

WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

ОБЗОР РЫНКА
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
РЕГИОНОВ

ИЮНЬ 2015



РЕУТОВ

МЫТИЩИ

ЭЛЕКТРОСТАЛЬ

БАЛАШИХА

КОЛОМНА

ЛЮБЕРЦЫ

КРАСНОГОРСК

ОРЕХОВО-ЗУЕВО

ОДИНЦОВО

ПОДОЛЬСК

ХИМКИ

...

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ ГОРОДОВ ПОДМОСКОВЬЯ

WWW.WELHOME.RU
WWW.CONSULTESTATE.RU





Андрей Хитров

Руководитель департамента
стратегического консалтинга и
исследований

тел./факс: 8 (495) 221-33-15

e-mail: khitrov@welhome.ru

Настоящее исследование охватывает 39 городов Московской области, в которых в общей сложности расположено более 100 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, имеющих 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 исследовании 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.



Численность населения Московской области, по данным Росстат на 1 января 2015 года, составляет 7,23 млн человек. В состав Московской области входит 77 городов, из которых крупнейшими (не считая Зеленоград) по численности являются Балашиха (247,1 тыс. чел.), Химки (225,7 тыс. чел.) и Подольск (218,5 тыс. чел.).

На момент проведения исследования в городах Подмосковья функционирует более 100 профессиональных торговых центров, из которых 8 торговых центров было открыто в 2014 году и еще 6 планируется к открытию до конца 2015 года.

Объем рынка качественных торговых центров городов Подмосковья к июню 2015 года составил порядка 1,13 млн. кв. м арендопригодной площади.

Что касается распределения объема площадей действующих торговых центров по зонам удаленности от МКАД, то здесь наибольшая доля приходится на города-спутники столицы (39%) и города, расположенные на удалении менее 30 км от МКАД (28%), к которым относятся в том числе Красногорск, Химки, Мытищи, Балашиха, Реутов, Люберцы. Практически поровну распределяются пло-

щади в профессиональных ТЦ городов на расстоянии 30-60 км от МКАД и 60-90 км от МКАД. Лишь 2% арендопригодных площадей приходится на торговые центры в городах далее 90 км от МКАД, к которым относятся Дубна и Луховицы.

В 2014 году несколько торговых центров было открыто в дальних городах Подмосковья. В Орехове-Зуеве состоялось открытие 1-й очереди ТРЦ «Олимпия Центр» недалеко от ж/д вокзала города. Якорным арендатором стал супермаркет «Атак».

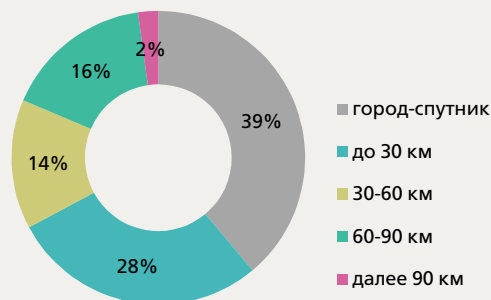
В Ступине состоялось долгожданное открытие ТРЦ «Курс» арендуемой площадью 24,6 тыс. кв. м. Примечательно, что якорным арендатором ТРЦ стал супермаркет «АВ Маркет» – новый формат от «Азбуки Вкуса» для покупателей среднего класса.

В Сергиевом Посаде в августе 2014 года открылся ТРЦ «Капитолий», первый в городе профессиональный ТРЦ с сильным пулом арендаторов, в числе которых MediaMarkt, «Лента», фитнес-клуб World Class.

В Серпухове открылась 2-я очередь ТРЦ «Б-класс», в которой разместился аквапарк и ледовая арена.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ПЛОЩАДЕЙ ДЕЙСТВУЮЩИХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ПО ЗОНАМ УДАЛЕННОСТИ ГОРОДОВ ОТ МКАД,

% от общего объема кв. м GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting

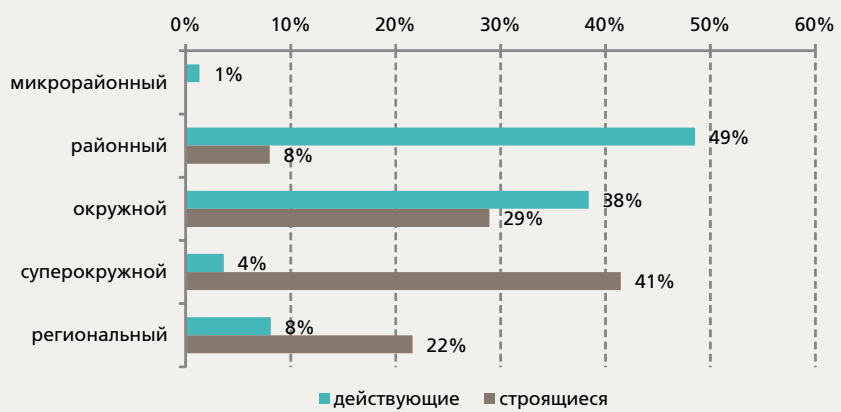
Следует отметить, что торговые объекты в городах Подмосковья представлены, в основном, форматом классических ТЦ и ТРЦ. Это связано с тем, что во многих городах, особенно дальнего Подмосковья, обеспеченность качественными торговыми площадями довольно низкая, а потребность у жителей в таких объектах существует. Поэтому у девелоперов нет необходимости внедрять новые форматы торговых объектов, поскольку поток покупателей им обеспечен.

В некоторых городах встречаются торговые центры в составе МФК, например, «ВИТ» в составе офисного центра в Пушкино, «Корстон» в составе одноименного офисно-гостиничного комплекса в Серпухове.

На въезде в Ногинск ведется строительство ритейл-парка «007» – нетипичного для Московской области формата.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ПЛОЩАДЕЙ В ДЕЙСТВУЮЩИХ И СТРОЯЩИХСЯ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ПО ЗОНАМ ОХВАТА,

% от общего объема кв. м GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting

Половина объема площадей в существующих торговых центрах относится к микрорайонному и районному форматам по зоне охвата, а чуть менее 40% от общего объема площадей – к окружному формату. Районный формат (до 15 тыс. кв. м GLA) при нахождении внутри города оптимален как для собственника, поскольку

его проще заполнить арендаторами, так и для самих жителей. Более крупные по охвату ТЦ расположены либо в городах ближайшего к Москве пояса Подмосковья, либо открываются в городах, где до этого не было представлено ни одного качественного ТЦ.

ОБЪЕМ РЫНКА И ВВОД НОВЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ГОРОДАХ ПОДМОСКОВЬЯ ПО ГОДАМ ВВОДА,

кв. м GLA



Общий объем рынка качественных торговых центров Подмосковья на конец июня 2015 года составил 1,13 млн. кв. м GLA.

Максимальный показатель объема ввода торговых центров в Подмосковье был зафиксирован в 2012 году и пока не был превышен. Начиная с 2012 года наблюдается снижение темпа прироста ввода площадей, которое в перспективе 2-3 лет будет продолжаться.

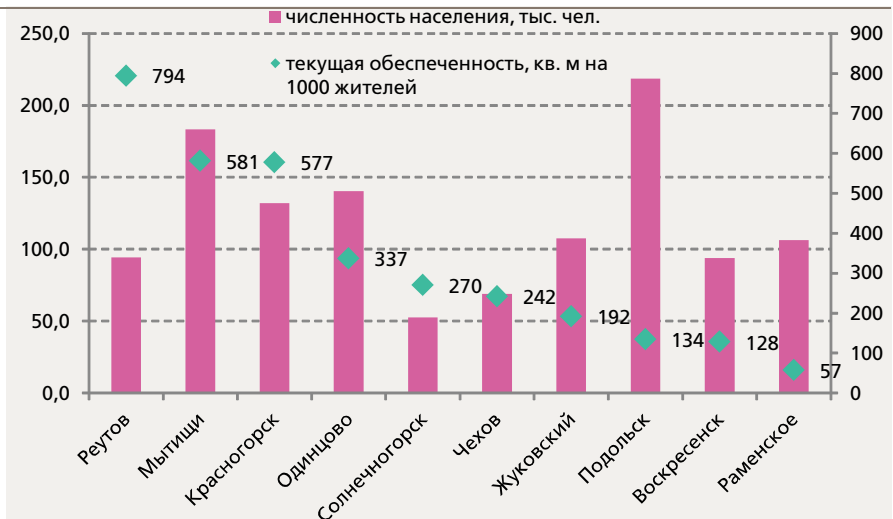
В ближайшей перспективе 2015-

2016 гг. запланированы к вводу крупные по формату ТЦ – суперокружные объекты на востоке – юго-востоке Подмосковья: ТРЦ «Раменский», ритейл-парк «007» на въезде в Ногинск и ТРЦ «Атлас Парк» в Жуковском. На западе – близ Одинцово – планируется к вводу региональный по охвату ТРЦ «Леденцово Парк» (50 тыс. кв. м GLA) от компании DG19.

Обеспеченность торговыми площадями по городам Московской области существенно различается даже среди городов, сопоставимых по численности населения, удаленности от МКАД и уровню развития города в целом. Так, если сравнивать города-спутники Реутов и Мытищи, то в Реутове при гораздо меньшей численности населения обеспеченность тор-

говыми площадями максимальная среди всех городов области (794 кв. м на 1000 жителей). Подольск, напротив, при высокой численности населения имеет довольно низкий показатель (192 кв. м на 1000 жителей) обеспеченности торговыми площадями. Для сравнения: в Москве обеспеченность торговыми площадями составляет 437 кв. м на 1000 жителей.

ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ И ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ В НЕКОТОРЫХ ГОРОДАХ ПОДМОСКОВЬЯ



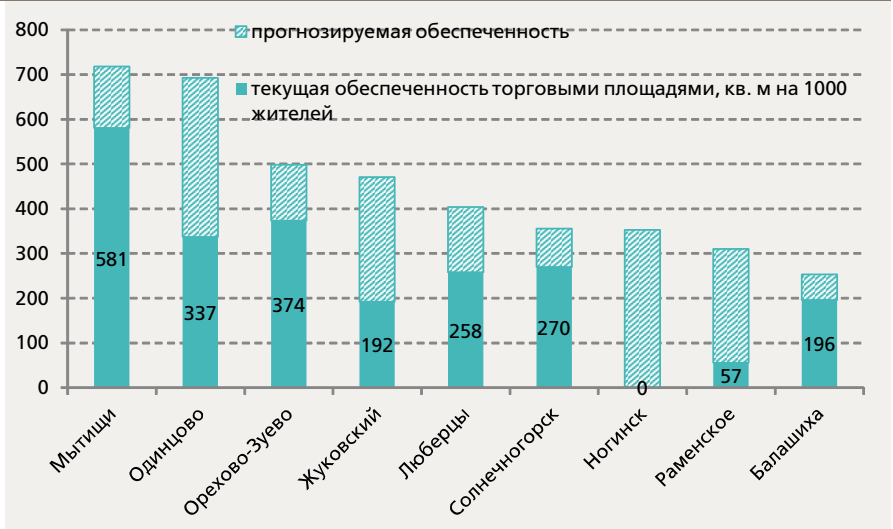
Источник: Welhome Real Estate Consulting

В перспективе ближайших 1,5 лет существенно увеличится обеспеченность в 9 городах Московской области (см. график). Более, чем в 5 раз, возрастет обеспеченность торговыми площадями в Раменском с открытием ТРЦ «Раменский» (30 тыс. кв. м GLA). Однако, вероятнее всего, дата ввода ТРЦ будет перенесена с 2015 года на более поздний срок. В Ногинске на текущий момент отсутствуют профес-

сиональные ТЦ, но с открытием ритейл-парк «007» обеспеченность города торговыми площадями составит сразу 353 кв. м на 1000 жителей. В Одинцово обеспеченность площадями возрастет в 2 раза с открытием ТРЦ «Леденцово Парк» на Можайском шоссе, таким образом, емкость локального рынка будет практически исчерпана.

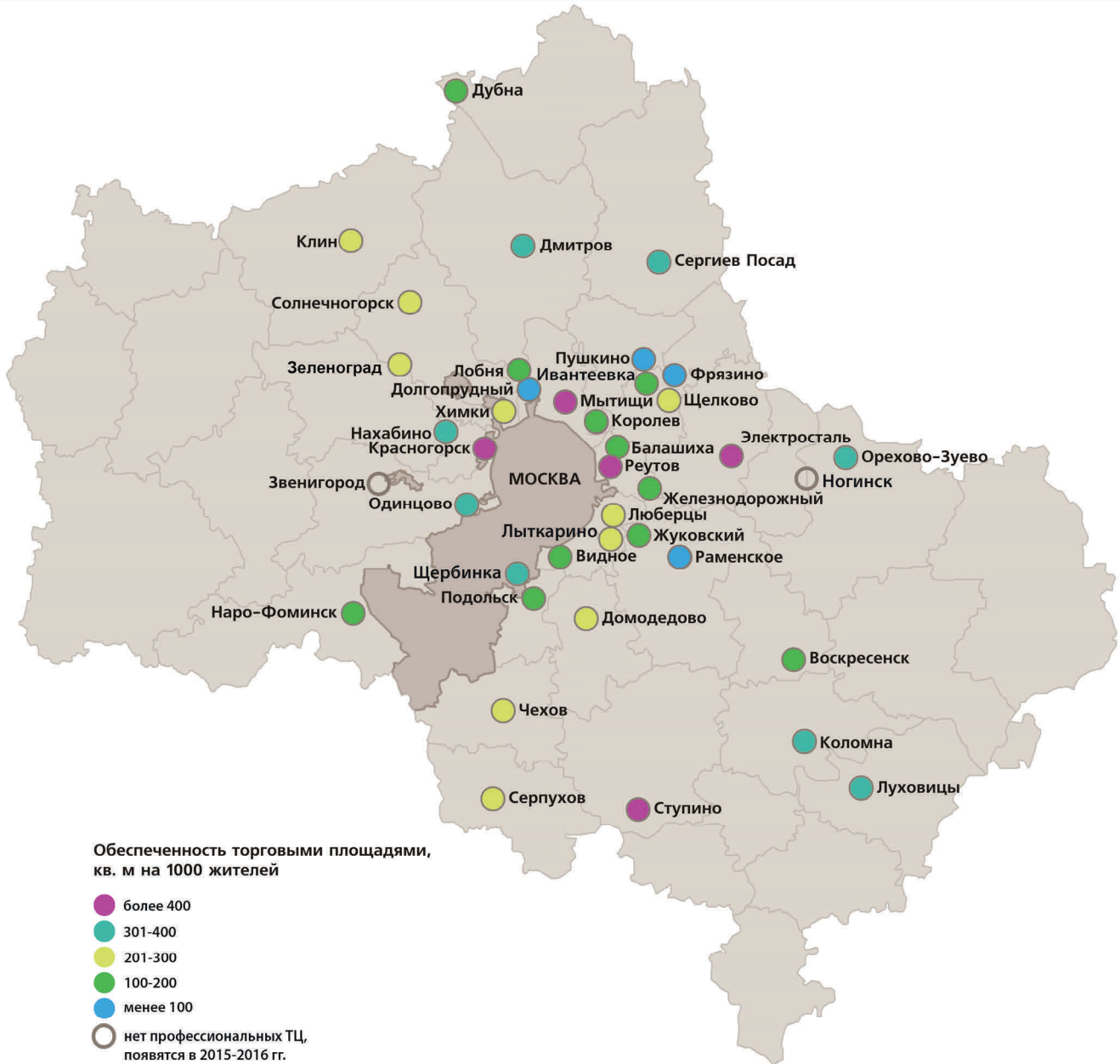
ГОРОДА ПОДМОСКОВЬЯ, В КОТОРЫХ ПРОГНОЗИРУЕТСЯ УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ В 2015-2016 гг.

кв. м GLA на 1000 жителей



Источник: Welhome Real Estate Consulting

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ГОРОДОВ ПОДМОСКОВЬЯ ТОРГОВЫМИ
ПЛОЩАДЯМИ, ИЮНЬ 2015 г.



Источник: Welhome Real Estate Consulting

**НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ
ДЕЙСТВУЮЩИЕ И СТРОЯЩИЕСЯ
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ
В ПОДМОСКОВЬЕ**



ТРЦ «Выходной», Люберцы

Источник: Welhome Real Estate Consulting

Название	Город	GLA, кв. м	Дата ввода	Девелопер
Действующие торговые центры				
Красный Кит, 2-я очередь	Мытищи	47 000	2014, IV кв.	BTR Group
Эльград	Электросталь	45 000	2008, IV кв.	ГК «Эльград»
Реутов Парк	Реутов	41 000	2014, II кв.	AMMA Development
Светофор	Люберцы	25 500	2009, I кв.	«Метрополис Плюс»
РИО	Коломна	25 000	2008, II кв.	ГК «Ташир»
Капитолий	Сергиев Посад	25 000	2014, III кв.	ООО «ЭНКА ТЦ»
Красный Кит	Красногорск	22 000	2014, IV кв.	BTR Group
Строящиеся торговые центры				
Зеленопарк*	Зеленоград	110 000	2015, III кв.	DG19
007 (М7 Ритейл Парк)	Ногинск	36 000	2015, IV кв.	Larry Smith Int.
Раменский	Раменское	30 000	2015, III кв.	н/д
Атлас Парк (Жук)	Жуковский	30 000	2016, II кв.	ЗАО «СВА Торговый Центр»
Выходной	Люберцы	27 000	2015, III кв.	BCRE
Daily (Променад)	Мытищи	25 000	2015, IV кв.	SRV
Восточный ветер	Балашиха	14 000	2015, II-III кв.	ГК «Мортон»

Выводы и тенденции дальнейшего развития рынка торговой недвижимости городов Подмосковья:



ТЦ Daily, Мытищи



ТЦ «Раменский», Раменское

- Учитывая общую экономическую ситуацию и сокращение ритейлерами своих планов по развитию, в перспективе 2-3 лет выход новых торговых объектов замедлится. Кроме того, на текущий момент существуют объекты в городах Подмосковья, строительство и открытие которых неоднократно переносилось еще до наступления кризисных условий, например, «Атлас Парк» в Жуковском, Daily в Мытищах. В стадии проекта находятся ТЦ в Солнечногорске, Щербинке. Заявлен крупный суперрегиональный ТРЦ «Торговый Квартал» вблизи Пушкино.
- Наиболее обеспечены торговыми площадями города-спутники, а также города дальнего пояса Подмосковья, в которых недавно открылись первые профессиональные ТЦ, например Луховицы, Сергиев Посад, Ступино. Емкость рынка торговой недвижимости в них на среднесрочную перспективу исчерпана.
- Высоким потенциалом для развития обладают города с постоянно увеличивающейся численностью населения за счет масштабного нового строительства в сочетании с относительно невысокой текущей обеспеченностью: Подольск, Наро-Фоминск, Железнодорожный и Балашиха (отдаленные от МКАД районы), Лобня и Долгопрудный. Следует подчеркнуть, что речь идет о потенциальной емкости для торговых центров формата не более окружного по охвату. Проекты региональных и суперрегиональных торговых центров требуют в текущих условиях глубокой проработки. Объекты такого формата, открывшиеся в течение последних 1-1,5 лет, заполнены при открытии зачастую лишь на 30%, а в лучшем случае на 50%.

ПРИЛОЖЕНИЕ

КЛАССИФИКАЦИЯ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ПО ЗОНАМ ОХВАТА, ПРИНЯТАЯ В КОМПАНИИ WELHOME

Тип торгового центра	Общая арендуемая площадь, кв. м	Местоположение	Якорные арендаторы	Зона охвата
Микрорайонный	менее 3 000	на удалении от центральных улиц и стратегических магистралей	отсутствуют, либо минимаркет	5-10 мин пешеходной доступности, до 10 тыс. чел.
Районный	3 000 – 15 000	на удалении от центральных улиц и стратегических магистралей	продуктовый супермаркет	5-10 мин на личном или общественном транспорте, 3 – 40 тыс. чел.
Окружной	15 000 – 30 000	вблизи центральных улиц и стратегических магистралей	продуктовый супермаркет, товары для детей	10-20 мин транспортной доступности, 40 – 150 тыс. чел.
Суперокружной	30 000 – 45 000	вблизи стратегических магистралей	продуктовый супермаркет, товары для детей	10-20 мин транспортной доступности, 40 – 200 тыс. чел.
Региональный	45 000 – 70 000	вблизи стратегических магистралей	гипермаркет площадью не менее 4500 кв. м	30-40 мин транспортной доступности, 150 тыс. чел. и более
Суперрегиональный	более 70 000	на стратегических магистралях, федеральных трассах	гипермаркет площадью не менее 4500 кв. м	до 1-1,5 часов личным автомобилем, от 300 тыс. чел.

Источник: Welhome Real Estate Consulting

КОМАНДА WELHOME



Анастасия Могилатова
Генеральный директор

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 315

Дополнительный офис «Жуковка»:

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



Дмитрий Голев
Руководитель
департамента развития



Жанна Лебедева
Руководитель департамента
жилой недвижимости



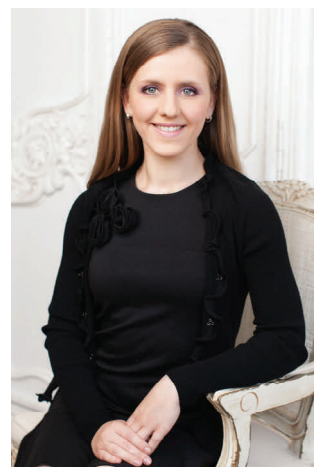
Алексей Гарстук
Руководитель департамента
коммерческой недвижимости



Андрей Хитров
Руководитель департамента
стратегического консалтинга и
исследований



Сергей Коковашин
Руководитель юридического
департамента



Юлия Селькина
Руководитель
пресс-службы

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

Данный обзор подготовлен исключительно в информационных целях. Использование материалов без ссылки на источник запрещено.