

WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

Торговые центры городов Подмосковья июнь 2016



Торговая
недвижимость



i 1/2016

Тенденции и события
Предложение
Ценовая ситуация

ГЕОГРАФИЯ И ОХВАТ ИССЛЕДОВАНИЯ

Мнение экспертов Welhome



Ольга Кузина,
руководитель Службы консалтинга и исследований
На 2016 год в Подмоскovie сформировался достаточно не однородный рынок качественных торговых объектов. В настоящий момент темпы ввода новых объектов существенно снизились, связано это в первую очередь с последствиями финансового кризиса и аккуратной политики девелоперов. В ближайшем будущем не стоит ожидать крупных новых проектов. Для текущей ситуации более актуальны небольшие районные и микрорайонные ТЦ ориентированные на локальный спрос в небольших городах. Также для МО всегда были актуальны некачественные торговые объекты формата DIY.



общий объем
1,7 МЛН. КВ. М

ввод в I кв. 2016
34 000 КВ. М

заявленный ввод в 2016
317 ТЫС. КВ. М GLA

- Настоящее исследование охватывает 39 городов Московской области, в которых в общей сложности расположено более 130 действующих и строящихся торговых центров. В исследовании также участвуют Зеленоград (ЗелАО Москвы) и Щербинка (ТиНАО Москвы).
- В исследовании были собраны данные по качественным торговым центрам. Исходя из классификации, принятой в консалтинговой компании Welhome, под качественным (профессиональным) торговым центром понимается торговый центр арендуемой площадью от 5 000 кв. м с эффективной концепцией, имеющий в своем составе одного или нескольких крупных якорных арендаторов и торговую галерею, представ-

ленную международными, федеральными и/или региональными ритейлерами.

- По зоне охвата в исследование взяты только торговые центры, относящиеся непосредственно к тому или иному городу Московской области: микрорайонные, районные, окружные, суперокружные, региональные. Суперрегиональные по охвату объекты, такие как ТРЦ «МЕГА Теплый Стан», «МЕГА Химки», «МЕГА Белая Дача», «РИО Реутов» и другие в исследование не включены, поскольку зона их влияния рассчитана на более широкую аудиторию как Москвы, так и Московской области, нежели на конкретный город, вблизи/в черте которого они расположены.

ИССЛЕДОВАНИЕ

- Численность населения Московской области, по данным Росстата на 1 января 2016 года, составляет 7,31 млн. человек. В состав Московской области входит 73 города, из которых крупнейшими (не считая Зеленограда) по численности являются Балашиха (260,7 тыс. чел.), без учета присоединенного города Железнодорожного (151,9 тыс. чел.), Химки (239,9 тыс. чел.) и Подольск (223,8 тыс. чел.).
- На момент проведения исследования в городах Подмосковья функционирует более 130 профессиональных торговых центров, из которых 3 торговых центра было открыто в 2015 году, 3 – в начале 2016 года, и еще 8 планируется к открытию до конца 2016 года. Самым крупным объектом, открытым в 2015 году, является ТРЦ «Zelenopark» поблизости от Зеленограда (110 000 кв. м GLA).
- Объем рынка качественных торговых центров городов Подмосковья к июню 2016 года составил порядка 1,7 млн. кв. м арендопригодной площади.
- Что касается распределения объема площадей действующих торговых центров по зонам удаленности от МКАД, то здесь наибольшая доля приходится суммарно на города, удаленные от столицы не более чем на 30 км, к которым относятся, в том числе, Красногорск, Химки, Мытищи, Балашиха, Реутов, Люберцы и другие. На города, расположенные

на расстоянии 30-60 км от Москвы, приходится 12% общего количества арендопригодных площадей в Московской области, и около 18 % от общего GLA приходится на города, удаленные на 60-90 км. Менее всего качественных торговых площадей приходится на города Московской области, расположенные далее 90 км от Москвы, к которым относятся Дубна и Луховицы.

- С начала 2016 года в Московской области было открыто 3 новых качественных торговых объекта, среди которых ТЦ «Новый» в городе Реутове (8 000 кв. м GLA), ТЦ «Карусель» на Новорижском ш. (19 000 кв. м GLA) и ТЦ «Катюшки» в городе Лобня (7 000 кв. м GLA). Все вышеперечисленные торговые объекты располагаются в радиусе 30 км от Москвы.



ТЦ «Карусель», Новорижское ш.

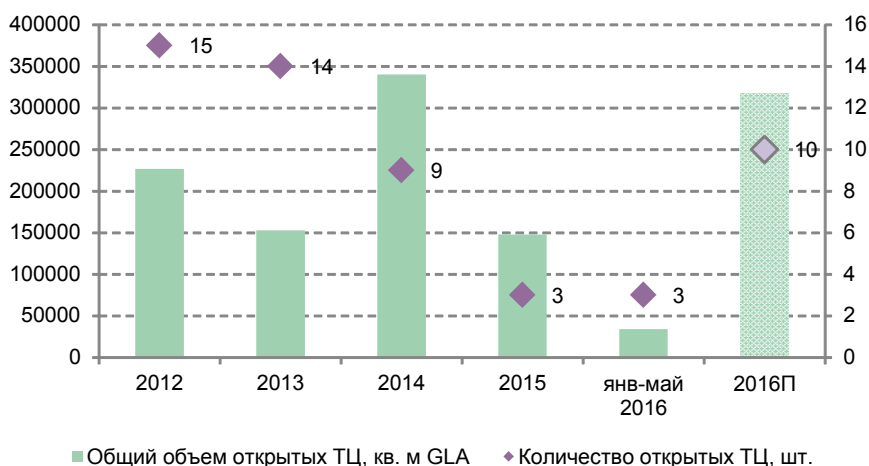


ТЦ «Катюшки», г. Лобня



ТЦ «Новый», г. Реутов

Динамика объема площадей и вновь открытых ТЦ, 2012-2016 гг.



Источник: Welhome Real Estate Consulting

ИССЛЕДОВАНИЕ

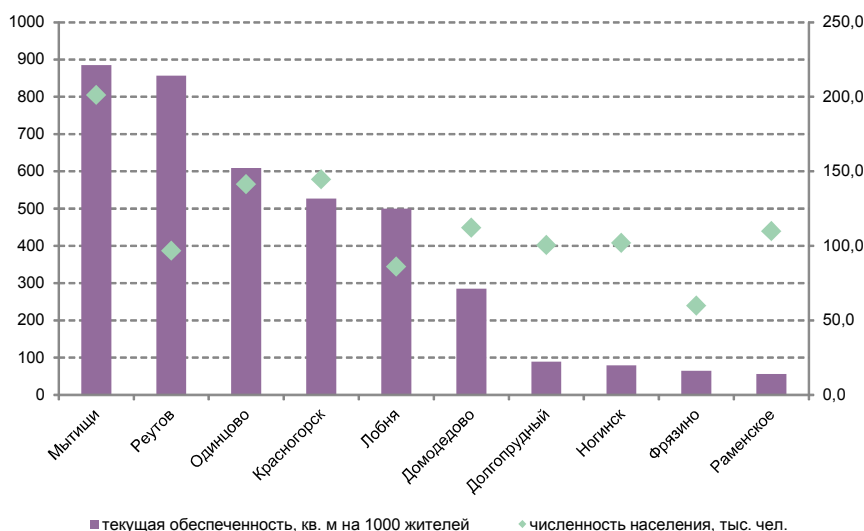
Следует отметить, что половина объема анонсируемых к вводу в 2016 году арендопригодных площадей относится к региональным по зоне охвата торговым центрам. Этот объем составляет три крупных торговых центра, проекты которых были согласованы еще несколько лет назад и открытие которых несколько раз переносилось. В настоящее время в Московской области практически не заявляется о строительстве крупных по охвату торговых центров, что связано с общеэкономической ситуацией и сложностями с заполнением таких объектов арендаторами.

- В 2016 году заявлены к открытию торговые центры в таких городах, как Жуковский, Одинцово, Ногинск, Пушкино. При этом Одинцово относится к городам с высокой обеспеченностью торговыми площадями

(609 кв. м на 1000 жителей), а Ногинск, напротив, характеризуется сравнительно низкой обеспеченностью торговыми площадями (79 кв. м на 1000 жителей).

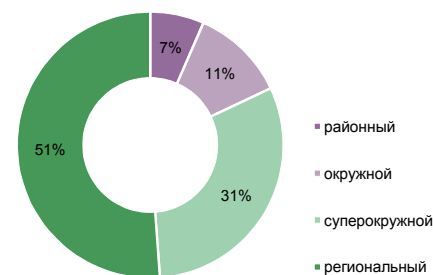
- В целом, обеспеченность торговыми площадями в разных городах Московской области может отличаться в несколько раз. Основным драйвером роста для развития торговых площадей является активное жилищное строительство, а также развитие транспортной инфраструктуры. К наиболее обеспеченным торговыми площадями городам Подмосковья по-прежнему относятся Мытищи (885 кв. м на 1000 человек), Реутов (857 кв. м на 1000 человек), Одинцово – (609 кв. м на 1000 человек), Красногорск (527 кв. м на 1000 человек). Наименее обеспеченными торговыми площадями городами являются Раменское

Численность населения и обеспеченность торговыми площадями в некоторых городах Подмосковья



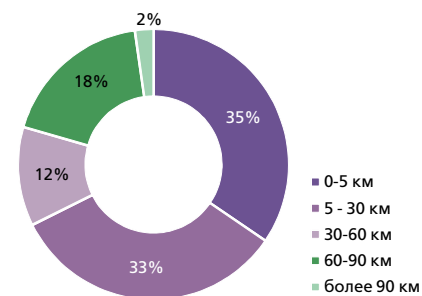
Источник: Welhome Real Estate Consulting

Структура площадей в планируемых в 2016 году ТЦ по зонам охвата, % от общего объема кв. м GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting

Структура действующих ТЦ по зонам удаленности городов от МКАД % от общего объема кв. м GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting

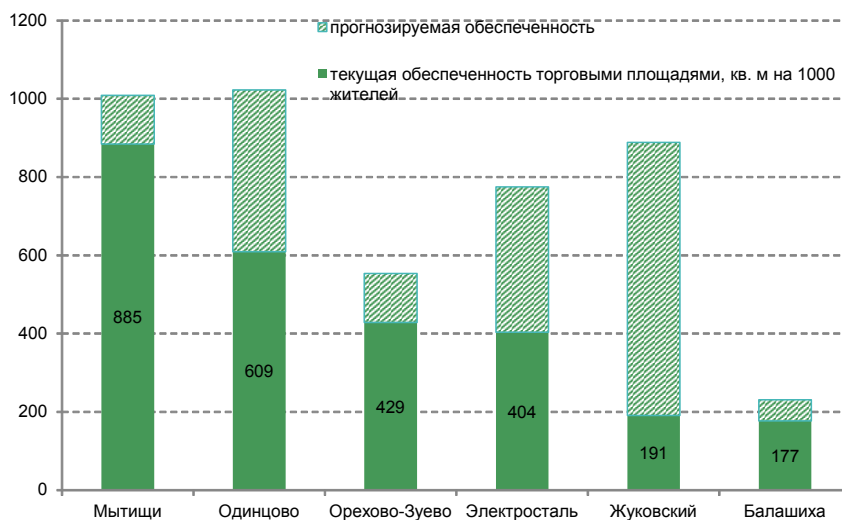
(56 кв. м на 1000 человек), Фрязино (65 кв. м на 1000 человек), Ногинск (79 кв. м на 1000 человек). В 2016-2017 годах прогнозируется существенное увеличение обеспеченности в таких городах Подмосковья, как Одинцово, Электросталь, Жуковский.

ИССЛЕДОВАНИЕ

Выводы и тенденции дальнейшего развития рынка торговой недвижимости городов Подмосковья:

- В 2016 году сохранится тенденция продления сроков реализации уже строящихся торговых объектов, связанная с проблемами финансирования строительства, а также сложностями с заполнением объектов арендаторами.
- В данный момент времени во многих городах Московской области наблюдается даже большая насыщенность качественными торговыми площадями, чем в Москве. Но также стоит отметить, что в ряде городов наблюдается и существенный дефицит качественных торговых площадей, среди которых Раменское, Ногинск, Долгопрудный, Фрязино и другие.
- По результатам анализа данных о вводе качественных торговых площадей в городах Подмосковья за последние 5 лет, можно сделать вывод, что темпы ввода существенно снизились. Так, в 2013 году было открыто 14 торговых центров, в 2014 – 9 торговых центров, а по итогам 2015 года лишь 3 торговых центра. Такие данные говорят о кризисных тенденциях, которые в ближайшей перспективе будут сохраняться. Однако, в 2016 году возможен рост количества открытых торговых центров по сравнению с 2015 годом, поскольку за первые 5 месяцев года уже было открыто 3 новых торговых центра.
- Большие перспективы развития качественных торговых объектов в Московской области возможны с реализацией

Города Подмосковья с прогнозируемым увеличением обеспеченности торговыми площадями в 2016-2017 гг.



Источник: Welhome Real Estate Consulting

программы властей Подмосковья по строительству ТПУ на крупных железнодорожных станциях. На данный момент одобрено строительство в Ивантеевке, Кубинке, Лобне, Химках, и Электроуглях. Всего пла-

нируется строительство до 120 ТПУ, в состав которых могут быть включены торговые, деловые и социальные объекты.

Наиболее крупные строящиеся торговые центры Московской области

Название	Город	GLA, кв. м	Дата ввода
Леденцово Парк	Одинцово	51 000	2016, IV кв.
Торговый парк N1	Электросталь	58 740	2016, III кв.
Восточный Ветер	Балашиха	14 000	2016, III кв.
Торговый парк N1	Жуковский	45 688	2016, III кв.
Daily	Мытищи	25 000	2016, IV кв.
007 - M7 Ритейл Парк	Ногинск	36 000	2016, IV кв.

Источник: Welhome Real Estate Consulting



**Анастасия
Могилатова**

Генеральный директор



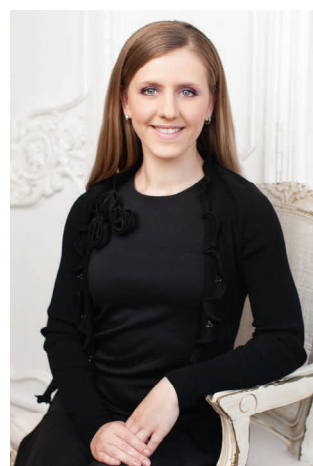
**Алексей
Гарстуков**

Руководитель департамента
коммерческой недвижимости



**Ольга
Кузина**

Руководитель
службы консалтинга и
исследований



**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