





## ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

	2016	2017	2018П
 Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн м²*	15,98	16,52	17,41
 Объем введенных торговых площадей в качественных ТЦ регионов, тыс. м²*	1 104	532	799
 Количество открытых ТЦ, штук*	37	21	35
 Обеспеченность населения России качественными торговыми площадями, м² на 1 000 человек	179	184	193

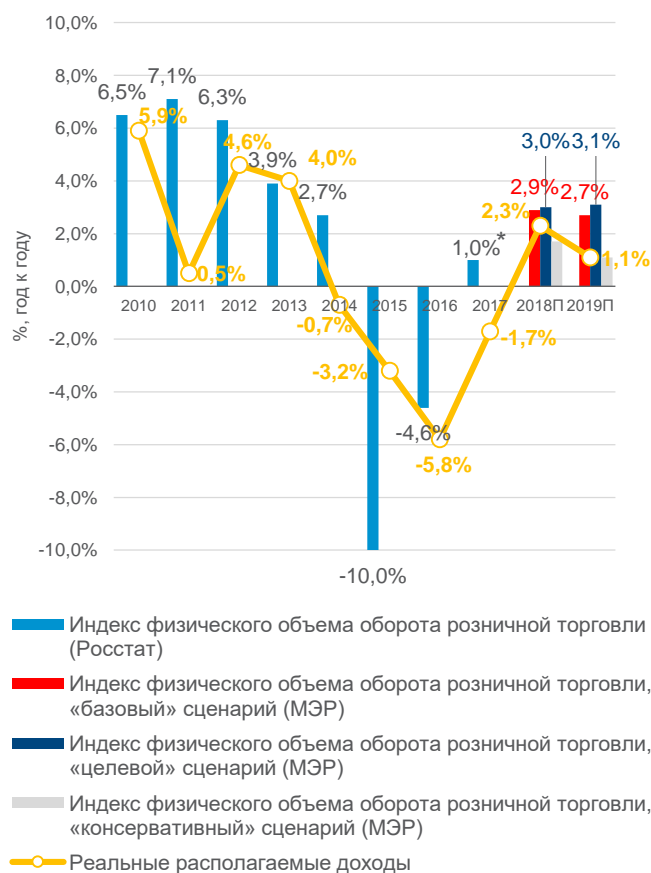
\* Исключая Москву и Санкт-Петербург

## Неустойчивое восстановление в рознице

Согласно прогнозам Минэкономразвития РФ, восстановление потребительского спроса, фиксируемое с начала 2017 г. и происходящее на фоне одновременного роста реальной заработной платы и сокращения темпов падения реальных располагаемых доходов, а также наращивания населением кредитного портфеля, продолжится с ускорением темпов. По данным Росстата по итогам 11 месяцев 2017 г. рост оборота розничной торговли составил 1%. При этом согласно «базовому» сценарию Минэкономразвития рост оборота розничной торговли в 2018 г. может ускориться до 2,9%. Однако Внешэкономбанк, государственный институт развития, ожидает более умеренного роста реальных доходов и зарплаты и, соответственно, роста розничной торговли на 1,6% в 2018 г., что почти вдвое медленнее, чем «базовый» прогноз министерства. Oxford Economics также ожидает замедления роста темпов потребления частного сектора с 4,4% в 2017 г. до 3,0% в 2018 г. и 2,8% в 2019 г.

Такое плавное восстановление указанных показателей, безусловно, выглядит позитивным для экономики в целом, особенно на фоне их достаточно глубокого падения в 2015–2016 гг. Однако в среднесрочной перспективе остаются риски, связанные с ужесточением санкций в отношении России и ухудшением внешнеэкономической конъюнктуры.

## Динамика розничного товарооборота и реальных располагаемых доходов населения, 2010–2019П



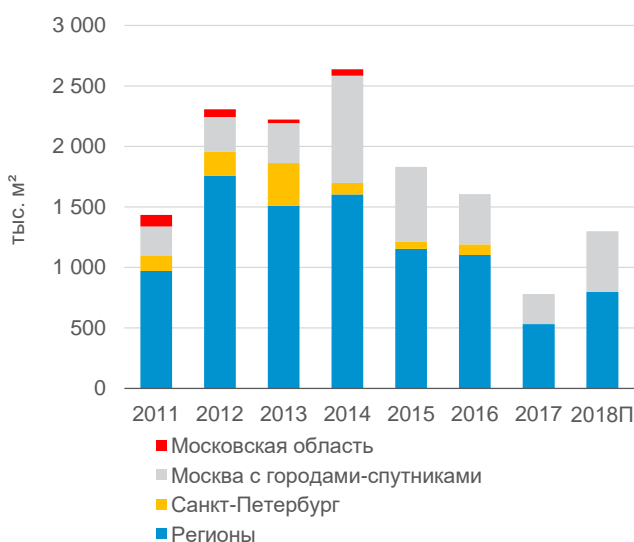
\*по итогам 11 месяцев 2017

Источник: Росстат, Минэкономразвития РФ

## Предложение

Третий год подряд в России наблюдается снижение темпов прироста качественных торговых площадей. Совокупная арендопригодная площадь торговых центров, открытых в России в 2017 г., составила 780 тыс. м<sup>2</sup>, что на 51% меньше показателя 2016 г. При этом на региональные города (то есть исключая Москву и Санкт-Петербург) пришлось 532 тыс. м<sup>2</sup>, или 68% от общего ввода, – рекордно низкий показатель за последние 13 лет. Такой антирекорд связан с тем, что в 2014–2015 гг. в условиях кризиса сократилось количество новых проектов, а часть была заморожена либо перенесена на более поздний срок.

### Территориальное распределение годового объема ввода качественных торговых площадей



Источник: Colliers International

# 51%

составило снижение объемов ввода торговых площадей в России по сравнению с 2016 г.

Всего на конец 2017 г. общий объем качественных торговых площадей в России составил 27 млн м<sup>2</sup>, из которых около 37% приходится на Москву и Санкт-Петербург и еще 24% – на остальные города-миллионники. Таким образом, на 22% населения страны приходится более 60% качественного предложения торговой недвижимости, что свидетельствует о довольно неравномерном распределении.

Несмотря на столь высокую концентрацию предложения в городах-миллионниках, около 45% арендопригодной площади проектов, анонсированных в 2017 г. со сроками реализации вплоть до 2023 г., приходится как раз на такие города.

В их числе Челябинск (GLA 150 тыс. м<sup>2</sup>), Пермь (GLA 110 тыс. м<sup>2</sup>), Екатеринбург (GLA 80 тыс. м<sup>2</sup>) и Ростов-на-Дону (GLA 27 тыс. м<sup>2</sup>).

При этом довольно высока доля проектов (32%) и в городах с численностью населения 100–300 тыс. человек, включая Волгодонск, Грозный, Новочеркасск, Пятигорск.

### Распределение годового объема ввода качественных торговых площадей по группам городов по численности населения



\* Без Москвы и Санкт-Петербурга  
Источник: Colliers International

# 37%

рынка качественной торговой недвижимости России приходится на Москву и Санкт-Петербург

Лидерами среди региональных городов по объему ввода качественных торговых площадей в 2017 г. стали Курск (107 тыс. м<sup>2</sup>), Воронеж (61,7 тыс. м<sup>2</sup>), Липецк (61 тыс. м<sup>2</sup>) и Барнаул (50 тыс. м<sup>2</sup>).

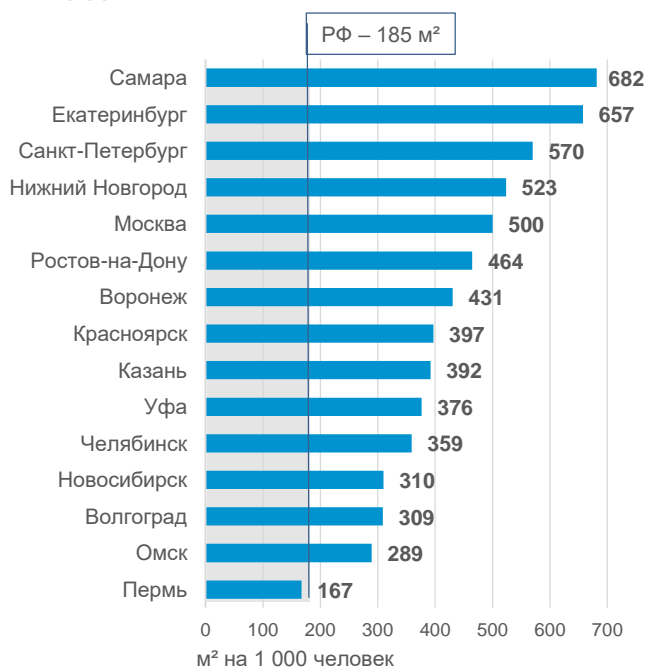
### Крупнейшие ТРЦ, открытые в регионах России в 2017

ГОРОД	НАЗВАНИЕ	GLA, М²	ДЕВЕЛОПЕР
Курск	Central Park	107 000	ГК «Промресурс»
Воронеж	«Центр Галереи Чижова», 3-я очередь	61 700	«Галерея Чижова»
Липецк	«Ривьера»	61 000	«Фолиум»
Барнаул	«Галактика», 2-я очередь	50 000	«Мария-Ра» / «БАМЗ»
Ростов-на-Дону	«Мегамаг», 2-я очередь	40 500	«Единство»

Источник: Colliers International

Пятерка лидеров среди городов-миллионников в России по показателю обеспеченности качественными торговыми площадями в 2017 г. не изменилась – как и в 2016 г., ими стали Самара (682 м<sup>2</sup> на 1 000 человек), Екатеринбург (657 м<sup>2</sup> на 1 000 человек), Санкт-Петербург (570 м<sup>2</sup> на 1 000 человек), Нижний Новгород (523 м<sup>2</sup> на 1 000 человек) и Москва (500 м<sup>2</sup> на 1 000 человек). Свои позиции в рейтинге улучшили Ростов-на-Дону, который переместился с 7-го на 6-е место с показателем в 464 м<sup>2</sup> на 1 000 человек, а также Воронеж – с 10-го на 7-е место с показателем в 431 м<sup>2</sup> на 1 000 человек.

### Обеспеченность городов-миллионников России качественными торговыми площадями



Источник: Colliers International

### Спрос

Лидерство по количеству открытий новых магазинов на территории России в 2017 г. сохраняют федеральные сетевые ритейлеры товаров «первой необходимости» и fashion, преимущественную долю из которых занимают игроки «эконом» и «среднего» ценовых сегментов. Так, по количеству открытий уже несколько лет подряд лидирующие позиции занимают крупнейшие продуктовые дискаунтеры – в 2017 г. сеть «Пятерочка» пополнилась 2 862 новыми магазинами, а общее их число достигло 11 225 торговых точек; «Магнит» открыл 1 624 магазина (без учета дрогери), доведя общее число магазинов в управлении до 12 576. Активное развитие своей розничной сети в 2017 г. продолжила и сеть «Детский Мир», открыв по итогам года 94 магазина на территории России. Для сравнения, ближайший конкурент ритейлера – сеть «Дочки-Сыночки» – прирос 12 новыми супермаркетами.

Кроме этого, интенсивную экспансию продолжил и крупнейший DIY-ритейлер «Леруа Мерлен» – по итогам года открылось 13 новых гипермаркетов.

В fashion и других торговых сегментах в качестве игроков, открывших наибольшее количество новых магазинов в 2017 г., можно отметить такие сети, как Fix Price (более 170 магазинов), Gloria Jeans (более 100 магазинов), ГК «Обувь России» (более 80 магазинов), McDonald's (более 50 точек), Familia (более 40 магазинов), «Читай-город» / «Буквоед» (80 магазинов), «М.Видео» (27 магазинов), H&M (21 магазин), Cozy Home (20 магазинов), Hoff! (11 магазинов) и другие.

В 2017 г. российские сетевые ритейлеры достаточно активно анонсировали свои планы по выходу на новые для себя зарубежные рынки. Причем, если в 2016 г. подавляющее большинство ритейлеров с планами на выход за рубеж было из сегмента общественного питания, то в 2017 г. практически равную с общепитом долю заняли игроки из других секторов, в частности fashion. Тем не менее говорить об активной экспансии российских ритейлеров за рубеж пока не приходится – в основном это единичные, «пилотные» открытия магазинов и чаще всего через франчайзи-партнеров.

### Примеры экспансии российских сетей на зарубежные рынки, анонсированные или состоявшиеся в 2017

СЕТЬ	ПРОФИЛЬ	ГОД ВЫХОДА	СТРАНА
Befree (Melon Fashion Group)	Fashion	2017	Польша
Finn Flare	Fashion	2017	Белоруссия
Gloria Jeans	Fashion	2017	Белоруссия
		2018	Казахстан
Gulliver	Одежда для детей	2017	Кипр
Choupette	Одежда для детей	2017	Испания
		2018	Англия
«Леонардо»	Товары для хобби	2017	Белоруссия
		2018	Польша
Organic Shop	Косметика	2017	Германия, США
		2018	Тайвань
Kuzina	Кофейня	2017	США
«ДаблБи» (Double B)	Кофейня	2017	Англия, Германия, ОАЭ (Дубай)
Dodo Pizza	Общепит	2017	Англия
«Шоколадница»	Кофейня	2017	Монголия
«Воккер»	Общепит	2017	Казахстан
De Salitto	Fashion	2017	Испания

Источник: данные компаний

## Тренды и прогнозы

В 2018 г., согласно анонсированным проектам, показатель ввода торговых площадей в профессиональных ТРЦ региональных городов России увеличится почти на 50% по сравнению с 2017 г. и составит 799 тыс. м<sup>2</sup>. Среди крупнейших объектов, заявленных к вводу, можно отметить торговую составляющую МФК Arsib Tower в Тюмени, ТРЦ Golden Park в Нижневартковске и ТРЦ «Калина Молл» во Владивостоке. Несмотря на высокую строительную готовность большинства заявленных проектов, мы видим вероятность переноса открытия части площадей на 2019 г., поэтому фактически объем введенных по итогам 2018 г. ТРЦ может составить порядка 560 тыс. м<sup>2</sup>, то есть 70% от заявленного объема.

**799**  
тыс. м<sup>2</sup>

площадей в составе профессиональных ТРЦ заявлено девелоперами к вводу в регионах в 2018

По нашим оценкам, в ближайшие год-два основной фокус в регионах России девелоперы будут делать на достройке имеющихся проектов, разморозке долгостроев, а также реновации и расширении торговых центров, давно работающих на рынке. Как следствие, мы не ожидаем выхода большого количества новых проектов на строительные площадки.

### Крупнейшие ТРЦ, заявленные девелоперами к открытию в регионах России в 2018\*

ГОРОД	НАЗВАНИЕ	GLA, М <sup>2</sup>	ДЕВЕЛОПЕР
Тюмень	<b>ARSIB Tower</b>	59 000	ARSIB Holding Group
Нижневартковск	<b>Golden Park</b>	50 670	«РИА-Инвест-Групп»
Владивосток	<b>«Калина Молл»</b>	46 300	«Артаяр»
Новосибирск	<b>«Европейский»</b>	45 000	Atrium Development
Краснодар	<b>«Сказка»</b>	36 220	A2Group
Казань	<b>«Горьковский»</b>	33 600	«Агава»
Псков	<b>Ardus Plaza</b>	31 030	«Эгле»
Старый Оскол	<b>«Боше», 3-я очередь</b>	30 000	«Боше»
Мурманск	<b>Plazma</b>	30 000	«Евророс»

\* Исключая Москву и Санкт-Петербург

Источник: Colliers International



# 68 стран на 6 континентах

\$2,6

млрд  
годовой доход

170

млн м<sup>2</sup>  
в управлении

15 000

профессионалов

## Colliers International Россия

123112 Москва

Пресненская набережная, д. 10

БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж

Тел. +7 495 258 51 51

191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3

БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18



[colliers.ru](http://colliers.ru)

[colliersdom.com](http://colliersdom.com)

### Copyright © 2018 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.

**Николай Казанский**  
Управляющий партнер  
[nikolay.kazanskiy@colliers.com](mailto:nikolay.kazanskiy@colliers.com)

**Владимир Сергунин**  
Партнер  
[vladimir.sergunin@colliers.com](mailto:vladimir.sergunin@colliers.com)

**Станислав Бибик**  
Партнер  
[stanislav.bibik@colliers.com](mailto:stanislav.bibik@colliers.com)

**Анна Никандрова**  
Партнер  
[anna.nikandrova@colliers.com](mailto:anna.nikandrova@colliers.com)

**Элеонора Богданова**  
Региональный директор департамента складской и индустриальной недвижимости  
[eleonora.bogdanova@colliers.com](mailto:eleonora.bogdanova@colliers.com)

**Амель Джерруди**  
Региональный директор департамента управления проектами и контроля строительства  
[amel.djerroudi@colliers.com](mailto:amel.djerroudi@colliers.com)

**Вера Зименкова**  
Региональный директор департаментов по работе с корпоративными клиентами и офисной недвижимости  
[vera.zimenkova@colliers.com](mailto:vera.zimenkova@colliers.com)

**Андрей Косарев**  
Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге  
[andrey.kosarev@colliers.com](mailto:andrey.kosarev@colliers.com)

**Владислав Николаев**  
Региональный директор департамента стратегического консалтинга  
[vladislav.nikolaev@colliers.com](mailto:vladislav.nikolaev@colliers.com)

**Дмитрий Романов**  
Региональный директор департамента оценки  
[dmitry.romanov@colliers.com](mailto:dmitry.romanov@colliers.com)

**Кермен Мастиев**  
Директор отдела продаж офисной недвижимости  
[kermen.mastiev@colliers.com](mailto:kermen.mastiev@colliers.com)

**Франсуа Нонненмашер**  
Директор департамента представления интересов арендаторов  
[francois.nonnenmacher@colliers.com](mailto:francois.nonnenmacher@colliers.com)

**Екатерина Подлесных**  
Руководитель департамента street retail по России  
[ekaterina.podlesnykh@colliers.com](mailto:ekaterina.podlesnykh@colliers.com)

**Екатерина Фонарева**  
Директор департамента жилой недвижимости, офис в Москве  
[ekaterina.fonareva@colliers.com](mailto:ekaterina.fonareva@colliers.com)

**Елизавета Конвей**  
Руководитель департамента жилой недвижимости, офис в Санкт-Петербурге  
[elizaveta.conway@colliers.com](mailto:elizaveta.conway@colliers.com)

**Ольга Бакулина**  
Региональный директор департамента маркетинга и PR  
[olga.bakulina@colliers.com](mailto:olga.bakulina@colliers.com)

**Вероника Лежнева**  
Директор департамента исследований по России  
[veronika.lezhneva@colliers.com](mailto:veronika.lezhneva@colliers.com)

Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI, TSX: CIG) является мировым лидером в области недвижимости. Компания насчитывает более 15 000 квалифицированных профессионалов, работающих в 68 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 12 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 250 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.



Accelerating success.