

# Обзор рынка торговой недвижимости

## Предложение

Общее предложение качественных торговых площадей в Москве и городах-спутниках на конец I полугодия 2016 г. составило 6 275 тыс. м<sup>2</sup>, 87% из которых приходится на классические торговые центры. Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона достигла 452 м<sup>2</sup> на 1 000 человек, что в 2,7 раза выше среднероссийского показателя, но по-прежнему оставляет потенциал для нового девелопмента профессиональных торговых объектов в регионе.

По итогам I полугодия 2016 г. ключевым событием на рынке торговой недвижимости Московского региона стал ввод ТРЦ «Ривьера». В первый месяц работы ТРЦ количество работающих арендаторов было достаточно низким – 36 магазинов, или 31% торговых площадей, включая якорей, что, однако, сопоставимо со средней заполняемостью торговых центров, открывавшихся в 2015 г. Всего же за первые два квартала 2016 г. было введено четыре профессиональных ТЦ общей торговой площадью 129,6 тыс. м<sup>2</sup>.

В I полугодии на рынок Московского региона также вышел необычный формат торгового объекта – Vox City, реализованный компанией Crocus Group. Он представляет собой торговый центр из судовых контейнеров, арендаторами которого станут дизайнерские магазины одежды, а также предприятия общепита. Планируется, что проект будет носить сезонный характер.

### Торговые центры, открытые в I полугодии 2016

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	GLA, м <sup>2</sup>	ДЕВЕЛОПЕР
«Ривьера»	Автозаводская ул., 18	100 000	«Ривьера»
«Восточный Ветер»	Балашиха, мкрн. 1 Мая	15 000	ГК «Мортон»
«Аquareль Южная»	Кировоградская ул., 9, к. 1	7 600	Imagine Estate
«Новый»	Реутов, Юбилейный пр-т, 57	7 000	«Центрстрой»

Источник: Colliers International

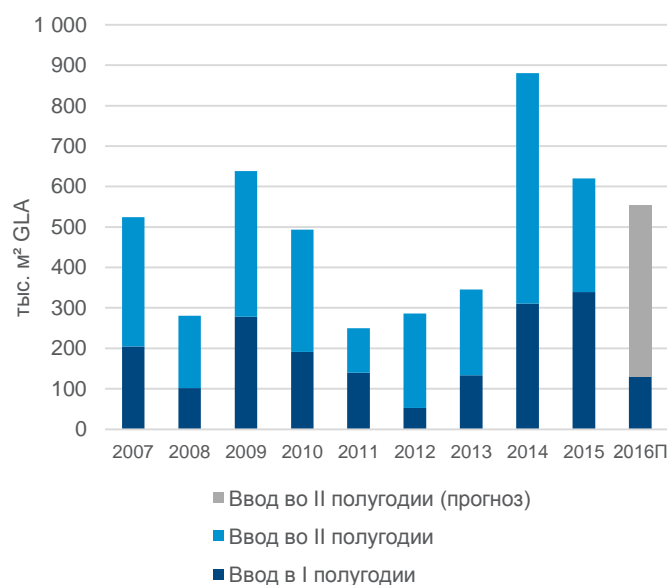
### Основные индикаторы рынка в I полугодии 2016

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общее предложение площадей современных торговых объектов, тыс. м <sup>2</sup> (GLA)*	6 275
Общее предложение торговых площадей, тыс. м <sup>2</sup> (GLA)	5 452
Общая площадь ТЦ, открытых в I полугодии 2016, тыс. м <sup>2</sup> (GLA)	129,6
Количество ТЦ, открытых в I полугодии 2016	4
Уровень вакантности, %	8,5
Обеспеченность торговыми площадями жителей Москвы с городами-спутниками, м <sup>2</sup> GLA/тыс. человек	452

Источник: Colliers International

\*Включая специализированные ТЦ

### Динамика ввода торговых площадей в качественных ТЦ Московского региона по полугодиям



Источник: Colliers International

## Новая Москва

В 2016 г. исполнилось 5 лет с момента расширения административных границ города Москвы за счет присоединения территорий Московской области, расположенных на юго-западном направлении. Помимо того, что территория Москвы увеличилась почти в 2,4 раза, рынок торговой недвижимости города формально прирос в общей сложности на более чем 900 тыс. м<sup>2</sup> торговых площадей. При этом больше половины общего предложения торговых площадей на территории Новой Москвы не классические торговые центры, а торговые объекты рыночного типа, крупнейшими из которых являются «Славянский Стан» и оптово-розничный агрокластер «Фуд-Сити». По нашим оценкам, на долю качественных классических торговых центров в Новой Москве приходится не более 26% общего объема торговых площадей, 62% из которых составляет ТРЦ «МЕГА Теплый Стан».

Особенностью присоединенных к городу территорий является их низкая урбанизированность (на 148 тыс. «новых» гектарах проживает менее 250 тыс. человек), что сдерживает планы девелоперов по реализации крупных ТЦ. В результате большая часть существующих торговых объектов сосредоточена вблизи МКАД на Киевском и Калужском шоссе, что позволяет им работать и на жителей Москвы. Рынок торговой недвижимости Новой Москвы сформирован преимущественно небольшими локальными ТЦ, расположенными в населенных пунктах, либо отдельно стоящими гипермаркетами вдоль трасс. Кроме того, на территории Новой Москвы действует несколько специализированных торговых центров – аутлет Vnukovo Outlet Village, мебельный центр в составе бизнес-парка «Румянцево», агрокластер «Фуд-Сити».

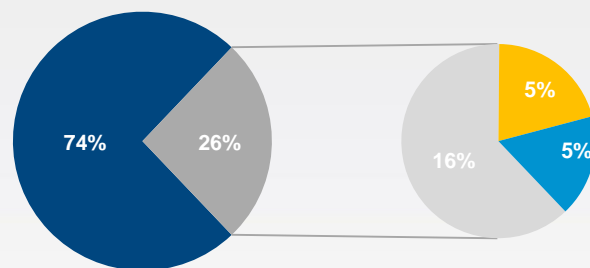
Рынок качественной торговой недвижимости в Новой Москве в настоящее время находится на начальном этапе развития. Однако данные территории являются одним из приоритетных направлений развития Москвы, в том числе за счет жилищного строительства. Так, по данным Департамента развития новых территорий города Москвы, до конца 2016 г. в Троицком и Новомосковском административных округах планируется ввод порядка 2 млн м<sup>2</sup> жилья, что приведет к увеличению постоянного населения на 110 тыс. человек и потребует параллельного развития качественной инфраструктуры, в том числе торговой. Помимо локальных торговых центров и помещений стрит-ритейл на первых этажах домов строящихся жилых комплексов, Новая Москва, по нашим оценкам, имеет потенциал для реализации нескольких новых качественных ТЦ, которые позволят жителям совершать ежедневные покупки и проводить досуг без необходимости регулярных поездок в Москву. Уже сейчас на территории Новой Москвы заявлено несколько ТРЦ совокупной площадью порядка 370 тыс. м<sup>2</sup>, в числе которых такие масштабные проекты, как ТРЦ Sky Mall и ТРЦ «Саларьево Молл». Наиболее успешным, на наш взгляд, станет проект, которому удастся выйти на рынок первым и при этом предложить аудитории концепцию, качественно сопоставимую с лучшими ТРЦ в границах МКАД.

### Крупнейшие торговые комплексы Новой Москвы, без учета отдельно стоящих гипермаркетов

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	GLA, М <sup>2</sup>	ДЕВЕЛОПЕР
«Славянский Стан»	Мосрентген, мкрн «Славянский мир»	300 000	ГК «Славянский мир»
«Фуд-Сити»	Сосенское, п. Мамыри, Калужское ш., 22 км, 10	242 500	«Киевская Площадь»
«МЕГА Теплый Стан»	Сосенское, Калужское ш., 21 км	155 000	ИКЕА
«Румянцево»	Московский, 22 км, Киевское ш., 4	50 000	«Румянцево»
«РИО Румянцево»	Киевское ш., 23 км, 8, стр.1	45 300	ГК «Ташир»
Vnukovo Outlet Village	Московский, дер. Лапшинка, вл. 8, к. 1	26 900	«Диона»
«Акварель»	Щербинка, Железнодорожная ул., 44	10 000	IM Company

Источник: Colliers International

### Структура действующих торговых площадей в Новой Москве, %



- Непрофессиональные ТЦ
- Профессиональные\* ТЦ
- ТЦ суперрегионального формата (GLA >75 000 м<sup>2</sup>)
- ТЦ окружного формата (GLA 20 000 – 50 000 м<sup>2</sup>)
- ТЦ районного формата (GLA <20 000 м<sup>2</sup>)

\*Профессиональный ТЦ – торговый центр, обладающий совокупностью следующих характеристик: продуманная коммерческая и архитектурная концепция; эффективные планировочные решения; большая часть арендаторов представлена сетевыми торговыми операторами; объект управляется профессиональной управляющей компанией.

Источник: Colliers International

## Спрос

Знаковые торговые центры Москвы, открытые в последние несколько лет с высокой долей вакантных помещений, постепенно заполняются арендаторами. Кроме того, отмечается и некоторая ротация арендаторов в топовых торговых центрах, давно функционирующих на рынке. Лидерами I полугодия среди московских ТРЦ (открытых до 2016 г.) по количеству открытий новых магазинов стали ТРЦ «Авиапарк», Columbus, «Мозаика», «Зеленопарк», «Европейский» и «Афимолл Сити» – совокупно в данных проектах за 6 месяцев открылось 80 новых арендаторов общей торговой площадью более 55 тыс. м<sup>2</sup>. Около трети открытых площадей (32%) пришлось на ТРЦ «Авиапарк», в том числе за счет открытия таких крупных арендаторов, как Kidzania, KIABI, Gloria Jeans и «Леонардо»; 26% площадей было открыто в ТРЦ «Зеленопарк», запустившем во II квартале fashion plaza – галерею операторов одежды и обуви, в состав которой в том числе вошли fashion-якоря Zara, H&M и Reserved.

Основную долю площадей в новых открытиях формируют fashion-операторы (59%), при этом второе место заняли операторы развлечений с показателем в 18% – главную роль в этом сыграло открытие Kidzania площадью 10 000 м<sup>2</sup> в ТРЦ «Авиапарк». При этом с точки зрения количества открытий первое место также занимают fashion-операторы (54 магазина), а вот на втором месте находятся предприятия общепита (12 новых точек).

Что касается выходов новых международных брендов, то в московских торговых центрах в I полугодии 2016 г. открылись первые монобрендовые магазины таких сетей, как Victoria's Secret («Европейский»), Newby London («Афимолл Сити»), Barbour («ГУМ»), Armani Exchange («Авиапарк», «МЕГА Теплый Стан», «МЕГА Химки», Avenue South-West), Kiko Milano («Охотный ряд»), Holika Holika и Lion of Porches («Авиапарк»), Urban Decay («Атриум»), Loriblu в формате дисконт (Vnukovo Outlet Village). Кроме того, во II квартале свои планы по выходу на российский рынок озвучили такие международные бренды, как сеть израильских кофеен фиксированной цены Cofix и канадская сетевая кофейня Press Café, а также австрийский бренд декоративного освещения Eglo, планирующий открытие первых монобрендовых бутиков в России.

Несмотря на большое число новых международных игроков на российском рынке, развитие «новичков» в последние полтора года, в отличие от предыдущих лет, носит скорее избирательный характер: если раньше международные операторы были готовы открывать больше магазинов, то сейчас речь идет в основном о двух-трех точках и преимущественно в Москве.

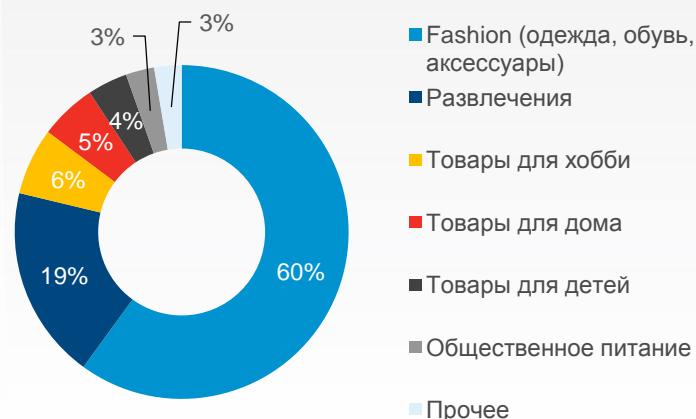
## Ключевые открытия магазинов в московских ТРЦ\*, в I полугодии 2016

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР	БРЕНД	ПРОФИЛЬ	ПЛОЩАДЬ, М <sup>2</sup>
«Авиапарк»	Kidzania	Развлечения	10 000
«Зеленопарк»	Inditex (Zara, Zara Home, Bershka, Stradivarius, Pull&Bear, Massimo Dutti, Oysho)	Fashion	6 590
«Европейский»	Podium Market	Fashion	4 350
Columbus	Koton	Fashion	4 150
«Авиапарк»	KIABI	Fashion	3 500
«Зеленопарк»	LPP Group (Reserved, Cropp, House, Mohito, Sinsay)	Fashion	3 315
«Зеленопарк»	H&M	Fashion	2 450
«Мозаика»	Домовой	Товары для дома	1 900
«Европейский»	Victoria's Secret	Fashion	1 700
«Авиапарк»	Gloria Jeans	Fashion	1 500
«Европейский»	Леонардо	Товары для хобби	1 150
«МЕГА Теплый Стан»	Uniqlo	Fashion	1 100

\* В торговых центрах, открытых до 2016 г.

Источник: Colliers International, данные торговых центров

## Структура площадей магазинов, открытых в I полугодии 2016, по профилям, % \*



\* На основе выборки торговых центров, открытых до 2016 г.

Источник: Colliers International

## Вакантность

По итогам I полугодия 2016 г. уровень вакантности в торговых центрах Москвы, рассчитанный на основе фактически открытых магазинов, возрос незначительно. Прирост вакантных площадей, сформированный за счет ввода ТРЦ «Ривьера», был компенсирован активным открытием в течение первой половины 2016 г. арендаторов в таких ТРЦ, как «Авиапарк», Columbus, «Афимолл Сити», «Зеленопарк» и другие.

По расчетам, основанным на информации о подписанных арендаторах и арендаторах, ведущих отделку помещений в торговых центрах, заявленных к вводу до конца 2016 г., рост вакантности во II полугодии не превысит 1,5–2%. Таким образом, уровень среднегодовой вакантности составит порядка 10–11%, с учетом сохранения тенденции активного заполнения уже действующих торговых центров Москвы.

## Тенденции и прогнозы

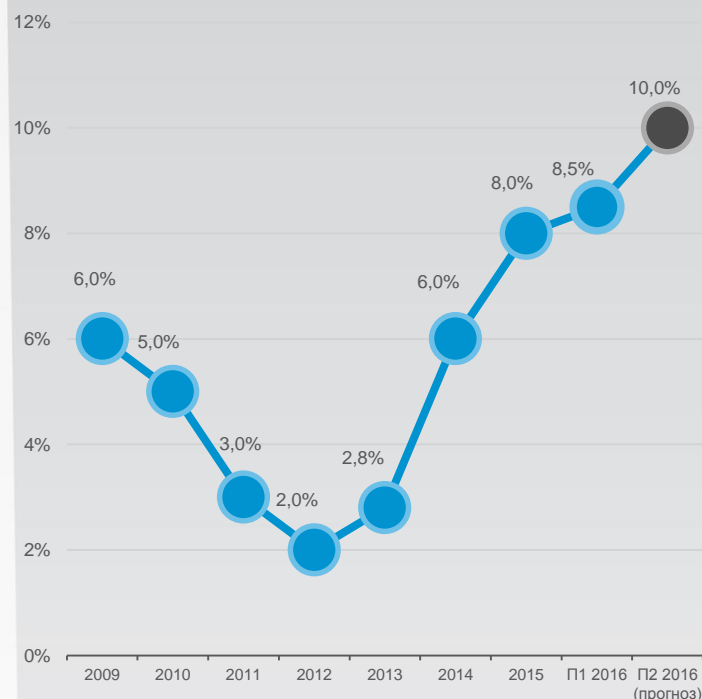
> По нашим прогнозам, во II полугодии 2016 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет еще порядка 425 тыс. м<sup>2</sup> качественных торговых площадей.

> Плавного восстановления рынка девелопмента торговой недвижимости в Московском регионе следует ожидать не ранее 2020 г. В перспективе ближайших 5 лет предложение качественных торговых площадей, предлагаемых в аренду, в Московском регионе будет плавно сокращаться вследствие двух ключевых факторов:

- избирательного выхода девелоперов на новые строительные площадки и как результат сокращения объемов ввода;
- постепенного заполнения торговых площадей в действующих крупноформатных ТРЦ на фоне восстановления спроса на торговые помещения со стороны ритейлеров.

> Развитие московского рынка торговой недвижимости сохранит тенденции последних полутора лет, а именно уход от стратегии активного развития к стратегии разумного и взвешенного ведения бизнеса как для девелоперов, так и для ритейлеров. В условиях сокращающегося потребительского спроса, труднодоступного банковского финансирования и ограниченного объема иностранных инвестиций, на рынок будут выходить преимущественно высококачественные объекты. Кроме того, постепенное улучшение экономической ситуации даст новый толчок для выхода новых брендов на российский рынок и развития уже присутствующих сетевых ритейлеров. Тем не менее не стоит ожидать агрессивной экспансии ритейлеров, наблюдавшейся до кризиса 2014 г.

## Динамика показателя среднегодовой вакантности в торговых центрах Москвы



Источник: Colliers International

## Прогноз ввода торговых площадей и динамика обеспеченности торговыми площадями до 2020



Источник: оценка 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 м<sup>2</sup>

в управлении

**16 000**

профессионалов

## Colliers International Россия

123317 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



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

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

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.

**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)

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

**Маргарита Аристархова**  
Региональный директор департамента управления недвижимостью  
[margarita.aristarkhova@colliers.com](mailto:margarita.aristarkhova@colliers.com)

**Вера Зименкова**  
Региональный директор департаментов по работе с корпоративными клиентами и офисной недвижимостью  
[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)

**Элеонора Богданова**  
Директор по развитию бизнеса складского и индустриального направления  
[eleonora.bogdanova@colliers.com](mailto:eleonora.bogdanova@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  
[ekaterina.fonareva@colliers.com](mailto:ekaterina.fonareva@colliers.com)

**Саян Цыренов**  
Директор департамента рынков капитала  
[sayan.tsyrenov@colliers.com](mailto:sayan.tsyrenov@colliers.com)

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

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

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 (РСТЦ), а также Ассоциации Менеджеров России.



Accelerating success.