



Colliers
INTERNATIONAL

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ | ИТОГИ 2018

РОССИЯ | ИТОГИ 2018

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Основные индикаторы рынка

	2016	2017	2018
Общее предложение торговых площадей в России на конец периода, млн м ²	26,25	27,03	27,61
Объем введенных торговых площадей в торговых центрах в России, тыс. м ²	1 607	779	576
Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн м ^{2*}	15,98	16,52	16,88
Объем введенных торговых площадей в торговых центрах в регионах России, тыс. м ^{2*}	1 104	532	363
Количество открытых ТЦ, штук*	37	21	20
Обеспеченность площадями по России в целом, м ² на 1 000 человек	179	184	189

* Исключая Москву и Санкт-Петербург

Предложение

По итогам 2018 г. объем ввода качественных торговых площадей в регионах России (исключая Москву и Санкт-Петербург) составил 363 тыс. м² в двадцати профессиональных торговых центрах, что является рекордно низким показателем за последние 15 лет.

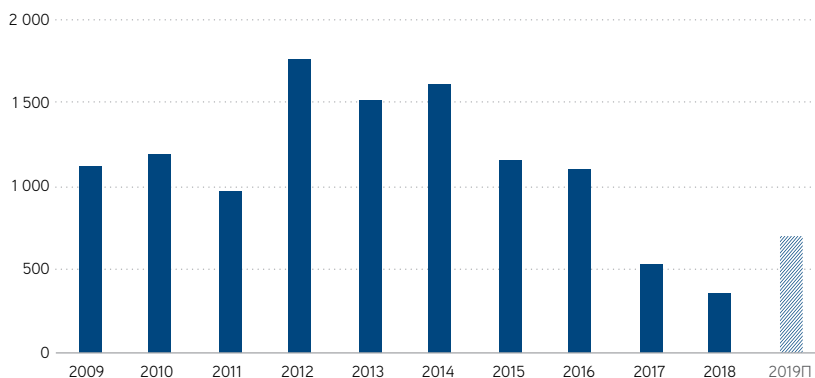
Четвертый год подряд в России наблюдается снижение темпов ввода качественных торговых центров. Общая арендопригодная площадь торговых центров, открытых в России в 2018 г., составила 576 тыс. м², что на 26% ниже показателя 2017 г. При этом в 2018 г. сократилась доля региональных городов в общероссийском объеме ввода. Так, если в 2016 и 2017 гг. их доля составляла 68%, то в 2018 г. этот показатель сократился до 63%. Совокупный объем торговых площадей в России по итогам года увеличился до 27,6 млн м², а обеспеченность выросла до 189 м² на 1 000 жителей по сравнению со 184 м² на 1 000 жителей в 2017 г.



Ввод торговых площадей в регионах России, 2009-2019П, тыс м² GLA

Источник: Colliers International

■ Ввод торговых площадей за год



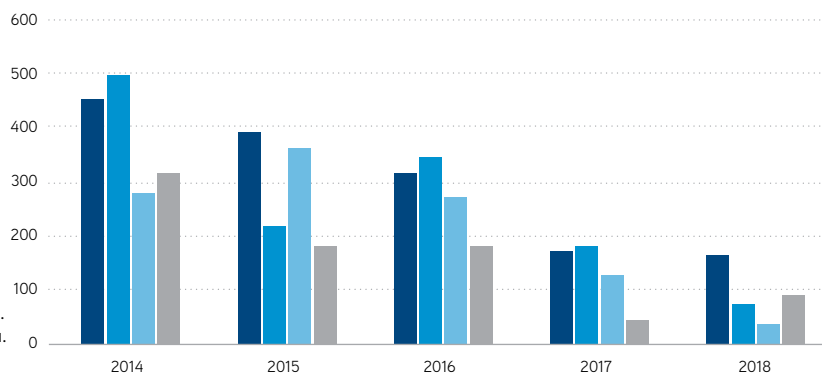
Города-миллионники впервые за последние три года стали лидерами по доле в совокупном объеме ввода. В 2018 г. их доля увеличилась до 45% по сравнению с 28% и 33% в 2016 и 2017 гг. соответственно. Одновременно с этим значительно сократилась доля городов с численностью населения 300–500 тыс. человек — с 31% в 2015 г. до 10% в 2018 г. По нашим оценкам, уже по итогам 2019 г. основным драйвером роста объемов ввода станут небольшие города с численностью населения до 300 тыс. человек и города с населением до 1 млн человек — на них придется 35% и 34% объема соответственно.



Распределение объема ввода качественных торговых площадей по группам городов по численности населения, 2013–2018, тыс. м²

Источник: Colliers International

- Города-миллионники
- Города с населением 0,5-1 млн чел.
- Города с населением 300-500 тыс. чел.
- Города с населением до 300 тыс. чел.



Крупнейшие торговые центры, открытые в региональных городах в 2018 г.

Источник: Colliers International

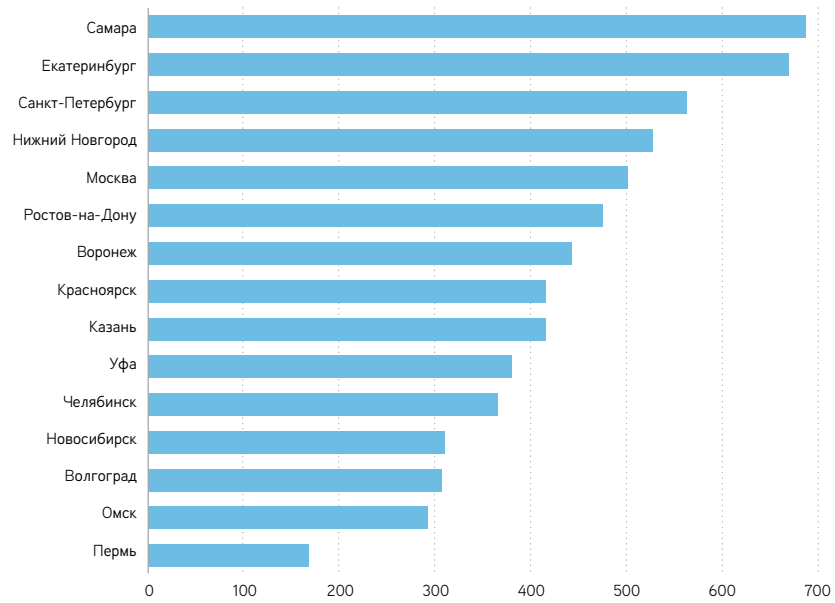
Город	Название	GLA, м ²	Девелопер	Квартал открытия
Старый Оскол	«Боше», 3-я очередь	30 000	«Боше»	2
Липецк	«L'Сити»	30 000	«Глобал Сити»	1
Ростов-на-Дону	«Парк»	24 300	«Антрацит»	3
Красноярск	«Зеленый»	23 580	«Антекс»	1
Выборг	Cubus	22 000	«Строй-Сервис»	4
Энгельс	«Облака»	21 700	«СК «Новый Век»	4
Архангельск	«Соломбала Молл»	20 300	«Полюс»	4

Знаковым событием на рынке региональной торговой недвижимости в прошедшем году стало открытие в Екатеринбурге аутлет-центра Brands' Stories (10 300 м²) — первого профессионального аутлета за пределами двух столиц. В период после начала кризиса 2014 г., ввиду сокращения реальных доходов населения и выездного туризма, аутлеты стали набирать популярность, так как предлагают одежду и обувь известных брендов со значительными скидками. При этом товароборот на 1 м² качественного аутлета превышает средний показатель по традиционным торговым центрам. Совокупностью этих факторов объясняется интерес девелоперов к подобным проектам, как в Москве, так и в регионах.



Обеспеченность городов-миллионников качественными торговыми центрами (м²/1 000 жителей)

Источник: Colliers International



Спрос

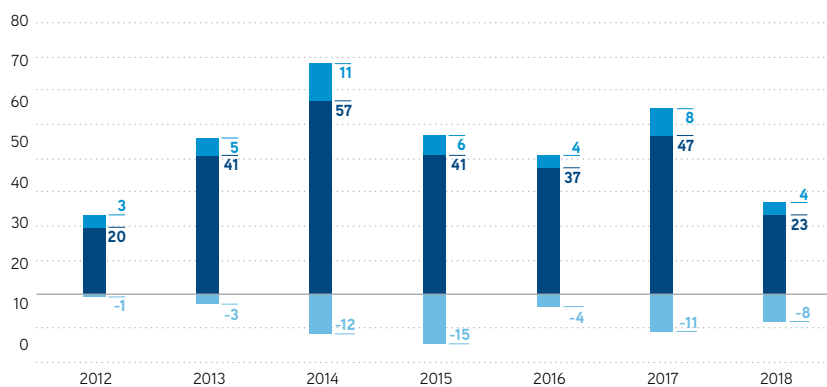
Традиционно для большинства ретейлеров Москва и Санкт-Петербург являются приоритетными городами для открытия первых монобрендовых магазинов в стране. В 2018 г. только четыре новых ретейлера из 27 выбрали региональные города в качестве точки входа на российский рынок. Среди них можно отметить следующие бренды: турецкая сеть товаров для детей Panco открыла магазин в ТРЦ OZ Mall в Краснодаре, голландский производитель Heineken открыл в Нижнем Новгороде первый собственный бутик разливного пива, а также в Сочи открылся первый в России американский бутик премиальной мебели That's Living.



Динамика выхода новых международных брендов на российский рынок

Источник: Colliers International

- Выход в Москву
- Выход в регионы
- Уход с рынка



Среди важнейших трендов на рынке российского ретейла стоит отметить движение в сторону консолидации. Вслед за консолидацией рынка продуктового ретейла, в текущем году произошла консолидация рынка бытовой техники и электроники вследствие объединения его крупнейших игроков — «М. Видео», «Эльдорадо» и Media Markt. Суммарная доля объединенного бизнеса составит 28,5%. Аналогичным трендом отметился также рынок DIY и строительных материалов в результате покупки Leroy Merlin российского бизнеса финского ретейлера K-Паута.

Макроэкономический обзор рынка

По данным Росстата, оборот розничной торговли в 2018 г. в сопоставимых ценах вырос на 2,6% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. При этом рост наблюдается в категории как продовольственных, так и непродовольственных товаров (рост на уровне 1,7% и 3,4% соответственно). В 2018 г. в структуре розничного товарооборота удельный вес продовольственных товаров составил 47,6%, непродовольственных — 52,4% (в 2017 г. — 48,0% и 52,0% соответственно).

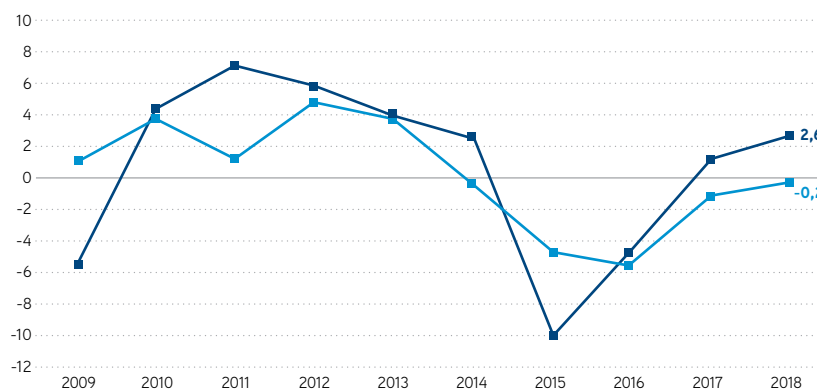
В отличие от динамики розничного товарооборота, реальные располагаемые доходы населения показывают отрицательную динамику пятый год подряд. В 2018 г. реальные доходы населения с учетом единовременной выплаты снизились на 0,2% по сравнению с 2017 г.



Динамика физического объема розничной торговли и реальных располагаемых денежных доходов, % год к году

Источник: Colliers International

- Индекс физического объема розничной торговли, %
- Реальные доходы населения, %



Прогнозы

В 2019 г., в связи с переносом ряда открытий, мы ожидаем более высокие показатели ввода как в Москве, так и в регионах. По нашим прогнозам, объем ввода в региональных городах увеличится до 700 тыс. м², а среди крупнейших, в том числе перенесенных, открытий — такие проекты, как Arsib Tower в Тюмени, Golden Park в Нижневартовске, «Калина Молл» во Владивостоке, «Европейский» в Новосибирске, «Эль Рио» в Самаре.



Крупнейшие качественные торговые центры, заявленные к вводу в регионах в 2019 г.

Источник: Colliers International

Город	Название ТРЦ	GLA, м ²	Квартал открытия
Тюмень	ARSIB Tower	59 000	2
Нижневартовск	Golden Park	46 300	2
Владивосток	«Калина Молл»	46 300	1
Новосибирск	«Европейский»	45 000	2
Самара	«Эль Рио»	38 400	4

68 стран

17 000 профессионалов

\$3,3 млрд годовой доход

185,8 млн м² в управлении

69 000 количество сделок по аренде и продаже

\$127 млрд объем транзакций

данные за 2017 г. в долларах США и включают аффилированные офисы

Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI, TSX: CIG) является мировым лидером в области недвижимости. Компания насчитывает более 12 000 квалифицированных профессионалов, работающих в 69 странах мира.

Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных услуг арендаторам, владельцам коммерческой недвижимости и инвесторам по всему миру. Услуги включают в себя стратегический консалтинг и услуги по продаже и аренде недвижимости, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка.

Специалисты Colliers в своей работе реализуют современный и нестандартный подход, предлагают продуманные и инновационные решения, которые помогают клиентам приумножить их успех. Colliers, единственная из компаний на рынке консалтинговых услуг в сфере недвижимости, уже 13 лет подряд входит в рейтинг «100 лучших аутсорсинговых компаний мира» по версии Международной ассоциации профессионалов аутсорсинга (IAOP).

Деятельность Colliers International в России началась в 1994 году, на сегодняшний день в офисах в Москве и Санкт-Петербурге работает более 350 сотрудников. Компания является членом Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), Российского Совета по экологическому строительству, Российского Совета Торговых Центров (РСТЦ), а также Ассоциации Менеджеров России.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Анна Никандрова
Партнер
Anna.Nikandrova@colliers.com

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

Владислав Николаев
Региональный директор
Vladislav.Nikolaev@colliers.com

ИССЛЕДОВАНИЯ

Вероника Лежнева
Директор
Veronika.Lezhneva@colliers.com

Магомед Ахкуев
Старший аналитик
Magomed.Akhkuev@colliers.com

Константин Будагян
Старший аналитик
Konstantin.Budagyan@colliers.com

МАРКЕТИНГ И PR

Ольга Бакулина
Региональный директор департамента маркетинга и PR
Olga.Bakulina@colliers.com

Copyright © 2019 Colliers International

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.