

Обзор рынка торговой недвижимости

Предложение

В I квартале 2016 г. в Москве не было открыто ни одного профессионального торгового центра для посетителей, что стало настоящим антирекордом последних 10 лет. Единственным значимым событием стало торжественное открытие ТРЦ Avenue South-West, техническое открытие которого состоялось в IV квартале 2015 г. Как показывает статистика по региону, в I квартале каждого года в среднем открывалось до 15–20% от среднегодового объема ввода. Были случаи, когда в I квартале вводилось около половины годового прироста площадей, как, например, в 2011 или 2015 гг. По результатам проведенных качественных переоценок базы данных торговых объектов в компании Colliers International текущий объем торговых площадей в профессиональных ТЦ Москвы и городов-спутников составляет 6 168 тыс. м² GLA, включая специализированные торговые центры. Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями составляет 329 м² на 1 000 человек, а с учетом рынка торговых площадей и населения городов-спутников достигает 444 м² на 1 000 жителей.

Наиболее активными девелоперами торговой недвижимости Московского региона остаются компания Enka со строящимся ТРЦ на Каширском шоссе и проектом МФК на месте «Капитолий Шереметьевская», ГК «Регионы» со строящимся парком развлечений в Нагатино и проектом ТРЦ «Июнь» на Преображенской площади, компания Immoscan со строящимся ТЦ на Пролетарском проспекте и проектами ритейл-парков на Ярославском шоссе и трассе М-4 «Дон», ГК «Ташир» со строящимся МФК «Известия», МФК на Аминьевском шоссе и ТРЦ «РИО Мытищи», компания IKEA с проектами ТРЦ «МЕГА Мытищи» и планами по увеличению площадей ТРЦ «Мега Химки» и «Мега Теплый Стан», а также компания «ТПС Недвижимость», реализующая ТРЦ «Океания» и ТРЦ на Хорошевском шоссе.

Основные индикаторы рынка в I кв. 2016

| ПОКАЗАТЕЛЬ | ЗНАЧЕНИЕ |
|--|----------|
| Общее предложение площадей современных торговых объектов, тыс. м ² (GLA)* | 6 168 |
| Общее предложение торговых площадей, тыс. м ² (GLA) | 5 344 |
| Общая площадь ТЦ, открытых в I квартале 2016, тыс. м ² (GLA) | 0 |
| Количество ТЦ, открытых в I квартале 2016 | 0 |
| Уровень вакантности, % | 8 |
| Обеспеченность торговыми площадями, м ² GLA/тыс. человек | |
| Москва | 329 |
| Москва с городами-спутниками | 444 |

*Включая специализированные ТЦ

Источник: Colliers International

Динамика нового строительства по кварталам



Источник: Colliers International, данные девелоперов

С точки зрения территориального распределения наибольший объем торговых площадей (58% от общего объема GLA) в Москве сосредоточен в зоне между Третьим транспортным кольцом и МКАД, что обусловлено расположением в данном поясе основного массива жилья, а также территорий, в том числе промышленных, позволяющих реализовывать масштабные проекты. Второе место с 27% в структуре занимает МКАД, поскольку именно вдоль кольцевой сконцентрированы крупноформатные сетевые ТРЦ, такие как «МЕГА», «ВЕГАС» и «РИО».

Московская область по-прежнему остается недооцененной с точки зрения качественного девелопмента торговой недвижимости. Несмотря на то, что за пределами МКАД имеются города с обеспеченностью торговыми площадями, в несколько раз превышающей показатели столицы, большинство городов области по-прежнему испытывают дефицит качественных торговых центров.

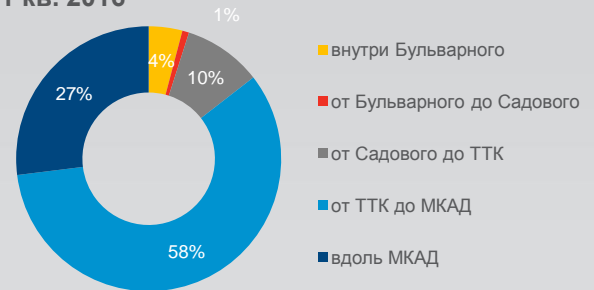
К числу городов с наибольшим потенциалом для профессионального девелопмента (в том числе за счет социально-экономических индикаторов) можно отнести, например, Подольск, Долгопрудный и Балашиху. На текущий момент в данном рейтинге имеются и те города, которые могут потерять свой потенциал для нового строительства в ближайшие два года, как, например, город Пушкино: при условии реализации всех заявленных проектов ТРЦ, обеспеченность города торговыми площадями превысит 850 м² на 1 000 человек к концу 2017 г.

Среди всех городов области безусловным лидером по показателю обеспеченности торговыми площадями является город Котельники (5 890 м² на 1 000 человек), однако такой показатель городу обеспечивает малая численность населения (43 тыс. человек) и территориальная близость таких проектов, как «МЕГА Белая Дача» и «Outlet Village Белая Дача».

Если же рассматривать города с населением от 100 000 человек, то в ТОП-5 с самой высокой обеспеченностью и минимальным потенциалом входят Реутов, Красногорск, Химки, Мытищи и Электросталь, при этом, например, в Мытищах до конца 2017 г. планируемый ввод новых площадей превысит 60% от уже действующих, и это не считая проекта компании «ИКЕА».

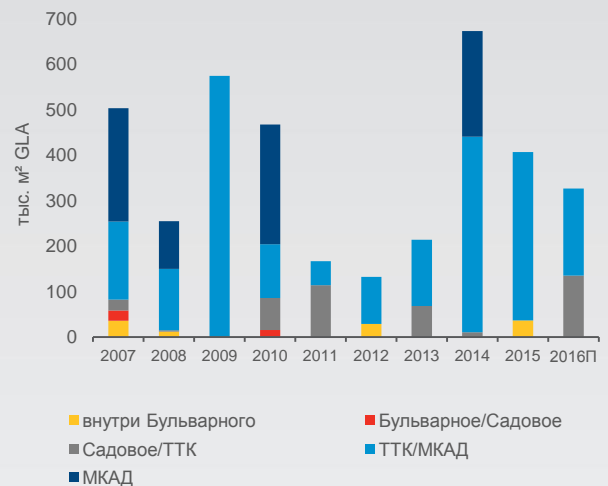
Так как основной объем ввода в ближайшей перспективе в Московском регионе будет обеспечен за счет территории между ТТК и МКАД и ближайших к кольцевой городов, интересными с точки зрения нового торгового девелопмента становятся относительно крупные города с дефицитом торговых площадей, расположенные вдоль крупных вылетных магистралей области (до 30-50 км от МКАД), особенно в перспективных зонах массового жилого строительства.

Структура территориального распределения торговых площадей Москвы внутри МКАД в 1 кв. 2016



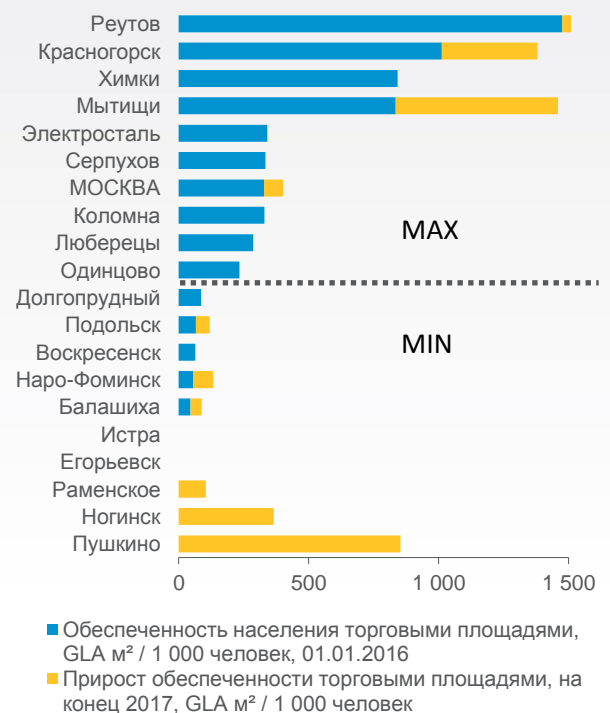
Источник: Colliers International

Территориальное распределение ввода торговых площадей внутри МКАД



Источник: Colliers International

ТОП-20 городов Московского региона с численностью населения более 100 тыс. человек с максимальной и минимальной обеспеченностью торговыми площадями



Источник: Colliers International

Спрос

В I квартале 2016 г. состоялось одно из самых ожидаемых открытий: международный бренд городов-профессий Kidzania открыл свои двери для посетителей в ТРЦ «Авиапарк». В fashion-сегменте знаковым событием начала 2016 г. стал выход на российский рынок первого полноформатного магазина белья сети Victoria's Secret, который открылся в ТРЦ «Европейский». Сегмент общественного питания пополнился знаменитой французской кондитерской Ladurée, открывшейся на Малой Бронной улице в Москве. Количество открытий сопоставимо с результатами I квартала 2015 г., когда на российский рынок вышло семь новых международных брендов, пять из которых открылись в Москве.

Что касается планов по выходу международных брендов в Россию до конца 2016 г., то в настоящее время наиболее активно рассматривают площадки либо планируют открытие в ближайшее время шесть сетей, среди которых fashion-оператор COS компании H&M.

Вакантность

По итогам I квартала 2016 г. уровень вакантности в торговых центрах Москвы остался стабильным и составил, по нашей оценке, порядка 8%. Торговые центры, открытые в конце 2014–2015 гг. с высокой вакантностью, постепенно заполняются, а наиболее успешными примерами являются ТРЦ Columbus (8%), ТРЦ «Авиапарк» с вакантностью по итогу квартала в 9% и «Центральный Детский Магазин на Лубянке» (4%). Однако остаются и проекты с большой долей свободных площадей, которые заполняются неактивно и существенным образом влияют на средний показатель вакантности в качественных ТРЦ Москвы.

Учитывая планируемый в 2016 г. ввод нескольких крупных объектов, наличие достаточно большого количества альтернативных свободных площадок для ритейлеров и отсутствие позитивных трендов в экономике (которые прогнозировались на протяжении второго полугодия 2015 г.), вакантность в торговых центрах Москвы, вероятно, будет скорректирована в сторону увеличения и по итогам года может достичь 10%.

Международные бренды, открывшиеся в I квартале 2016 и планирующие выход на российский рынок в течение года

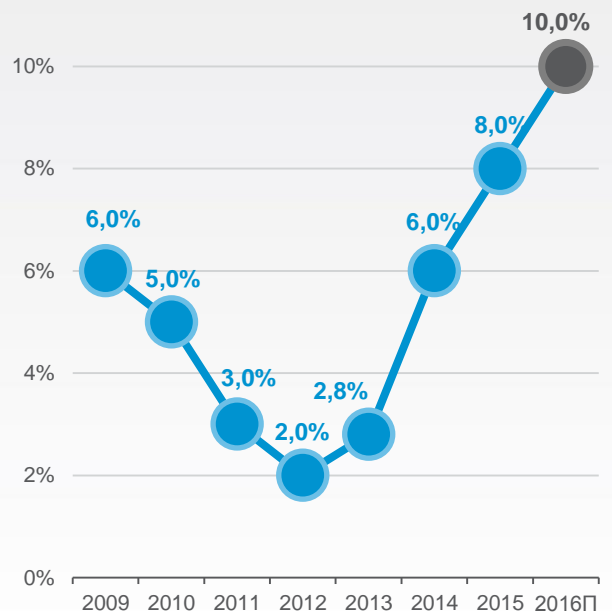
| БРЕНД | СТРАНА | ПРОФИЛЬ | СТАТУС* |
|-------------------|----------------|------------------|-----------|
| Victoria's Secret | США | Белье | Открылся |
| Kidzania | Мексика | Развлечения | Открылся |
| Barbour | Великобритания | Fashion | Открылся |
| Ladurée | Франция | Общепит | Открылся |
| Veta** | Эстония | Fashion | Открылся |
| John Varvatos | США | Fashion | Открылся |
| Armani Exchange | Италия | Fashion | Готовится |
| Newby London | Великобритания | Чай | Готовится |
| Eataly | Италия | Общепит | Готовится |
| COS | Швеция | Fashion | Планы |
| The Walt Disney | США | Товары для детей | Планы |
| Kiko Milano | Италия | Косметика | Планы |

* Статус актуален на 31.03.2016

** в Санкт-Петербурге

Источник: Colliers International

Динамика показателя среднегодовой вакантности в торговых центрах Москвы



Источник: Colliers International

Тенденции и прогнозы

На 2016 г., по данным девелоперов, в Московском регионе заявлено к открытию порядка 540 тыс. м² торговых площадей. К числу ключевых проектов ТРЦ, ожидаемых к открытию в течение 2016 г., можно отнести «Рига Молл», «Ривьера», проекты компании «ТПС Недвижимость» – «Океания» и ТРЦ на Хорошевском шоссе, а также «Бутово Молл» и вторая очередь «Метрополиса».

Помимо ожидаемых к открытию крупноформатных и знаковых для московского рынка ТРЦ, девелоперами анонсировано несколько проектов, нацеленных прежде всего на качественное улучшение уже действующих ТЦ. Так, в 2016 г. планируется реконструкция ТД «Дружба» у метро «Новослободская» и ТД «Перовский» у метро «Новогиреево». Частичная реконструкция и строительство второй очереди запланировано в ТК «Золотой Вавилон» в Отрадном. Своего открытия в рамках реконструкции МФК «Известия» группой компаний «Ташир» ожидает и подземная торговая галерея «Тверской Пассаж», не работающая с 2012 г. До конца 2016 г. планируется начать строительство второй очереди ТЦ Dream House.

В среднесрочной перспективе рынок торговой недвижимости Московского региона значительно пополнится торговыми площадями за счет реализации Программы строительства транспортно-пересадочных узлов (всего 273 объекта), в границах которых разместится порядка 10 млн м² ритейла. Наибольшую долю из заявленного объема составит импульсный ритейл, однако в составе некоторых ТПУ планируются и полноценные ТРЦ. Самые перспективные проекты ТПУ с интересными локациями вызывают интерес у всех профессиональных девелоперов.

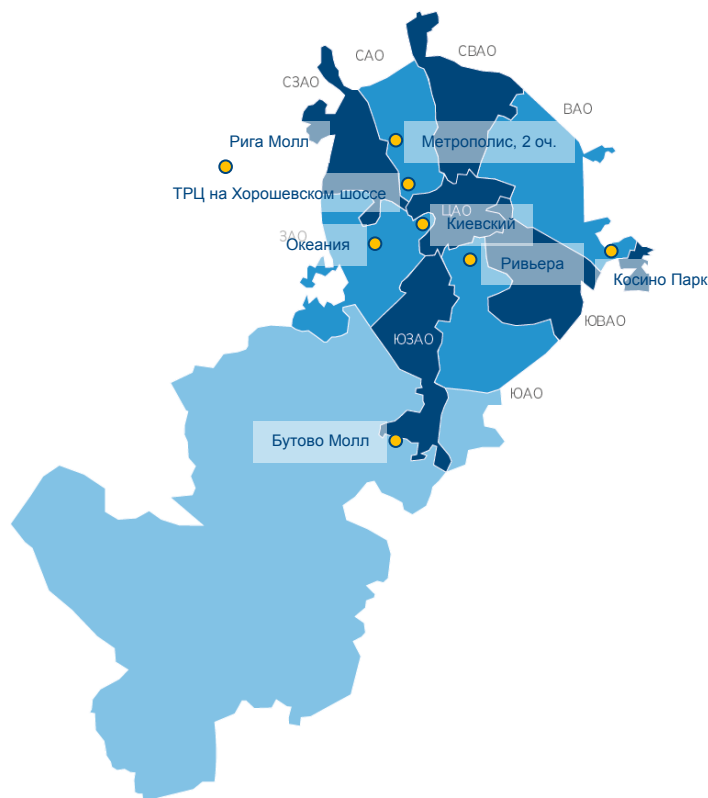
Еще одним интересным кейсом для Москвы станет реконструкция 39 советских кинотеатров, приобретенных компанией ADG Group, что также повлияет на объем коммерческих площадей в столице.

В целом в перспективе ближайших нескольких лет ключевыми трендами рынка торговой недвижимости Московского региона станут:

- > качественное улучшение действующих торговых объектов за счет реконструкции, реновации либо полного редевелопмента;

- > постепенный уход от эры «проектов-гигантов» в сторону новых форматов – ритейла в составе инфраструктурных проектов, ритейл-парков на вылетных магистралях, качественных районных торговых центров шаговой доступности.

Крупнейшие проекты ТРЦ Москвы, открытие которых запланировано до конца 2016



Источник: Colliers International

| Торговые центры, заявленные к открытию до конца 2016 | | | |
|--|------------------------------------|---------------------|----------------------|
| НАЗВАНИЕ | АДРЕС | GLA, М ² | ДЕВЕЛОПЕР |
| «Ривьера» | Автозаводская ул., д. 18 | 100 000 | «Ривьера» |
| «Рига Молл» | Новорижское ш., 5 км от МКАД | 80 000 | «Рига Молл» |
| «Океания» | Славянский б-р, вл. 3 | 60 000 | «ТПС Недвижимость» |
| «Бутово Молл» | Воскресенское, д. Язово, корпус 15 | 57 000 | MD Group |
| ТРЦ | Хорошевское ш. | 53 000 | «ТПС Недвижимость» |
| «Косино Парк» | Святоозерская ул., вл. 5 | 39 000 | «ТЭН» |
| «Метрополис», 2 очередь | Ленинградское ш., д. 16 | 38 000 | Capital partners |
| «Киевский» | Киевская ул., вл. 2 | 35 000 | «Патеро Девелопмент» |
| 4Daily | Мира ул. | 26 000 | SRV |
| «Фестиваль» | Новопетровская ул., вл. 6 | 13 000 | «Атлантис» |
| BabyStore | Старопетровский пр-д, д. 1 стр. 2 | 12 000 | Glincom |
| Metromall | Дмитровское ш., д. 73 | 10 600 | Glincom |
| «Акварель Южная» | Кировоградская ул., 9 к. 1 | 7 600 | Imagine Estate |
| «Версаль» | Юбилейный пр-т, вл. 26 | 7 000 | н/д |
| Fashion House Moscow, 2 очередь | Ленинградское ш., д. Черная Грязь | 4 500 | Fashion House Group |

Источник: Colliers International, данные девелоперов

554 офиса в 66 странах на 6 континентах

США: **153**

Канада: **34**

Латинская Америка: **24**

Тихоокеанский регион,

Азия: **231**

Европа, Ближний восток,

Африка: **112**

\$2,5

млрд

годовой доход

185,8

млн м²

в управлении

16 000

профессионалов

Colliers International Россия

123317 Москва

Пресненская набережная, д. 10

БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52-й 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

Николай Казанский

Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@colliers.com

Владимир Сергунин

Партнер
vladimir.sergunin@colliers.com

Станислав Бибик

Партнер, исполнительный директор департамента рынков капитала
stanislav.bibik@colliers.com

Анна Никандрова

Партнер, региональный директор департамента торговой недвижимости
anna.nikandrova@colliers.com

Маргарита Аристархова

Региональный директор департамента управления недвижимостью
margarita.aristarkhova@colliers.com

Амель Джерруди

Исполнительный директор департамента управления проектами и контроля строительства
amel.djerroudi@colliers.com

Вера Зименкова

Региональный директор департаментов по работе с корпоративными клиентами и офисной недвижимости
vera.zimenkova@colliers.com

Андрей Косарев

Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге
andrey.kosarev@colliers.com

Владислав Николаев

Региональный директор департамента стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@colliers.com

Дмитрий Романов

Региональный директор департамента оценки
dmitry.romanov@colliers.com

Элеонора Богданова

Директор по развитию бизнеса складского и индустриального направления
eleonora.bogdanova@colliers.com

Кермен Мастиев

Директор отдела продаж офисной недвижимости
kermen.mastiev@colliers.com

Франсуа Нонненмашер

Директор департамента представления интересов арендаторов
francois.nonnenmacher@colliers.com

Екатерина Подлесных

Руководитель департамента street retail по России
ekaterina.podlesnykh@colliers.com

Екатерина Фонарева

Директор департамента жилой недвижимости
ekaterina.fonareva@colliers.com

Саян Цыренов

Директор департамента рынков капитала
sayan.tsyrenov@colliers.com

Ольга Козлитина

Региональный директор департамента маркетинга и PR
olga.kozlitina@colliers.com

Вероника Лежнева

Директор департамента исследований
veronika.lezhneva@colliers.com

Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI, TSX: CIG) является мировым лидером в области коммерческой недвижимости. Компания насчитывает более чем 16 000 профессионалов, работающих в 554 офисах в 66 странах мира. Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных консалтинговых и агентских услуг арендаторам, владельцам коммерческой недвижимости и инвесторам по всему миру. Услуги включают в себя брокеридж, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью и активами, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка. Colliers International уже 10 лет подряд входит в рейтинг «100 лучших аутсорсинговых компаний мира (The Global Outsourcing 100)» по версии Международной ассоциации профессионалов аутсорсинга (IAOP), что является уникальным случаем на рынке консалтинговых услуг в сфере недвижимости. Согласно последнему исследованию The Lipsey Company и журнала National Real Estate Investor, Colliers International входит в тройку самых узнаваемых в мире брендов на рынке коммерческой недвижимости.

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 «Ассоциации менеджеров России», Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), Российского Совета по экологическому строительству, Российского Совета Торговых Центров (PCTC), а также Ассоциации Менеджеров России.

Copyright © 2016 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.



Accelerating success.