

Индикаторы рынка



Объем введенных торговых площадей
в торговых центрах – **119 тыс. м²**



Общее предложение торговых площадей
в Московском регионе – **6,8 млн м²**



Количество открытых ТЦ – **1**



Уровень вакантности в ТЦ – **10%**

Предложение

Единственным открытием III квартала и крупнейшим ТРЦ, заявленным к вводу в 2017 г., стал ТРЦ «Vegas Кунцево», арендопригодной площадью 119,5 тыс. м² – на него приходится 40% нового предложения торговых площадей, прогнозируемого по итогам года. Помимо этого в III квартале был введен в эксплуатацию МФК «Фили Град» с торговой составляющей, однако фактически ритейл функция в объекте еще не функционирует.

В III квартале продолжился тренд на ввод торговых центров районного формата (торговой площадью до 10 000–15 000 м²), обеспечивающих жителей ближайших микрорайонов качественной торговой инфраструктурой. Среди них можно отметить ТЦ «Парагон» в Измайлово, ТЦ «Шоколад» в Беляево, ТЦ «Зеленый» в Басманном, ТЦ «Цимлянский» в Люблино, причем большинство из данных объектов долгое время находилось в статусе «долгостроя».

В IV квартале 2017 г. – начале 2018 г. в Московском регионе могут быть введены еще 3 качественных ТРЦ совокупной торговой площадью 44 тыс. м², находящихся на высокой стадии строительной готовности. Кроме того, завершаются работы по расширению торговой галереи ТЦ «Времена Года». На II–III квартал 2018 г. перенесено открытие ТРЦ «Галеон» на Ленинском проспекте.

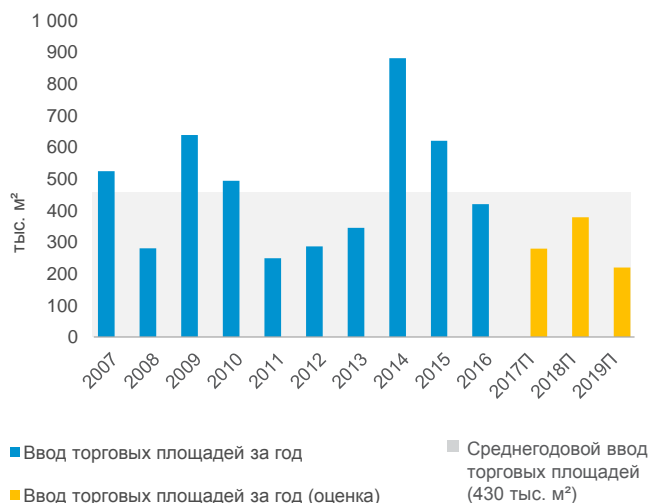
Помимо этого, в Москве на стадии строительства находится еще порядка 625 тыс. м² торговых площадей в составе 14 профессиональных торговых центров, которые заявлены к вводу в 2018–2019 гг.

Ключевые торговые центры, заявленные к вводу в IV квартале 2017 – I квартале 2018

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	GLA, тыс. м ²	ДЕВЕЛОПЕР
Миля	Авиаконструктора Миля ул., вл. 7	19,2	X5 Retail Group
Петровский	Новопетровская ул., вл. 6	13,0	«Атлантис»
Фили Град	Береговой пр-д, д. 5	11,6	MR Group
Времена Года, 2-я очередь	Кутузовский пр., д. 48	6,0	RD Group

Источник: Colliers International

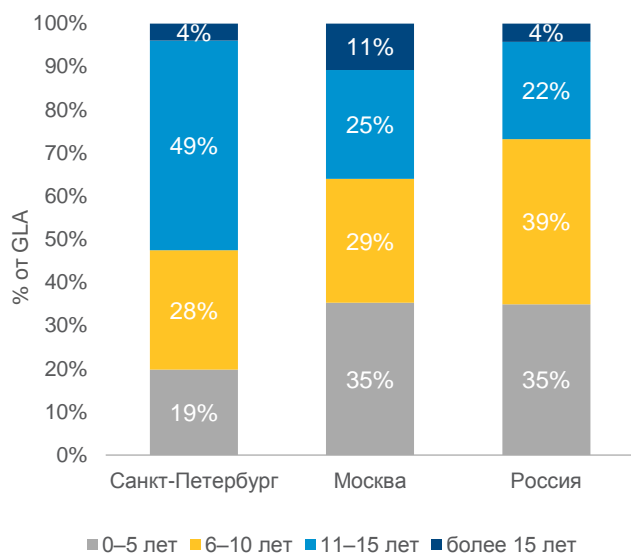
В среднесрочной перспективе уровень ввода площадей будет находиться ниже среднегодовых показателей за последние 10 лет



Источник: Colliers International

Рынок качественных торговых площадей Московского региона можно назвать достаточно молодым, поскольку свыше одной трети действующих площадей (35%) было введено в последние 5 лет, еще почти треть (29%) открыта в период с 2008 г. по 2012 г.

Большинство действующих торговых центров Москвы, переживающих или прошедших через реновацию или редевелопмент в последние несколько лет, были построены более 15 лет назад



Источник: Colliers International

В условиях сокращения объема нового предложения торговых площадей ротация арендаторов в рамках проводимых реноваций дает новые площадки для развития ритейла.

Спрос

Ввод нового ТРЦ «Vegas Кунцево» и процент фактически закрытых в нем торговых площадей уравновесили объем поглощенных площадей в действующих торговых центрах, тем самым, не повлияв существенно на общий уровень вакантности на рынке.

Основное открытие новых магазинов в Москве в текущем квартале проходило в рамках ротации арендаторов в ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино» и ТРЦ Goodzone. Кроме того, активный спрос на площади наблюдался в ТРЦ «Мозаика» и ТРЦ «Афимолл Сити». По-прежнему большая доля открытий магазинов в составе столичных торговых центров приходится на сегменты fashion (45%) и общественное питание (20%).

Ключевые открытия новых международных брендов в III квартале 2017, Москва

БРЕНД	СТРАНА	ПРОФИЛЬ	ЛОКАЦИЯ
Acqua dell'Elba	Италия	Парфюмерия и косметика	Европейский
Ara Shoes	Германия	Fashion	Афимолл Сити
Barracuda	Италия	Fashion	ГУМ
BioTechUSA	США / Венгрия	Спортивное питание	Афимолл Сити
Hanro	Швейцария	Белье	ГУМ
Il Gufo	Италия	Детская одежда	Петровский Пассаж
Larusmiani*	Италия	Fashion	Времена Года
Majorica	Испания	Ювелирные изделия	Океания

*корнер

Источник: Colliers International

65% из всех новых международных брендов, вышедших на рынок Москвы в период с 2016 г. по III квартал 2017 г., так и не открыли новых магазинов и имеют по одной действующей торговой точке, 8 ритейлеров – открыли еще по одному магазину, доведя общее число торговых точек до двух. К числу наиболее активно развивающихся новых брендов на Московском рынке можно отнести Kiko Milano, LULU Paris, Armani Exchange и Xiaomi.

Основная масса новых международных брендов, вышедших на рынок Москвы в 2016–2017 гг., развиваются «точечно» и открывают всего несколько магазинов

Наиболее активно развивающиеся международные бренды из числа вышедших на рынок Москвы в 2016 – III квартале 2017

БРЕНД	ПРОФИЛЬ	ЧИСЛО МАГАЗИНОВ
Kiko Milano	Косметика	15
LULU Paris	Косметика	13
Armani Exchange	Fashion	9
Xiaomi	Электроника	8
SuperDry	Fashion	4
Lillapoisi Beauty	Дрогери	3
O bag	Fashion	3
Zanellato	Fashion	3

Источник: Colliers International

Два новых ритейлера – китайский бренд электроники LeEco и швейцарский бренд косметики Jouvence Eternelle – уже успели закрыть свои единственные монобрендовые точки в ТРЦ «Атриум» и ТРЦ «Афимолл Сити» соответственно.

Tenant mix

В условиях ежегодно возрастающей конкуренции одним из главных инструментов торговых центров Москвы в борьбе за своего посетителя становится уникальность пула арендаторов, оригинальные концепции.

Нами были проанализированы 20 профессиональных торговых центров Москвы с арендопригодной площадью более 50 тыс. м² и крупнейшими действующими fashion-галереями на предмет представленности в них 20 ключевых сетевых fashion-брендов ценовых сегментов от mass market до «средний+». В данную группу операторов, по нашим оценкам, вошли выборочно бренды Inditex, LPP, Melon Fashion Group, FIBA Group, а также универмаги H&M, Uniqlo и Gloria Jeans.

По итогам анализа данных торговых объектов можно сделать следующие выводы:

> В 13 из 20 торговых центров представлено более половины ключевых fashion-брендов.

> От 85% до 90% составляет представленность основных брендов группы Inditex (Zara, Pull&Bear, Massimo Dutti, Stradivarius, Bershka) в исследуемой выборке, то есть в 17–18 торговых центрах из 20.

> Лидерами по представленности ключевых fashion-брендов в составе торговых галерей являются «Мега Белая Дача», «Весна» в Алтуфьево и Columbus.

Конкуренция между торговыми центрами из первой десятки в сегменте fashion-«якорей» (площадь магазина более 1 000 м²) и «мини-якорей» (площадь магазина 500–1 000 м²) особенно высока, поэтому конкурентным преимуществом данных объектов становятся альтернативные сегменты операторов, например уникальная развлекательная составляющая (ТРЦ «Авиапарк», ТРЦ «Ривьера», ТРЦ Vegas), разнообразная ресторанный зона (ТРЦ «Афимолл Сити», ТРЦ «Авиапарк», ТРЦ «Мега Теплый Стан»), а также включение в состав fashion-зоны брендов премиального ценового сегмента (например, ТРЦ «Метрополис», ТРЦ «Европейский»), концептуальных fashion-пространств (мультибрендовые магазины дизайнеров, как Trend Island) и т.д.

Матрица представленности крупнейших fashion-брендов в ключевых профессиональных ТРЦ Москвы с GLA > 50 тыс. м² (выборочно)

	МЕГА Белая Дача	Весна	Columbus	Золотой Вавилон Ростокино	Авиапарк	Vegas Каширская	Метрополис	Ривьера	МЕГА Теплый Стан	Зеленопарк	Афимолл Сити	Гудзон	МЕГА Химки	Европейский	Vegas Мякинино	Океания	Капитолий	Вернадского	Хорошо!	Кунцево Плаза	РИО Дмитровка	% присутствия	
Zara																						90%	
Pull&Bear																							90%
Massimo Dutti																							85%
Stradivarius																							85%
Bershka																							85%
H&M																							80%
MANGO																							65%
Marks&Spencer																							60%
Uniqlo																							55%
Reserved																							50%
Gloria Jeans																							50%
Love Republic																							45%
Gap																							45%
CROPP																							40%
Zarina																							40%
Mohito																							35%
Befree																							35%
Sinsay																							30%
House																							30%
Banana Republic																							25%
	18	16	16	15	15	15	14	13	13	13	11	11	11	10	9	8	5	5	5	3	3		

Источник: Colliers International, официальные сайты торговых центров и ритейлеров

396 офисов в 68 странах на 6 континентах

США: 153

Канада: 29

Латинская Америка: 24

Тихоокеанский регион,

Азия: 79

Европа, Ближний Восток,

Африка: 111

\$2,6

млрд

годовой доход

170

млн м²

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

colliersdom.com

Николай Казанский

Управляющий партнер

nikolay.kazanskiy@colliers.com

Владимир Сергунин

Партнер

vladimir.sergunin@colliers.com

Станислав Бирик

Партнер

stanislav.birik@colliers.com

Анна Никандрова

Партнер

anna.nikandrova@colliers.com

Элеонора Богданова

Региональный директор департамента складской и индустриальной недвижимости

eleonora.bogdanova@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

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, офис в Москве

ekaterina.fonareva@colliers.com

Елизавета Конвей

Директор департамента жилой недвижимости, офис в Санкт-Петербурге

elizaveta.conway@colliers.com

Ольга Бакулина

Региональный директор департамента маркетинга и PR

olga.bakulina@colliers.com

Вероника Лежнева

Директор департамента исследований

veronika.lezhneva@colliers.com

Colliers International Group Inc. (NASDAQ и TSX: CIGI) является мировым лидером в области коммерческой и жилой недвижимости. Компания насчитывает более 15 000 квалифицированных профессионалов, работающих в 68 странах мира. Деятельность Colliers International в России началась в 1994 году. На сегодняшний день в офисах в Москве и Санкт-Петербурге работает более 250 сотрудников.

Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных услуг арендаторам, владельцам 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. Девелоперам жилой недвижимости специалисты Colliers предоставляют полный цикл эксклюзивных и ко-эксклюзивных консультационных услуг по проектам — от продажи/приобретения земельных участков под жилую застройку до разработки коммерческих концепций и осуществления брокериджа и маркетинга проектов.

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).

Компания является членом Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), Российского Совета по экологическому строительству, Российского Совета Торговых Центров (РСТЦ), а также Ассоциации Менеджеров России.

Copyright © 2017 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.