

WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

Обзор рынка торговой недвижимости Москвы I квартал 2016



обеспеченность
472 кв. м на 1000 чел.

12% вакантных площадей

заявленный ввод в 2016
616 тыс. кв. м



**Торговая
недвижимость**



I/2016

Тенденции и события
Предложение
Ценовая ситуация

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ

I квартал 2016

Мнение экспертов Welhome:



Алексей Гарстуков,
руководитель Департамента
коммерческой недвижимости:

«Несмотря на то, что в I квартале 2016 года не было открыто ни одного торгового центра, прекратился отток международных брендов из торговых объектов Москвы. Среди новых брендов на московском рынке появились COS, Armani Exchange, Lion of Porches, Eataly. Данная тенденция позволяет строить позитивные прогнозы заполняемости и посещаемости московских торговых центров».



общий объем
5,64 млн. кв. м

ввод в I кв. 2016
0 кв. м

заявленный ввод в 2016
616 тыс. кв. м GLA

уровень вакантных площадей
12%

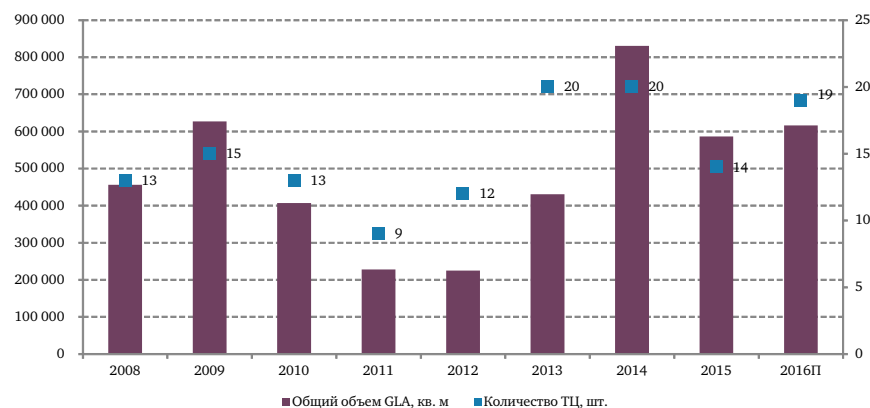
обеспеченность торговыми площадями
472 кв. м на 1000 чел.

- В I квартале 2016 года в Москве не было открыто ни одного торгового центра. Аналогичная ситуация была зафиксирована в 3 квартале 2015 года. Похожая картина последний раз наблюдалась на столичном рынке в 2013 году, когда в I квартале года ввели 5 500 GLA кв. м качественных торговых площадей.
- Низкие показатели ввода новых площадей обусловлены, в первую очередь, переносом сроков открытия проектов, основной причиной которых

являются проблемы с заполняемостью арендаторами. Игроки рынка ритейла очень аккуратно выстраивают свою политику открытия новых торговых точек.

- Предложение торговых площадей превышает спрос, при этом уровень вакантных площадей в торговых центрах достиг 12% по итогам I квартала. Стоит отметить, что объекты, открытые во второй половине 2015 года, испытывают более существенные сложности с заполняемостью, и в некоторых из них доля свободных площадей достигает 60%.

Динамика ввода торговых площадей в 2008-2016 гг.



Источник: Welhome Real Estate Consulting

- Несмотря на слабую заполняемость некоторых крупных торговых центров, потенциал развития рынка существует. Знаковые объекты, среди которых ТРЦ «Авиапарк», «ЦДМ на Лубянке» регулярно привлекают новых арендаторов. Это свидетельствует о намерении международных ритейлеров открывать новые магазины, но преимущественно в максимально привлекательных и качественных объектах.

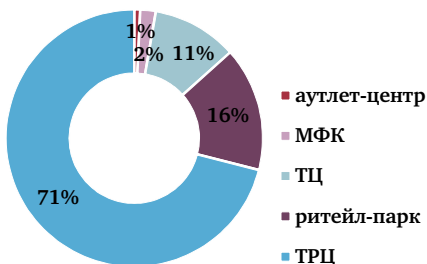
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

I квартал 2016

- В структуре заявленных к открытию в 2016 году торговых объектов преобладает формат ТРЦ – 71 %, это около 437 тыс. кв. м арендопригодных площадей. Связано это, в первую очередь, с открытием крупных торговых объектов, в структуре которых одной из основных точек притяжения потенциальных потребителей является развлекательная функция. Также в отличие от 2015 года, в структуре планируемых торговых объектов появился формат аутлет-центра, однако на его долю приходится не более 1% от общего числа арендопригодных площадей, анонсированных в 2016 году.

- Несмотря на отсутствие новых торговых объектов в начале года, на период всего 2016 года к открытию анонсирован 19 объект в Москве общим объемом порядка 616 тыс. кв. м GLA. Стоит отметить, что данный показатель превосходит предыдущий год как по количеству заявленных к открытию объектов, так и по объему анонсированному объему ввода арендопригодных площадей. Это связано как раз с переносом сроков открытия большого количества объектов. Наиболее крупными из анонсированных торговых центров являются ТРЦ «Ривьера» 100 000 кв. м GLA, заявленный к открытию во 2 квартале 2016 года, ТРЦ «Океания» 60 тыс. кв. м GLA, заявленный во 2 квартале 2016.

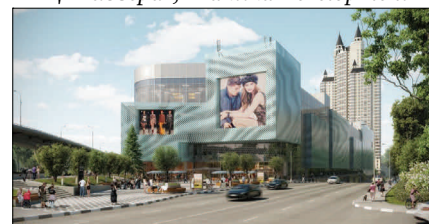
Структура планируемых к открытию в 2016 г. торговых объектов по формату, % от общего объема GLA



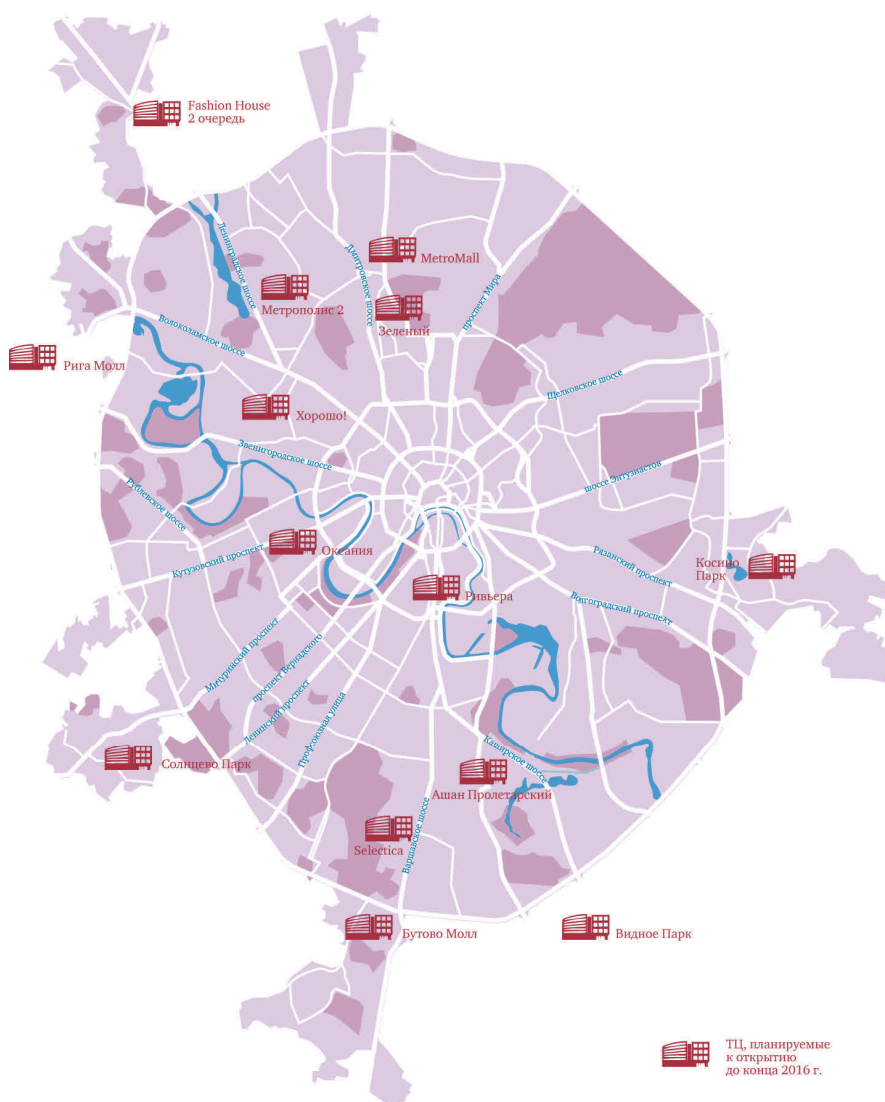
Источник: Welhome Real Estate Consulting



ТРЦ «Ривьера», Praktika Development



ТРЦ «Океания», «ТПС Недвижимость»



■ ТЦ, планируемые к открытию до конца 2016 г.

СПРОС

I квартал 2016

- В I квартале 2016 существенно снизилась тенденция сокращения развития сетевых операторов, как российских, так и международных. Более того, в начале 2016 года в Москве начал функционировать относительно новый формат арендаторов, к нему можно отнести детский развлекательный парк «Кидзания», открытый в ТРЦ «Авиапарк» на площади более 10 тыс. кв. м. При снижающейся покупательской способности населения ТРЦ стараются привлечь трафик всеми возможными способами, один из которых – развлекательная инфраструктура для детей, экономить на которых люди начинают в последнюю очередь.
- В целом, международные и российские ритейлеры не спешат осваивать вновь открытые торговые центры, так как предпосылок к повышению покупательской способности населения пока не отмечается. Основной объем новых открытий в I квартале 2016 пришелся на самый крупный в Европе ТРЦ «Авиапарк» и планируемый к открытию в апреле 2016 ТРЦ «Ривьера», в который на площадь 10 тыс. кв. м зашел крупный мебельный оператор «MOD мебель».
- Достаточно динамично в Москве развивается формат продуктовых рынков в составе качественных торговых объектов. Например, одним из якорных арендаторов будущего ТРЦ «Метрополис-2» будет крупный фермерский рынок, на котором

планируется реализовывать продукты московских и региональных фермеров.

- Из новых рыночных тенденций можно выделить создание девелоперами в своих объектах собственных универмагов. Так, о создании магазина под брендом Trend Island общей площадью более 6 000 кв. м объявил ТРЦ «Авиапарк», а в ТРЦ «РИО Румянцево» действует универмаг Take Away.
- О планах выхода на российский рынок в 2016 году заявили такие бренды, как Disney Style и Disney Play (детская одежда и

игры), Eataly (итальянский гастрономический центр), Lillapois (сеть формата дрoгeри), Armani Exchange (одежда), COS (одежда, бренд принадлежит H&M), Newby London (чайный бутик), Hunkem ller (белье верхнего ценового сегмента), Il Gufo (детская одежда) и другие.

Holika Holika
홀리카 홀리카



UD
URBAN DECAY
beauty with an edge

Новые бренды, вышедшие на московский рынок в I квартале 2016

Бренд	Профиль	Страна
Laduree	Кофейня	Франция
Holika Holika	Косметика и парфюмерия	Южная Корея
Lion of Porches	Одежда для всей семьи	Португалия
Urban Decay	Косметика и парфюмерия	США

Источник: Welhome Real Estate Consulting



Кондитерская Laduree в Москве



**Анастасия
Могилатова**

Генеральный директор



**Алексей
Гарстуков**

Руководитель департамента
коммерческой недвижимости



**Андрей
Хитров**

Руководитель
департамента развития



**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