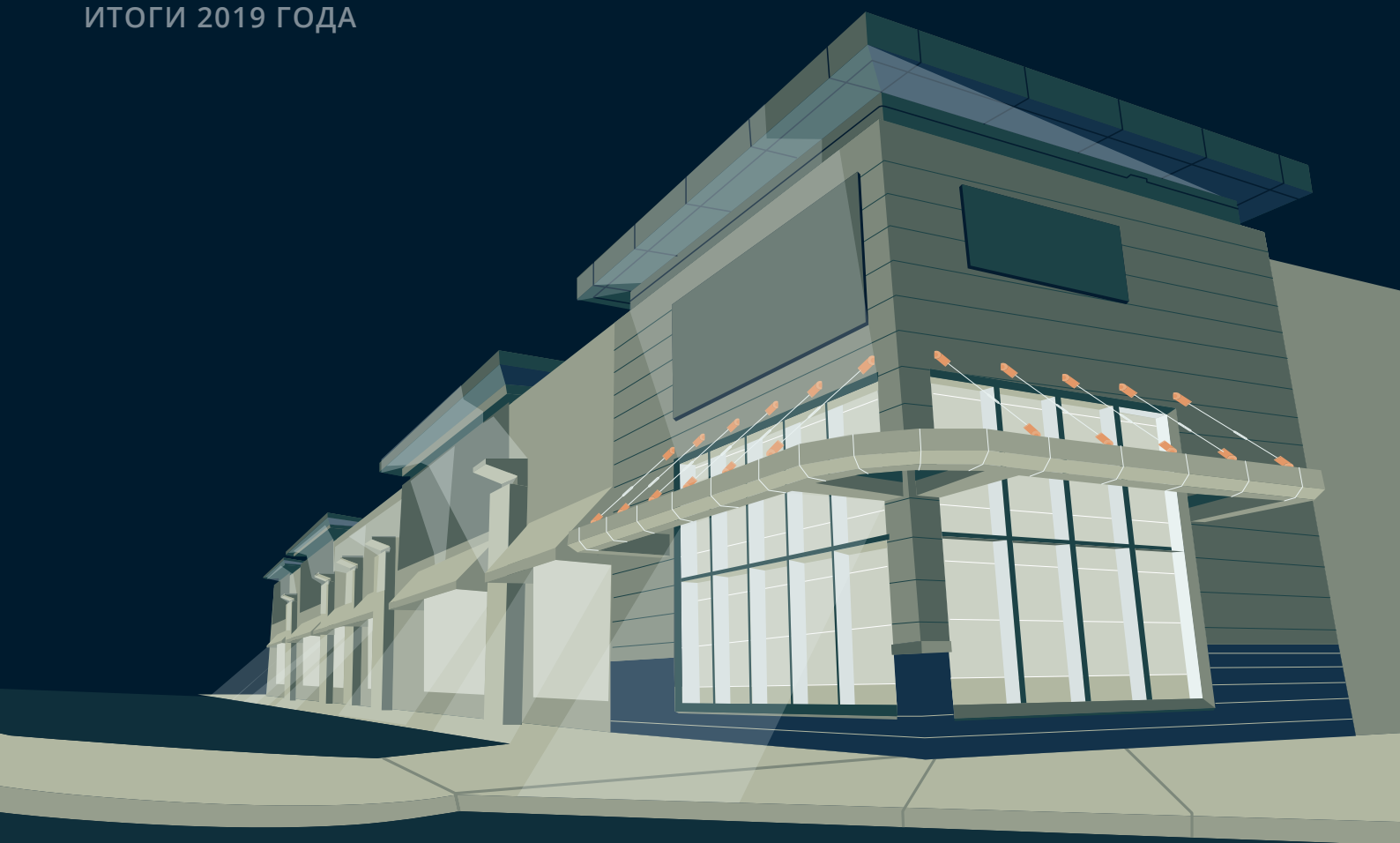




ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

ИТОГИ 2019 ГОДА



ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

	2017	2018	2019
Общее предложение торговых площадей в России на конец периода, млн м ²	27,03	27,61	28,22
Объем введенных торговых площадей в торговых центрах в России, тыс. м ²	779	576	558
Общее предложение торговых площадей в регионах России*, млн м ²	16,52	16,88	17,19
Объем введенных торговых площадей в торговых центрах в регионах России, тыс. м ²	532,3	363,4	312,7
Количество открытых ТЦ, штук	21	20	13
Обеспеченность площадями по России в целом, м ² на 1 000 человек	184	189	193

* Все города России, за исключением Москвы и Санкт-Петербурга.

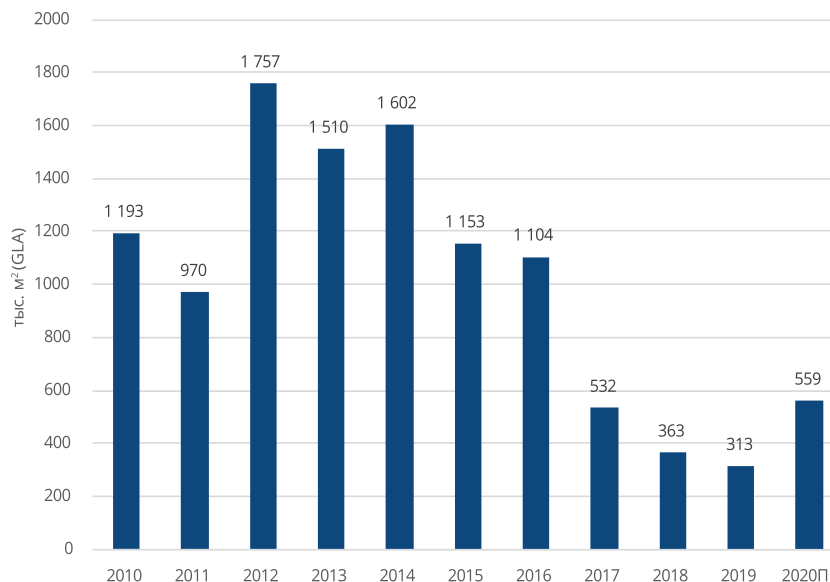
Источник: Colliers International

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам 2019 г. общая арендопригодная площадь торговых центров, открытых в регионах России (исключая Москву и Санкт-Петербург), составила 312,7 тыс. м², что на 14% ниже показателя 2018 г. Таким образом, мы наблюдаем снижение объемов регионального ввода на протяжении последних пяти лет. При этом в 2019 г. сократилась доля региональных городов в общероссийском объеме ввода. Так, если в 2017 и 2018 гг. их доля составляла 68% и 59% соответственно, то в 2019 г. этот показатель сократился до 56%.

Совокупный объем торговых площадей в России по итогам года увеличился до 28,22 млн м², а обеспеченность выросла до 193 м² на 1 000 жителей по сравнению со 189 м² на 1 000 жителей в 2018 г.

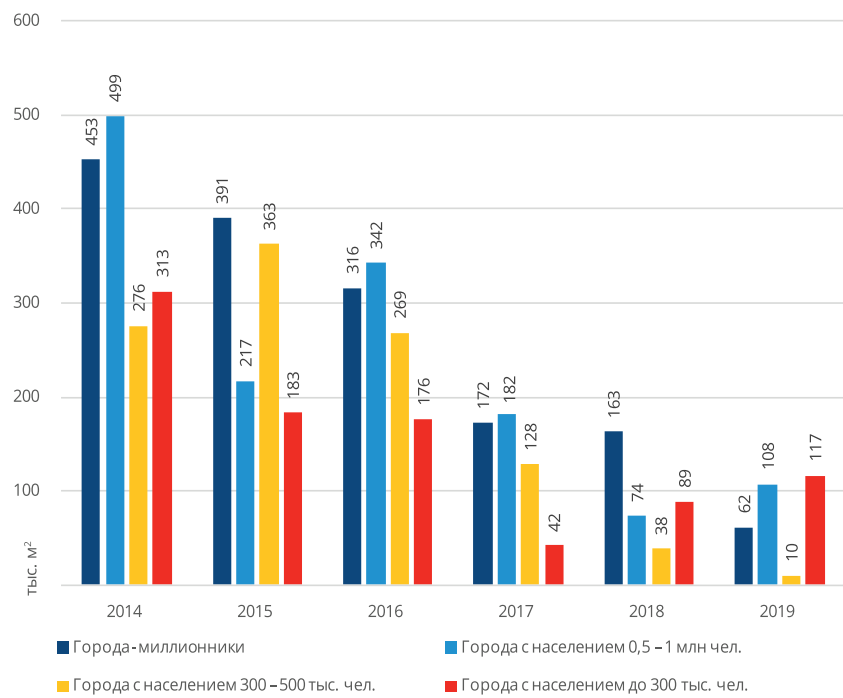
ГРАФИК 1:
ВВОД ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ
В РЕГИОНАХ РОССИИ
(ИСКЛЮЧАЯ МОСКВУ
И САНКТ-ПЕТЕРБУРГ),
2010-2020П



Источник: Colliers International

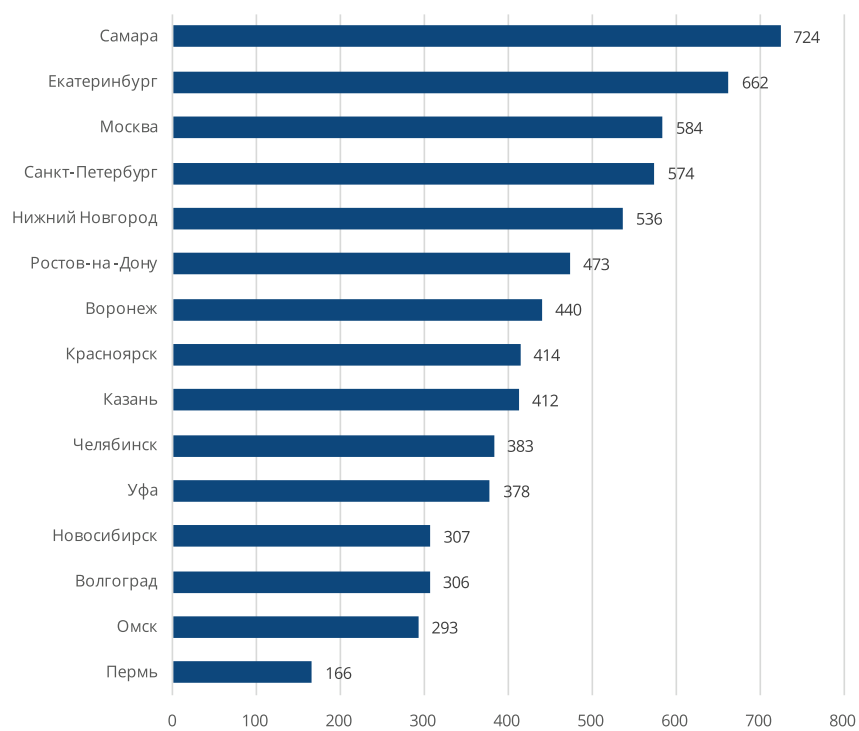
Города с населением до 300 тыс. человек стали лидерами по объему ввода. В 2019 г. доля открытых в них торговых площадей увеличилась до 39% по сравнению с 24% и 8% в 2018 и 2017 гг. соответственно. Одновременно с этим значительно сократилась доля городов с численностью населения 300–500 тыс. человек – с 24% в 2017 г. до 3% от общего объема годового ввода в 2019 г. По нашим оценкам, уже по итогам 2020 г. основной объем открытий качественных торговых центров вновь будет сконцентрирован в городах с населением 0,5 до 1 млн человек и до 300 тыс. человек – на них придется 36% и 39% объема соответственно.

ГРАФИК 2:
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА
ВВОДА КАЧЕСТВЕННЫХ
ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ
ПО ГРУППАМ ГОРОДОВ
ПО ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ,
2014–2019



Источник: Colliers International

ГРАФИК 3:
ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ
ГОРОДОВ-МИЛЛИОННИКОВ
КАЧЕСТВЕННЫМИ ТОРГОВЫМИ
ЦЕНТРАМИ
(М²/1 000 ЖИТЕЛЕЙ)



Источник: Colliers International



Спад в девелопменте, наблюдавшийся как следствие кризиса 2014-2015 гг., привел к уменьшению числа новых проектов на рынке. Так, за 2018 и 2019 гг. в регионах России не было введено ни одного суперрегионального торгового комплекса. В 2019 г. самыми крупными новыми проектами стали торгово-выставочный комплекс «Калина Молл» во Владивостоке (46,3 тыс. м²) и ТРЦ «Броско Молл» в Хабаровске (43,6 тыс. м²). Эти два торговых комплекса сформировали почти треть (28%) от общего объема регионального ввода в 2019 г. Мы ожидаем, что 2020 год станет ключевым для новой волны регионального девелопмента качественной торговой недвижимости.

ТАБЛИЦА 1: ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТЫЕ В РЕГИОНАЛЬНЫХ ГОРОДАХ В 2019 Г.

НАЗВАНИЕ ТЦ	GLA, М ²	ГОРОД	ДЕВЕЛОПЕР	КВАРТАЛ ВВОДА
Калина Молл	46 300	Владивосток	ООО «Артаяр»	I
Броско Молл	43 600	Хабаровск	Невада групп	IV
Эль Рио	39 700	Самара	Mall Group Development	IV
Fjord Plaza	30 000	Псков	ЭГЛЕ	IV
Plazma (бывш. Евророс)	30 000	Мурманск	Евророс	III
Аллея Молл	26 000	Южно-Сахалинск	ООО «Аллея»	IV
Космос	22 000	Челябинск	ООО «Урал-Сервис»	I
Лотос Plaza, II очередь	13 700	Петрозаводск	ГК «Лотос»	III
Стрелка	17 700	Хабаровск	-	IV
Обними	17 000	Обнинск	ООО «Натурпроинвест»	II
Автозаводец	10 700	Нижний Новгород	-	III
Lavanda Mall	10 000	Севастополь	ГК «Добрыня»	II
Студенец	6 000	Тамбов	-	IV
Итого	312 700			

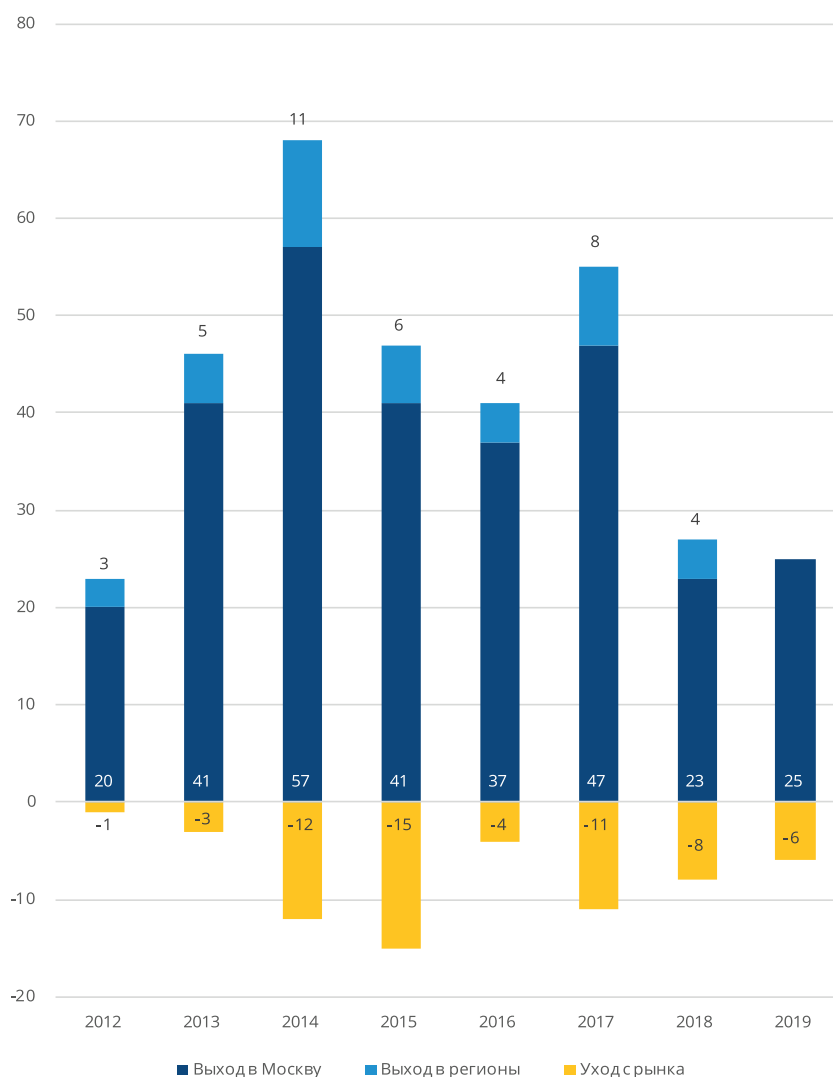
СПРОС

Традиционно для большинства ритейлеров Москва и Санкт-Петербург являются приоритетными городами для открытия первых монобрендовых магазинов в стране. В 2019 г. на российском рынке появились 25 новых международных брендов.

Несколько международных брендов уже анонсировали планы по открытию в России в 2020 г. Среди них, например, американский производитель одежды The North Face в Санкт-Петербурге в ТРК «Галерея» и японская сеть развлечений Round One в Москве в ТРЦ «Европейский».

В 2020 г. многие ритейлеры заявили о планах развития не только московских, но и региональных магазинов. Например, компания X5 Retail Group собирается в следующем году открыть до 2 000 новых магазинов (показатель gross, без учета закрытий) в формате «у дома» и супермаркетов, преимущественно в регионах присутствия. Французский DIY-ритейлер Leroy Merlin в 2020 г. будет развивать свою новую сеть для строителей-профессионалов в России — «МаксиПРО». Первая точка открылась в декабре 2019 г.

ГРАФИК 4:
**ДИНАМИКА ВЫХОДА НОВЫХ
 МЕЖДУНАРОДНЫХ БРЕНДОВ
 НА РОССИЙСКИЙ РЫНОК**



Источник: Colliers International

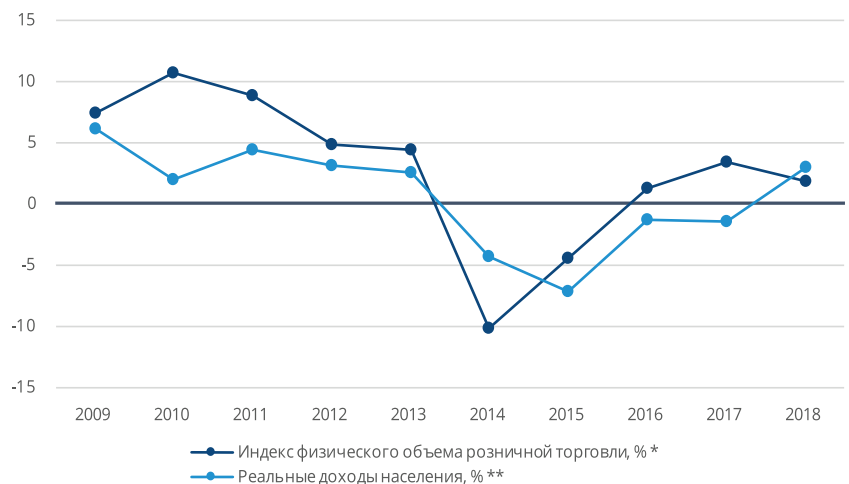


МАКРОЭКОНОМИКА

По данным Росстата, оборот розничной торговли в 2019 г. (январь – ноябрь) в сопоставимых ценах вырос на 1,8% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. При этом рост наблюдается в категории как продовольственных, так и непродовольственных товаров (рост на уровне 6,5% и 5,5% соответственно). В 2019 г. в структуре розничного товарооборота удельный вес продовольственных товаров составил 47,9%, непродовольственных – 52,1% (в 2018 г. – 47,6% и 52,4% соответственно).

В 2019 г. (9 месяцев) реальные доходы населения с учетом единовременной выплаты увеличились на 3,0% по сравнению с 2018 г. Данное увеличение произошло в целом за счет низкой базы 2018 г.

ГРАФИК 5:
**ДИНАМИКА ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА
 РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ И РЕАЛЬНЫХ
 РАСПОЛАГАЕМЫХ ДЕНЕЖНЫХ
 ДОХОДОВ, %**



*Январь – ноябрь
 **9 месяцев

Источник: Colliers International



ПРОГНОЗ

В 2020 г., в связи с переносом ряда открытий, мы ожидаем более высокие показатели ввода как в Москве, так и в регионах. По нашим прогнозам, объем ввода в региональных городах увеличится до 560 тыс. м².

Среди наиболее ожидаемых проектов 2020 г. – ТРЦ «Грозный Молл» (56,0 тыс. м² GLA), не имеющий аналогов проект в Чеченской республике и в Северо-Кавказском федеральном округе, и ТРЦ «Планета» в г. Пермь (83,1 тыс. м² GLA) – самый крупный торговый центр региона, до сих пор характеризовавшегося наименьшей обеспеченностью торговыми площадями среди городов-миллионников (166 м²/1 000 жителей). Суммарный объем ввода по России в 2020 г. составит 1 103 тыс. м² (включая Москву и Санкт-Петербург), что на 49% выше, чем по итогам 2019 г.

ТАБЛИЦА 2: ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ОТКРЫТИЮ В 2020 Г.

НАЗВАНИЕ ТЦ	GLA, М ²	ГОРОД	ДЕВЕЛОПЕР	КВАРТАЛ ВВОДА
Планета	83 105	Пермь	Malltech	IV
РаМус Молл	78 000	Нижнекамск	Молл Коцепт	I
Veer Mall	76 000	Екатеринбург	Malltech	IV
Время Простора	68 000	Киров	ООО «Восход»	IV
Грозный Молл	56 000	Грозный	ООО «Смарт Билдинг»	IV
Макси	54 220	Киров	ООО «Макси Девелопмент»	IV
Казань Молл	53 000	Казань	UD Group	III
Green park (ex-Golden Park)	50 674	Нижневартовск	ГК «РИА-Инвест-групп»	I
Балтия Молл	40 500	Калининград	Gamma Invest Group	I
Итого	559 499			

КОНТАКТЫ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Анна Никандрова
Партнер
+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

Лолита Леонтьева
Аналитик
+7 495 258 5151
Lolita.Leontyeva@colliers.com

МАРКЕТИНГ И PR

Ольга Бакулина
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@colliers.com

Copyright © 2020 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



Research & Forecasting