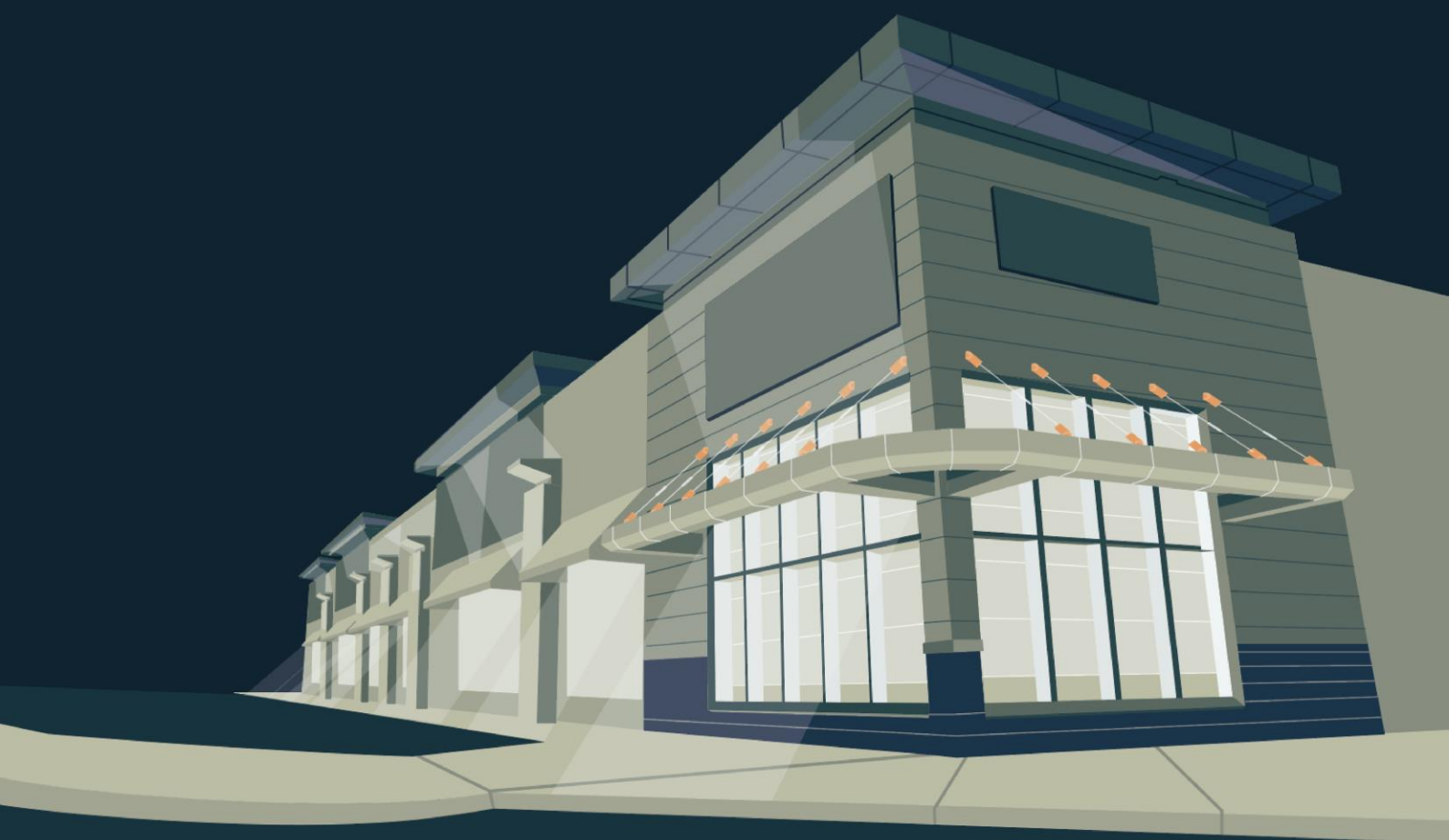








ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВА

3 КВАРТАЛ 2019 Г.



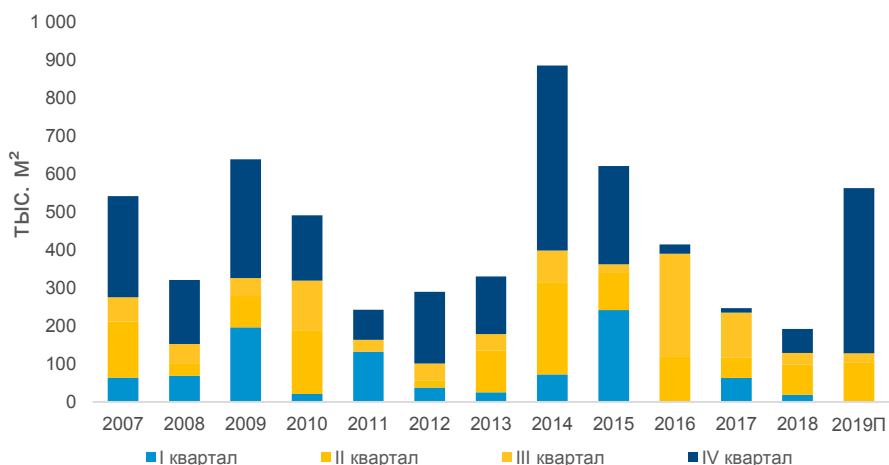
	III КВ. 2017	III КВ. 2018	III КВ. 2019
 Общее количество площадей, м²	6 879 000	7 065 000	7 255 000
 Новое предложение за квартал, м²	119 400	27 500	23 600
 Количество открытых ТЦ за квартал, штук	5	1	3
 Новое предложение с начала года (I-III кв.), м²	235 500	122 900	128 600
 Количество открытых ТЦ с начала года (I-III кв.), штук	6	4	4
 Уровень вакантности, %	10,0%	6,9%	8,6%

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В III квартале 2019 г. в Москве и её ближайших городах-спутниках были открыты три торговых центра - ТЦ «Багратионовский» (GLA 4,700 м²), ТЦ «Моя ветка» (GLA 3,900 м²), а также состоялось техническое открытие ТЦ «Галеон» (GLA 15,000 м²); ввод снизился на 14%, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Ввод за первые III кв. текущего

года составил GLA 128,6 тыс.м² и практически не изменился по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. (рост на 5%). В IV кв. 2019 г. заявлено к открытию 77% всего годового ввода новых площадей 2019 г. Учитывая наличие у девелоперов ряда сложностей при возведении части проектов, возможен их перенос на 2020 г. и снижение ввода до 372,4 тыс.м².

ГРАФИК 1:
 Распределение ввода новых площадей по кварталам, тыс.м²



Источник: Colliers International

Средний размер площади за период с 2015 по 2018 г. снизился на 46%. В текущем году этот показатель вырастет на 54% до 37 тыс.м², что на 5% выше среднего размера ТЦ за весь

указанный период времени. В структуре ввода текущего года существенно возросла доля площадей в много-функциональных объектах (до 15% от суммарной GLA).

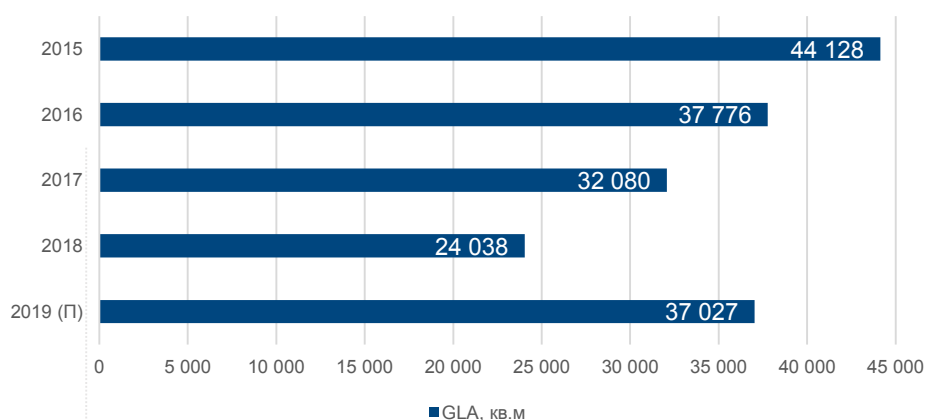


ГРАФИК 2:
Средний размер ТЦ, кв.м

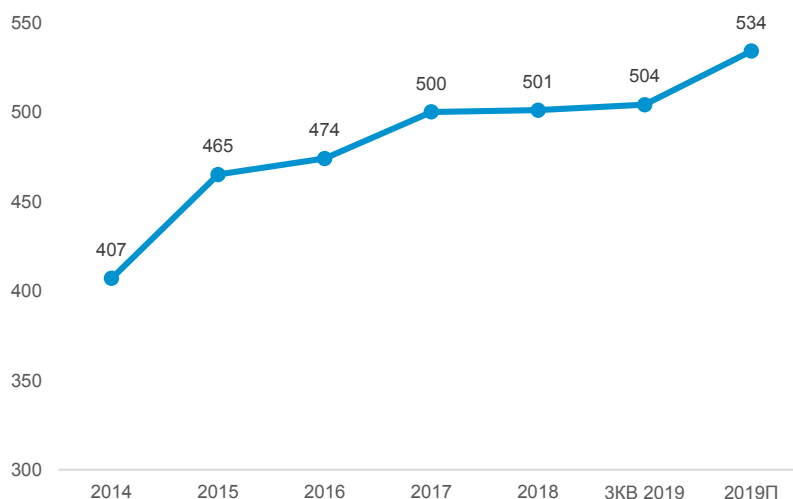
Источник: Colliers International

На фоне низкого ввода площадей новых объектов за прошедшие 3 квартала текущего года (суммарно GLA 128,6 тыс.м²), обеспеченность административных округов Москвы и ее городов-спутников площадями качественных торговых центров существенно не изменилась; средний показатель составил 504 м²/1000 чел. населения. В Новомосковском АО,

где был открыт новый крупный объект - ТРЦ «Саларис» (GLA 105,0 тыс.м²) показатель вырос на 46% до 1 284 м²/1000 чел. населения. Такое существенное изменение после открытия 1 объекта обусловлено низкой численностью населения округа (260 тыс.чел.). Московский показатель обеспеченности в 2,7 раза превышает средний показатель по России.

ГРАФИК 3:

Динамика обеспеченности площадями качественных ТЦ в г. Москве, м² на 1000 чел. населения

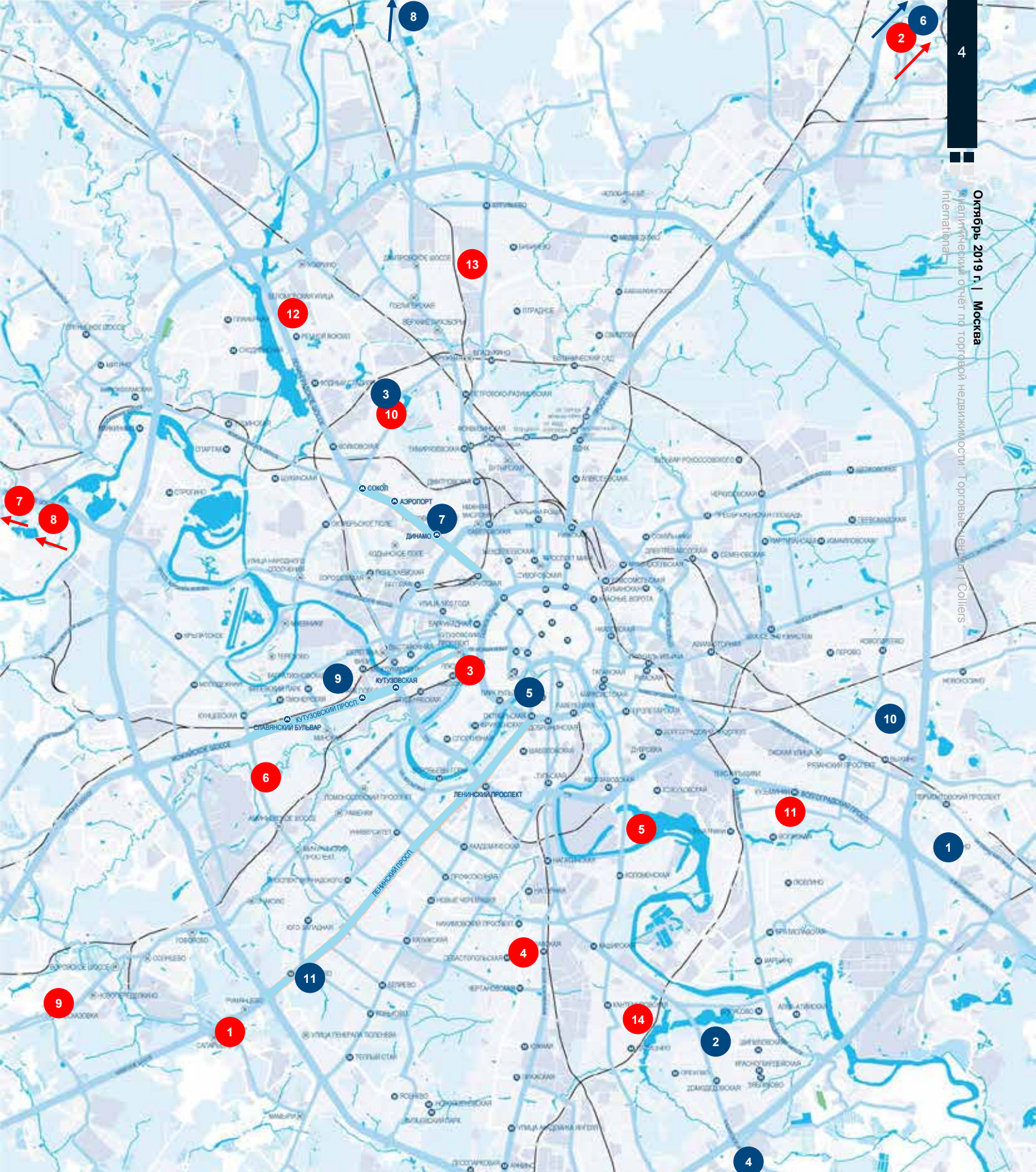


Источник: Colliers International, Росстат

Доля неспециализированных торговых центров в столице в III кв. 2019 г. сохранилась без изменений по сравнению с предыдущим кварталом, на уровне 88%.

На специализированные ТЦ приходится 12% от общего количества арендопригодных площадей. В структуре специализированных торговых центров

наибольшую долю составляют: мебельные центры (40,3%), товары для дома (31,1%), аутлет-центры (12,6%) и детские торговые центры (7,5%). Другие категории составляют 8,5%.



● ДЕЙСТВУЮЩИЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

- 1. Миля
- 2. Каширская Плаза
- 3. Петровский
- 4. Видное Парк
- 5. ТРЦ «Большая Якиманка, 26»
- 6. Пушкино Парк
- 7. Арена Плаза
- 8. Пять Планет
- 9. Багратионовский
- 10. Моя ветка
- 11. Галеон

● ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ОТКРЫТИЮ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

- 1. Саларис
- 2. Акварель Пушкино
- 3. Смоленский Пассаж, фаза 2
- 4. Ангара
- 5. Остров мечты (включая развлекательную часть с GLA 120 000 м²)
- 6. МФК на Аминьевском шоссе
- 7. Novaya Riga Outlet Village
- 8. The Outlet Moscow
- 9. ТРЦ в составе ТПУ «Рассказовка»
- 10. Рассвет
- 11. Высота
- 12. Нева
- 13. Марс
- 14. Эльбрус

ТАБЛИЦА 1: КЛЮЧЕВЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ОТКРЫТИЮ В 2019 Г.

НАЗВАНИЕ ТЦ	GLA, М²	ГОРОД	ДЕВЕЛОПЕР	КВАРТАЛ ВВОДА
Саларис	105 000	Москва	ГК «Хорус»	II
Галеон	15 000	Москва	MD Group	III
Багратионовский	4 700	Москва	Данвита	III
Моя Ветка	3 900	Москва	СКАМА Групп	III
Остров мечты (включая развлекательную часть с GLA 120 000 м²)	190 000	Москва	ГК «Регионы»	IV
МФК KVARTAL WEST	68 000	Москва	Ташир	IV
Аквадель Пушкино	51 500	Пушкино	Иммошан	IV
Novaya Riga Outlet Village	38 000	МО	Diona	IV
The Outlet Moscow	19 700	Москва	Hines	IV
ТРЦ в составе ТПУ «Рассказовка»	18 500	Москва	АО ТПУ «Рассказовка»	IV
Смоленский Пассаж, фаза 2	13 200	Москва	Сафмар	IV
Рассвет	6 600	Москва	ADG group	IV
Ангара	6 200	Москва	ADG group	IV
Высота	6 100	Москва	ADG group	IV
Нева	5 900	Москва	ADG group	IV
Марс	5 500	Москва	ADG group	IV
Эльбрус	4 600	Москва	ADG group	IV
Итого:	562 400			

Источник: Colliers International

С точки зрения географического распределения объектов 2019 г., лишь 3% всех арендопродных площадей новых объектов, заявленных на 2019 г. расположены в пределах Третьего Транспортного Кольца.(ТТК) Объекты расположенные между ТТК и МКАД составят 56%, а проекты за её пределами 41%.

СПРОС

В 2019 г. показатель вакантности находится на стабильном уровне, увеличившись в III кв. 2019 г. на 0,1 п.п., по сравнению с II кв. 2019 г. и достигнув показателя в 8,6%, что обусловлено вводом в III кв. 2019 г. новых объектов с суммарной площадью GLA 23,6 тыс. м²; новый объём предложения, поступивший на рынок, привёл к небольшому росту вакантности. Таким образом, в текущем году мы наблюдаем смену понижающего тренда, наблюдавшегося со II половины 2016 г. стабильным уровнем вакантности. Баланс рынка достигнут за счёт замедления спроса со стороны ритейлеров. В 2019 г., в силу существенного роста количества площадей открываемых торговых объектов, вакантность стабилизировалась.

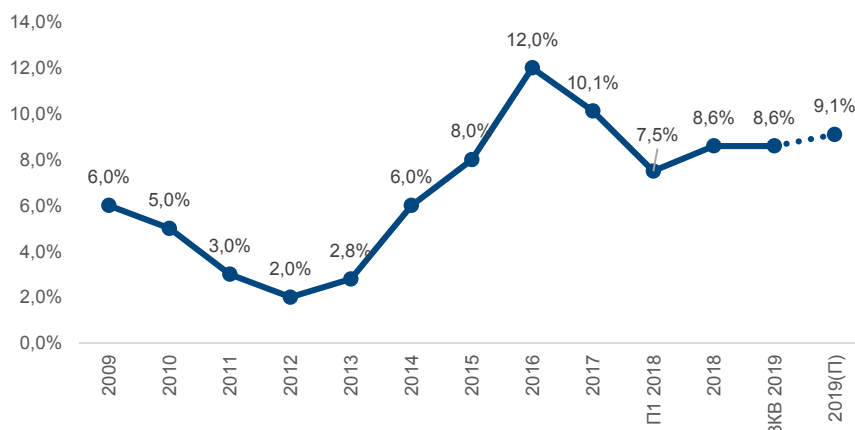


ГРАФИК 4:
Динамика вакантности в торговых центрах Москвы

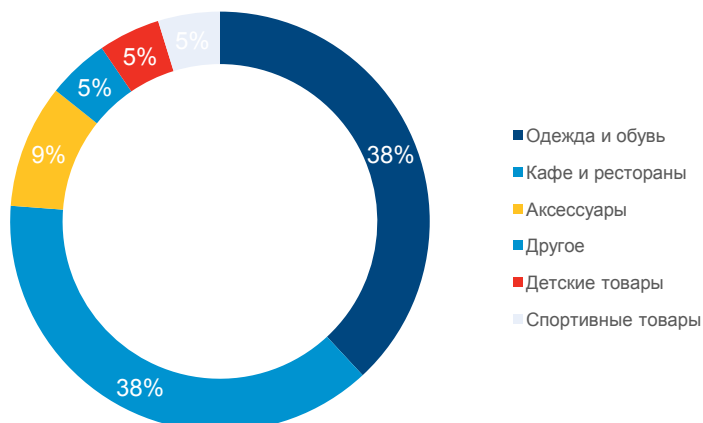
Источник: Colliers International

Количество иностранных брендов, открывших свои первые магазины в России с I по III кв. 2019 г. составило 21, что на 1 меньше, чем за аналогичный период предыдущего года. 5 брендов выбрали для открытия первого магазина формат «корнер» или «магазин в магазине», обеспечивая себе гарантированный трафик. Крупные ритейлеры уточнили программы обновления форматов. «Пятерочка» открыла в Москве в III кв. 2019 г. первый магазин с новой концепцией, предполагающей увеличенную площадь под

размещение свежих овощей и фруктов, наличие пекарни, увеличенный отдел готовой продукции, а также отдельную зону кафе. Сеть «Дикси» в июле 2019 г. открыла в Москве магазин в новом формате с пекарней и отдельной зоной для овощей, фруктов и молочных продуктов, а также зоной для промо-акций. «Шоколадница» также ввела новый формат - магазины Grab & Go под вывеской Shoko Coffee, в которых еда и напитки преимущественно продаются навынос, а столики внутри являются дополнительным сервисом.

ГРАФИК 5:

Структура категорий международных брендов, вышедших на российский рынок в 2019 г.



Источник: Colliers International

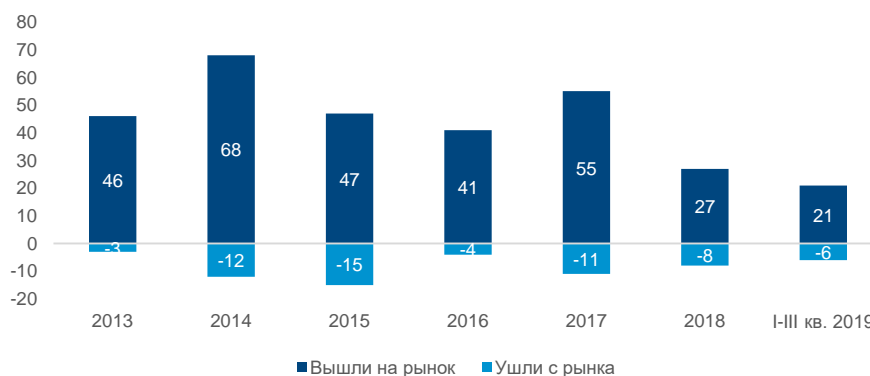
ТАБЛИЦА 3: НОВЫЕ БРЕНДЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РОССИЙСКИЙ РЫНОК В 1-3 КВ. 2019 Г.

БРЕНД	СТРАНА	ПРОФИЛЬ	ТЦ / ЛОКАЦИЯ
Balmain	Франция	Одежда	Москва
BAPE*	Япония	Одежда	ЦУМ
Billabong*	Австралия	Спортивная одежда	Метрополис
Carter's Oshkosh B'gosh	США	Товары для детей	МЕГА Теплый Стан
CHARLEY'S	США	Кафе и рестораны	Новый Арбат ул., 15
Cult Gaia*	США	Аксессуары	ЦУМ
J.Z. Peking Duck	Китай	Кафе и рестораны	Цветной бульвар, 21 стр.2
Jonak	Франция	Одежда	Авиапарк
EA7 Emporio Armani	Италия	Спортивная одежда	Мега Теплый Стан
Ilunch	Литва	Кафе и рестораны	Новоданиловская набережная, 6 к.1
Intimissimi Uomo	Италия	Бельё	Мега Белая Дача
Isabel Marant	Франция	Одежда	Крокус Сити Молл
Gaga Milano	Италия	Часы	Гименей, Большая Якиманка, 22
Giovanni Raspini	Италия	Ювелирные украшения	«Москва Сити», башня «Федерация»
Hackett	Великобритания	Одежда	Метрополис
Мацуя (Matsuya)	Япония	Общественное питание	Суцеская ул., д.27
Off-White*	Италия	Одежда	ЦУМ
Rains*	Дания	Одежда	Цветной
Richard Mille	Швейцария	Часы	Столешников пер., д.14
Sanders Grill by KFC	США	Кафе и рестораны	Афимолл Сити
VFiles Yellow Label	США	Одежда и обувь	Цветной

Источник: Colliers International

* в формате «корнер»

ГРАФИК 6:
Динамика выхода международных брендов на российский рынок



Источник: Colliers International

Зарубежные бренды, проявляют некоторую осторожность; количество брендов вышедших на рынок в предыдущем 2018 году является минимальным с 2013 г. Тем не менее, баланс между количеством новых брендов, вышедших на рынок и

количеством ушедших с него (в 2017 и 2018 г., превышение в 5,0 и 3,4 раза, соответственно) свидетельствует о положительной оценке зарубежными ритейлерами перспектив российского рынка.



ПРОГНОЗ

До конца 2019 г. в Москве и ее городах-спутниках заявлен суммарное количество вводимых площадей GLA 562,4 тыс.м² в 17 торговых объектах (включая площадь развлекательной части тематического парка «Остров мечты»), что в 2,9 раза превышает показатель 2018 г. Однако, с учётом имеющихся рисков задержки 6 проектов с GLA 218,7 тыс.м², фактический ввод может оказаться на уровне 345,3 тыс.м² или на 80% больше чем в 2018 г.

В структуре заявленного предложения новых объектов большую часть площадей составляют классические торговые центры (37%) и площади развлекательного парка (34%), а также МФК (15%) и аутлеты (10%).

КОНТАКТЫ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Анна Никандрова
Партнёр
+7 495 258 5151
anna.nikandrova@colliers.com

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

Владислав Николаев
Региональный директор
+7 495 258 5151
vladislav.nikolaev@colliers.com

ИССЛЕДОВАНИЯ

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
veronika.lezhneva@colliers.com

Константин Будагян
Старший аналитик
+7 495 258 5151
konstantin.budagyan@colliers.com

МАРКЕТИНГ И PR

Ольга Бакулина
Региональный директор
+7 495 258 5151
olga.bakulina@colliers.com

Copyright © 2019 Colliers International

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.colliers.ru

