

WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

Обзор рынка торговой недвижимости Москвы IV квартал 2016 Итоги года



обеспеченность
501 кв. м на 1000 чел.

12% вакантных площадей

заявленный ввод в 2017
501,2 тыс. кв. м

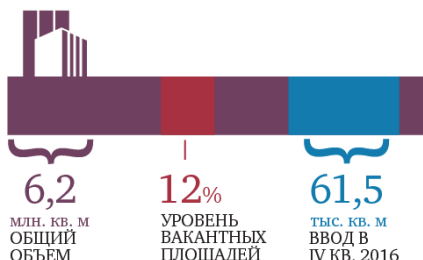


**Торговая
недвижимость**

[IV/2016](#)

Тенденции и события
Предложение
Спрос

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ



- В 2016 году было открыто 9 торговых центров общей арендуемой площадью 453,6 тыс. кв. м, что на 24% ниже аналогичного показателя 2015 года, и составляет 70% от заявленного ввода на начало 2016 года. Тенденция снижения объемов ввода после пикового 2014 года продолжилась второй год подряд. При этом на 2017 г. пока заявлено к вводу только порядка 501 тыс. кв. м GLA, реальный показатель ввода, как показывает практика, будет ниже.
- Показатель обеспеченности качественными торговыми

площадями на конец 2016 года достиг 501 кв. м на 1000 жителей, увеличившись на 8% по отношению к показателю на конец 2015 года.

- Показатель вакантных площадей в целом по рынку находится на уровне 12% и существенно разнится в зависимости от даты открытия и формата торгового центра.

Мнение экспертов Welhome:



Алексей Гарстук,
руководитель Департамента
коммерческой недвижимости:

«Наиболее устойчивыми на торговом рынке продолжают оставаться марки, работающие в нижнем ценовом сегменте, а также премиум-бренды. В период кризиса в наименее выгодном положении оказываются бренды полноценного среднего ценового сегмента. Это касается как профиля «одежда», «обувь», так и профиля «продуктовый супермаркет».

Рост ставок маловероятен, так как на коммерческие условия будут в значительной степени влиять вакантные площади».

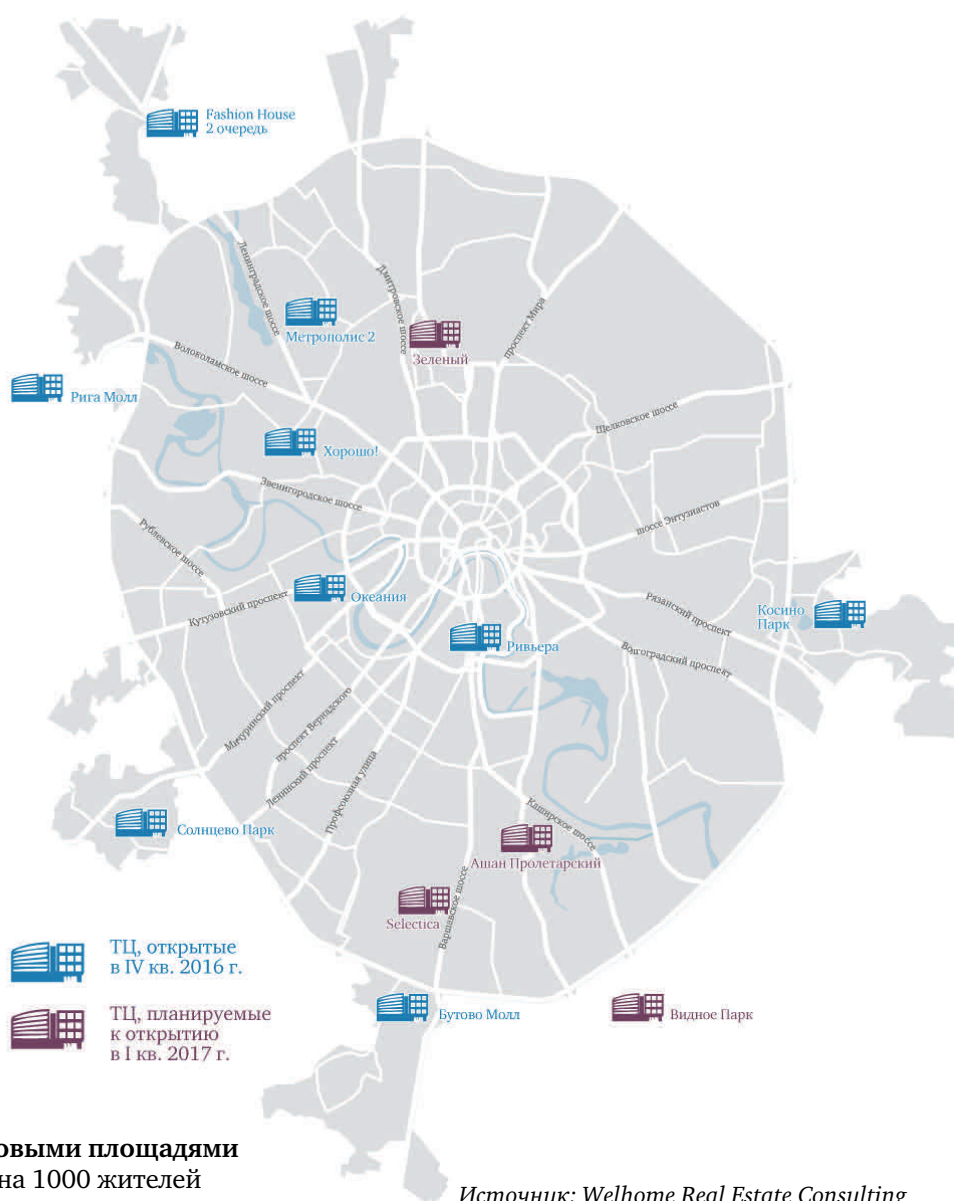
Динамика ввода торговых площадей в 2008-2016 гг.



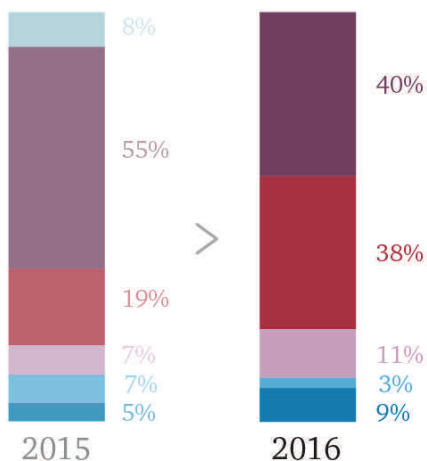
Источник: Welhome Real Estate Consulting

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- В IV квартале 2016 было открыто только 2 торговых центра общей арендуемой площадью 61,5 тыс. кв. м. Данный показатель на 72% ниже аналогичного показателя 2015 года.
- Основная доля нового предложения приходится на ТРЦ «Бутово Молл» в районе жилого комплекса «Новое Бутово» на территории «Новой» Москвы. Девелопером проекта является MD Group, совокупная арендуемая площадь составляет 57 тыс. кв. м GLA. В конце декабря состоялось техническое открытие ТРЦ, в нем начал функционировать гипермаркет «Лента». Открытие торговой галереи запланировано на 1 полугодие 2017 года.
- Вторым объектом, открывшимся в конце 2016 г., является 2-я очередь аутлета Fashion House Moscow площадью 4 500 кв. м GLA на Ленинградском шоссе в районе дер. Черная Грязь.



Обеспеченность качественными торговыми площадями по административным округам, кв. м на 1000 жителей



Источник: Welhome Real Estate Consulting

Источник: Welhome Real Estate Consulting



ТРЦ «Бутово Молл», MD Group

СПРОС

- В IV квартале 2016 года на московском рынке появились новые бренды. Причем характерно, что значительная часть из них является отечественными сетями или новыми магазинами. Так, в г. Мытищи открылся первый магазин «Эконом Универмаг №1» площадью 1,7 тыс. кв. м. Это пробный магазин владельцев сети «Ценопад». Также открылся первый в Москве монобрендовый бутик женской одежды отечественной сети Serginnetti, в начале 2017 г. откроет свой первый магазин в Москве уральская сеть «Золотое яблоко», работающая в сегменте парфюмерии.
- Часть сетей продолжает испытывать затруднительное положение, например, сеть обувных магазинов CentrO (входит в группу «Центробувь») признана банкротом.
- На 2017 год о выходе на московский рынок объявили такие международные бренды, как Eataly – итальянская сеть ресторанов и гастрономических бутиков, Presse Cafe – канадская сеть кофеен, Disney Store – розничные магазины с продукцией компании The Walt Disney Co и другие.



KUPIVIP.RU



Новые бренды, вышедшие на московский рынок в 2016 году

Бренд	Профиль	Страна	Размещение
Aigle	Одежда. Обувь	Франция	Street retail – Олимпийский просп.
Armani Exchange	Молодежная одежда премиум класса	Италия	ТРЦ «Мега Химки», ТРЦ «Мега Теплый Стан», ТРЦ «Авиапарк»
Barbour	Одежда	Великобритания	ГУМ
Charlotte Olympia	Обувь	Великобритания	Street retail – Дмитровский пер.
Demurya	Одежда	Франция / Россия	МФК «Смоленский Пассаж»
Holika Holika	Косметика и парфюмерия	Южная Корея	ТРЦ «Авиапарк»
Hunkem ller	Белье	Германия	ТРЦ «Мега Теплый Стан»
IL Gufo	Одежда	Италия	ЦУМ
John Varvatos	Одежда	США	ТРЦ «Vegas Крокус Сити»
Kiabi	Одежда	Франция	ТРЦ «Авиапарк»
KidZania	Edutainment	Мексика	ТРЦ «Авиапарк»
Laduree	Общественное питание	Франция	Street retail - М. Бронная ул.
Lillapoix		Италия	-
Lion of Porches	Одежда для всей семьи	Португалия	ТРЦ «Авиапарк»
Love Stories	Белье	Нидерланды	ТГ Модный Сезон (корнер)
Marketplace	Сеть ресторанов	Россия/СПБ	Street retail - Мясницкая ул.
Meatless	Ресторан	Россия	Street retail - Пятницкая ул.
Newby London	Чайный бутик	Англия	ТРЦ «Афимолл Сити»
Urban Decay	Косметика и парфюмерия	США	ТРЦ «Атриум»
Victoria's Secret Pink	Белье. Одежда	США	ТРЦ «Европейский»
Сказкин Дом	Интерактивный музей	Россия	ТРЦ «Ривьера»

Планы развития крупных сетевых компаний в РФ, данные на IV квартал 2016

НАЗВАНИЕ	ПРОФИЛЬ	ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ	ПЛАНЫ СОКРАЩЕНИЯ	СРОКИ
La Senza	Белье / одежда	-	Закрытие всех магазинов	2017 г.
Imaginarium	Магазин игрушек	Открытие 50 новых точек в России	-	2017-2018 гг.
Calvin Klein Underwear	Белье / одежда	Удвоение сети магазинов в России	-	2017 г.
KupiVip	Интернет-ритейлер	Увеличение числа офлайн-магазинов вдвое	-	2017 г.
Развлекательный парк для детей Zamania	Развлечения	Открытие 15 развлекательных парков в России	-	в течение 2017 г.



**Анастасия
Могилатова**
Генеральный директор



**Алексей
Гарстуков**
Руководитель департамента
коммерческой недвижимости



**Ольга
Кузина**
Руководитель
службы консалтинга и
исследований рынка



**Юлия
Селькина**
Руководитель пресс-
службы

КОНТАКТЫ

+7 (495) 221-33-15

consult@consultestate.ru

Основной офис

«Ордынка»:

119017, Москва, ул. Большая Ордынка,
д. 40, стр. 4. Бизнес-центр «Легион I»,
3 этаж, офис 314

Дополнительный офис «Жуковка»:

Московская область,
Рублево-Успенское ш., д. Жуковка, д.
71