

WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

Обзор рынка торговой недвижимости Москвы II квартал 2016



обеспеченность
473 кв. м на 1000 чел.

14% вакантных площадей

заявленный ввод в 2016
588 тыс. кв. м



**Торговая
недвижимость**



II/2016

Тенденции и события
Предложение
Ценовая ситуация

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ

II квартал 2016

- Во II квартале 2016 года в Москве открылся единственный, но самый крупный из анонсированных в 2016 году, ТРЦ «Ривьера» (100 тыс. кв. м GLA). Стоит отметить, что данный объект является одним из столичных долгостроев, его возведение начали еще до кризиса 2008 года, позже у объекта менялись владельцы, концепции и сроки строительства. На данный момент объект функционирует с вакантностью около 30%.
- Как и в I квартале 2016 года низкие показатели ввода новых площадей обусловлены, в первую очередь, переносом сроков открытия ранее анонсированных проектов. Основная причина переноса сроков открытия новых торговых центров – это по-прежнему низкие темпы заполняемости новых ТРЦ, что напрямую связано с падением реальных доходов населения, и, как следствие,



более аккуратной политикой торговых компаний, находящихся в поиске новых площадей. Также перенос сроков ввода новых объектов обусловлен попыткой девелоперов сэкономить на строительстве, попутно увеличивая количество арендаторов.

- Общий показатель насыщенности рынка торговых площадей во II квартале 2016 года составляет 473 кв. м торговых площадей на 1000 жителей Москвы.

общий объем
5,82 млн. кв. м

ввод в I кв. 2016
100 000 кв. м

заявленный ввод в 2016
588,4 тыс. кв. м GLA

уровень вакантных площадей
14%

обеспеченность торговыми площадями
473 кв. м на 1000 чел.

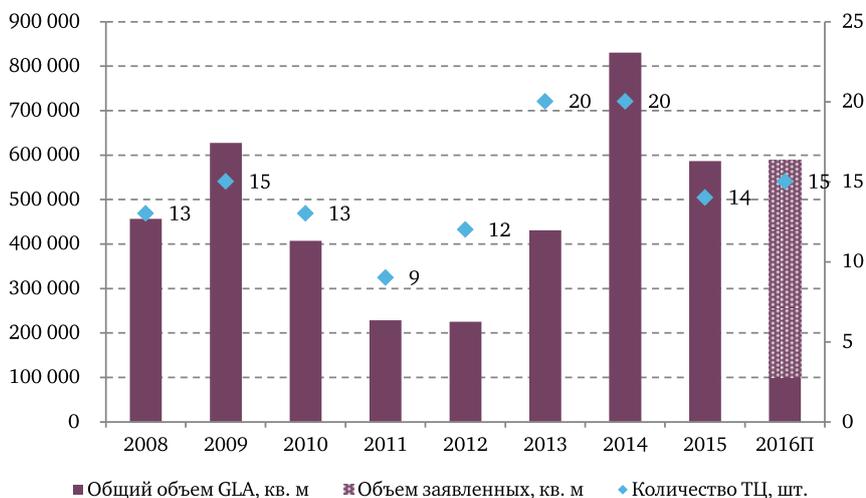
Мнение экспертов Welhome:



Алексей Гарстуков,
руководитель Департамента
коммерческой недвижимости:

Стоит отметить, что во II квартале 2016 года не было анонсировано ни одного проекта качественного торгового объекта в Москве. На фоне отсутствия серьезных экономических и политических потрясений деловая обстановка постепенно восстанавливается и развивается в новых реалиях. В данный момент времени рано говорить о скором восстановлении темпов ввода качественных торговых площадей и восстановлении докризисной активности международных торговых компаний.

Динамика ввода торговых площадей в 2008-2016 гг.



Источник: Welhome Real Estate Consulting

Отправить заявку на оказание консалтинговых услуг: <http://www.consultestate.ru/>

Данный обзор подготовлен исключительно в информационных целях.

Использование материалов без ссылки на источник запрещено.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

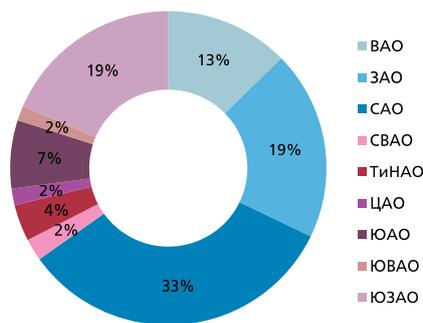
II квартал 2016

• Несмотря на достаточно скромные темпы открытия новых качественных торговых центров в I и II квартале 2016 года, до конца года планируются к открытию такие крупные торговые объекты, как ТРЦ «Океания» (60 тыс. кв. м GLA), ТРЦ «Бутово Молл» (57 тыс. кв. м GLA), ТРЦ «Метрополис 2-я очередь» (51,5 тыс. кв. м GLA), ТРЦ «Хорошо» (50 тыс. кв. м GLA), ТРЦ «Косино Парк» (39 тыс. кв. м GLA), ТРЦ «Солнцево Парк» (11,6 тыс. кв. м GLA).

• Стоит отметить, что на финальной стадии возведения, когда облагораживается окружающая территория и заканчивается внутренняя отделка, находятся такие объекты, как ТРЦ «Океания», ТРЦ «Метрополис-2», ТРЦ «Хорошо». Основной проблемой для открывающихся качественных ТРЦ является их низкая заполняемость. Крупные качественные объекты практически всегда способны найти сетевого продуктового ритейлера, реже оператора DIY, но с сетевыми небольшими магазинами формата fashion retail дела обстоят сложнее.

• Наибольший объем торговых площадей до конца 2016 года запланирован в CAO, среди них – ТРЦ «Метрополис-2» и ТРЦ «Хорошо», общим объемом 101,5 тыс. кв. м GLA, далее идет ЗАО с ТРЦ «Океания» 60 тыс. кв. м GLA, замыкает тройку лидеров ЮЗАО с ТРЦ «Бутово Молл» общим 57 тыс. кв. м GLA.

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



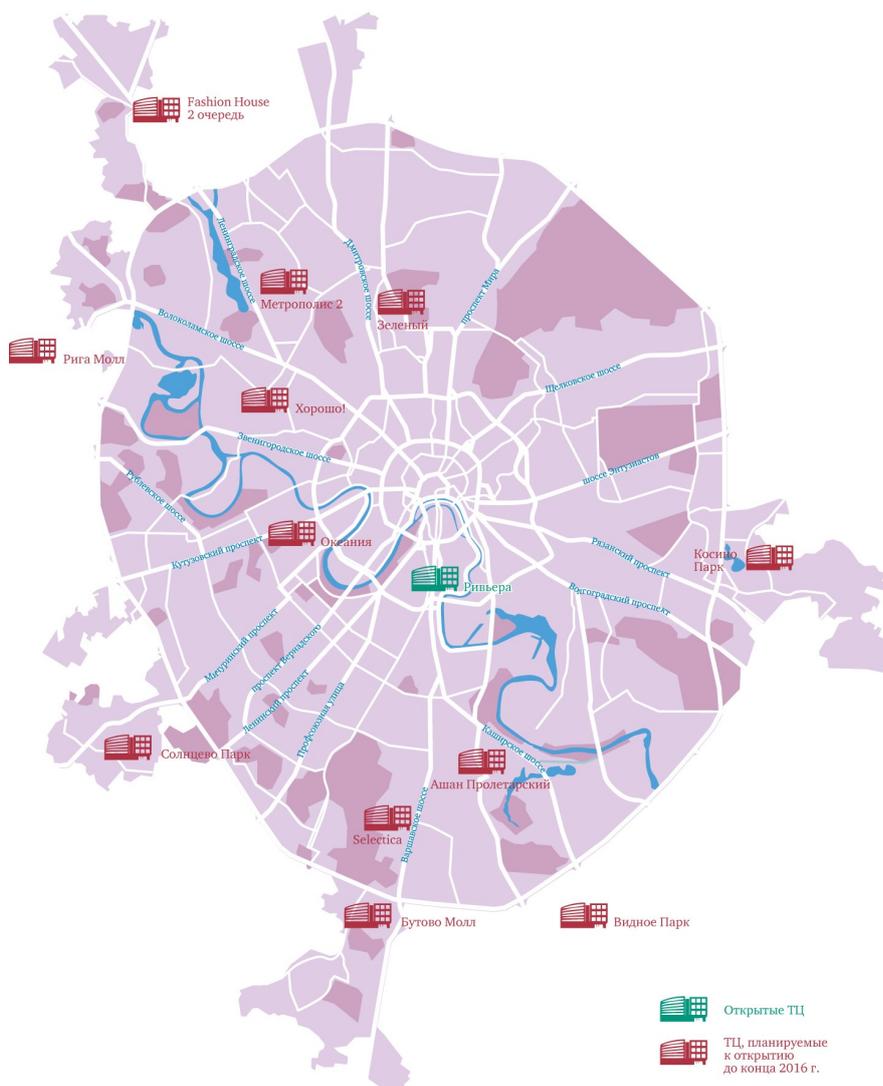
Источник: Welhome Real Estate Consulting



ТРЦ «Хорошо», «ТПС Недвижимость»



ТРЦ «Бутово Молл», MD Group



Источник: Welhome Real Estate Consulting

СПРОС

II квартал 2016

• Во II квартале 2016 в открытых источниках было анонсировано более 50 сделок, сдано в аренду более 70 тыс. кв. м GLA в качественных торговых объектах. Среди самых крупных сделок можно отметить следующие: компания OBI арендовала 13 200 кв. м в строящемся ТРЦ «Рига Молл», продуктовый гипермаркет «Лента» занял 13 500 кв. м в анонсированном к открытию в 2016 году ТРЦ «Бутово Молл», крупнейший испанский ритейлер одежды Inditex, которому принадлежат такие бренды, как Zara, Zara-Home, Massimo Dutti, Oysho, Stradivarius, Bershka и Pull&Bear, арендовал 7 800 кв. м в вновь открытом ТРЦ «Ривьера». Среди менее крупных сделок можно отметить аренду компанией АШАН 6 000 кв. м для своего гипермаркета в ТЦ «Ритейл Парк» на Варшавском шоссе, аренду компанией LPP Group (бренды Reserved, ReKids, MONITO, House, Cropp и SiNSAY) 4 000 кв. м в ТРЦ «Авиапарк», также аренду детским центром развлечений «Кидбург» 3 500 кв. м в ТРЦ «Ривьера».

• Стоит отметить, что во II квартале 2016 крупные торговые сети не объявляли о планах покинуть российский рынок. Компания ИКЕА объявила о планах расширения уже существующих площадей в торговых центрах «МЕГА Химки», «МЕГА Теплый Стан». Компания «Интерторг», развивающая такие сети, как «Народная семья», «Идея» и SPAR, анонсировала свое расширение в мос-

ковском регионе. Российская сеть детских супермаркетов «Детский Мир» объявила о расширении в московском регионе.

• Среди новых брендов на Московском рынке можно отметить открытие во II квартале Newby London в ТРЦ «Афимолл Сити», Armani Exchange в ТРЦ «МЕГА Химки», ТРЦ «МЕГА Химки» и ТРЦ «Авиапарк», открытие магазина итальянского бренда детской одежды IL Gufo в ЦУМе.



Новые бренды, вышедшие на московский рынок во II квартале 2016

НАЗВАНИЕ	Специализация	Страна
Armani Exchange	Молодежная одежда премиум класса	Италия
Newby London	Продажа чая	Англия
Сказкин Дом	Интерактивный музей в ТРЦ	Россия
Hunkemöller	Белье	Германия
IL Gufo	Детская одежда	Италия
Superdry	Одежда	Англия/Япония

Источник: Welhome Real Estate Consulting

Планы развития крупных сетевых компаний в РФ в 2016 г.

НАЗВАНИЕ	ПРОФИЛЬ	ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ	СРОКИ
LPP Group	Reserved, ReKids, MONITO, House, Cropp и SiNSAY	Расширение присутствия в столичном регионе	2016-2017 гг.
Детский Мир	Товары для детей	Открытие новых магазинов в Москве и РФ	2016-2017 гг.
OBI	DIY гипермаркет	Открытие магазинов в новых ТРЦ в московском регионе	2016-2017 гг.
АШАН	Гипермаркет	Строительство новых торговых центров в Москве и РФ.	2016-2017 гг.
ИКЕА	DIY, мебель, предметы интерьера	Расширение площади своих гипермаркетов в Москве и МО	2016-2017 гг.
X5 Retail Group	Сеть брендов продуктовых магазинов	Открытие новых магазинов в Москве и РФ	2016-2017 гг.

Источник: Welhome Real Estate Consulting



**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