассказовка	строящийся	НАО
Мираторг	1 500	Галерея 9-18	строящийся	МО
Перекресток	1 300	Ясный	строящийся	ЮАО
Marks&Spencer	1 020	Бутово Молл	действующий	ЮЗАО
Lamoda	1 000	Атриум	действующий	ЦАО

IV квартал 2018 года

Торговая недвижимость
Москвы

Коммерческие условия

Арендные ставки на конец 4 кв. 2018 г.

тип	диапазон	среднее
галерея	8,0 – 150,0 тыс.руб.кв.м/год	40,7 (+1,8%) тыс.руб.кв.м/год
якорь	3,0 – 24,0 тыс.руб.кв.м/год	13,8 (+0,7%) тыс.руб.кв.м/год

В 4 квартале 2018 г. средняя запрашиваемая арендная ставка изменилась незначительно, в пределах 1-2%, как по якорным арендаторам, так и по операторам торговой галереи.

Индикатор средней арендной ставки для операторов торговой галереи увеличился на 1,8%, составив 40,7 тыс.руб./кв.м/год.

Для якорных арендаторов арендная ставка увеличилась на 0,7% (к предыдущему периоду) и на конец 4 квартала 2018 г. составила 13,8 тыс.руб./кв.м/год.

Выводы и прогноз развития

За 4 квартал 2018 г. рынок увеличился на 1,5%; было введено 7 новых торговых центров, крупнейшим был «Пушкино парк» (35 тыс.кв.м. GLA).

Вакансия в 4 квартале 2018 г. продолжила снижение, сократившись за 3 последних месяца на 0,1 п.п. – до 8,6%.

Рост арендных ставок для торговой галереи и якорных арендаторов – в пределах 1-2% за 4 квартал 2018 г.

В целом в 2018 г. объем ввода новых качественных площадей (228,1 тыс.кв.м GLA) – самый низкий за последние 6 лет (с 2013 г.). По сравнению с 2017 г., объем ввода на 13% ниже. Рынок, как и в 2017 г., прирастал в основном малыми объектами, за год был открыт только один крупный торговый центр – Каширская плаза (71 тыс.кв.м GLA).

Сокращение объемов ввода в 2017-2018 гг. способствовало снижению доли вакантных площадей в торговых комплексах. В целом за 2018 год вакансия снизилась на 1 п.п.

Торговые операторы проявляют интерес и к строящимся объектам – ТК «Саларис», ТК «Акварель Пушкино», ТК «Галерея 9-18».

Среди арендаторов помещений свыше 1000 кв.м наиболее активными в 2018 г. стали:

- Операторы развлечений (Замания, Joki Joya, «Киноград»);
- В сегменте fashion-ритейла – Familia, Uniqlo, Marks&Spencer, Offprice;
- Сеть товаров для детей «Детский мир»;
- Товары для дома «Домаркет»
- Продуктовая сеть «Перекрёсток».

Значимым событием 2018 г. стал уход с рынка крупных игроков: сети электроники и бытовой техники Media Markt и DIY-гипермаркетов Castorama и K-Паута.

Реальные денежные доходы населения продолжают находиться в отрицательной зоне. Покупатели всё также склонны экономить, что приводит к росту промо активности ритейла.

В 2018 г. продолжилась тенденция развития крупными сетями мини-форматов: Замания, IKEA, М.Видео (m_mobil), Магнит (Семейный+), Детский мир (ABC).

Средние арендные ставки по итогам 2018 г. вернулись на уровень середины 2016 г. За год рост арендных ставок составил: 0,7% - в сегменте торговой галереи; 2,2% - для якорных арендаторов.

IV квартал 2018 года

Торговая недвижимость
Москвы

Выводы и прогноз развития

На 2019 год запланирован ввод около 450 тыс.кв.м GLA в качественных торговых центрах.

Есть вероятность переноса ряда проектов, в этом случае объем ввода составит около 300 тыс.кв.м. GLA.

С учетом планируемых ко вводу новых ТК по итогам 2019 г. доля свободных площадей может вырасти до уровня конца 2017 г. - 9,6%.

Арендные ставки для якорных арендаторов и торговой галереи могут вырасти в пределах 2-3%.

Примеры объектов, планируемых ко вводу в 2019 г.

Название	Девелопер	GBA, тыс.кв.м	GLA, тыс.кв.м	Округ
Саларис	Группа Хорус	310,0	105,0	НАО
Торговый променада в «Остров мечты»	ГК Регионы	292,0	80,0	ЮАО
ТК на Аминьевском шоссе	ГК «Ташир»	125,0	68,8	ЗАО
Акварель Пушкино	Иммошан Россия	120,0	49,8	МО
Орбион	АО «Корпорация А.Н.Д.»	69,1	37,1	МО
Галеон	MD Group	36,6	14,0	ЗАО
Флагман	ООО «Флагман»	30,0	18,6	САО
Сказка (ТПУ Рассказовка)	-	29,0	-	ЗАО
Южный, 2 очередь	Торговый дом Южный Со	28,2	20,0	ЮАО
Мой Молл	-	22,0	12,5	МО