



РЕУТОВ
МЫТИЩИ
ЭЛЕКТРОСТАЛЬ
БАЛАШИХА
ЗЕЛЕНОГРАД
КОЛОМНА
ЛЮБЕРЦЫ
КРАСНОГОРСК
ОРЕХОВО-ЗУЕВО
ОДИНЦОВО
ПОДОЛЬСК
ХИМКИ
...

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ГОРODOB ПОДМОСКОВЬЯ

WWW.WELHOME.RU
WWW.CONSULETESTATE.RU





Татьяна Шарова

Руководитель службы проектного
консалтинга и аналитики
компании Welhome
тел./факс: 8 (495) 221-33-15
e-mail: sharova@welhome.ru

В связи с ограничением строительства коммерческой недвижимости в Москве в пределах ТТК все большую популярность среди девелоперов и ритейлеров приобретают города Московской области. В Подмоскovie есть платежеспособный спрос, и, соответственно, потенциал для развития ритейла и рынка торговой недвижимости.

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, имею-

щий в своем составе одного или нескольких крупных якорных арендаторов и торговую галерею, представленную международными, федеральными и/или региональными ритейлерами.

По охвату в исследование взяты только торговые центры, относящиеся непосредственно к тому или иному городу Московской области. Такие объекты, как ТРЦ «МЕГА-Теплый Стан», «МЕГА-Химки», «МЕГА-Белая Дача» и другие подобные объекты, которые являются суперрегиональными, в исследование не включены, поскольку их зона влияния рассчитана на более широкую аудиторию, как Москвы, так и Московской области.

Мы открыты для взаимовыгодного сотрудничества и с радостью поможем Вам в реализации самых смелых бизнес идей!

С уважением, Татьяна Шарова

Численность населения Московской области на середину 2013 г. составила более 7 млн человек. В состав Московской области входит 77 городов, из которых крупнейшими по численности считаются Балашиха (221,8 тыс. чел.), Химки (215,5 тыс. чел.) и Подольск (207 тыс. чел.).

На текущий момент времени в городах Подмосковья функционирует более 90 профессиональных торговых центров, из которых 11 торговых центров было введено за последний год.

Объем рынка качественных торговых центров крупнейших городов ближайшего Подмосковья к августу 2013 г. составил около 823,6 тыс. кв. м арендопригодной площади, что превысило аналогичный показатель прошлого года на 22%. С августа прошлого года было введено порядка 180 тыс. кв. м качественных торговых центров в городах ближайшего Подмосковья.

Что касается распределения объема площадей действующих торговых центров по зонам удаленности от МКАД, то здесь наибольшая доля приходится на города-спутники столицы (46%) и города, расположенные на удалении менее 30 км от МКАД (24%), среди которых можно выде-

лить г. Мытищи, Красногорск, Химки и Королев.

Так, например, в г. Мытищи к концу 2012 г. было введено около 75 000 кв. м арендопригодной торговой площади (ТРЦ «Июнь»).

В г. Красногорск введено 23 000 кв. м арендопригодных площадей (ТРЦ «Июнь» и ТЦ «Солнечный Рай»).

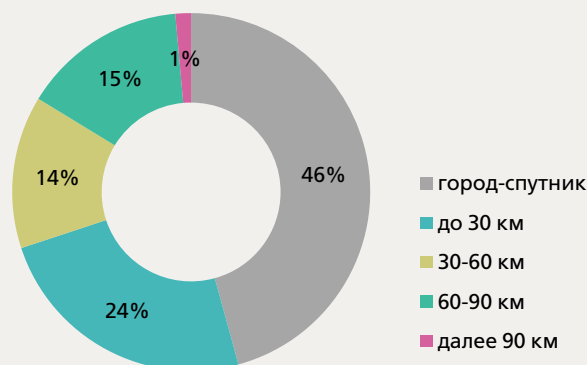
В г. Химки также было введено сразу 2 торговых центра, общая арендопригодная площадь которых составила более 20 000 кв. м (ТЦ «Citrus» и ТЦ «Парус»).

В г. Королев в июле 2013 г. был открыт новый качественный ТЦ «Гелиос», арендопригодная площадь которого составила 19 500 кв. м. Среди арендаторов нового торгового центра стоит отметить первый в городе ресторан быстрого питания McDonalds.

Далее 60 км от МКАД нет строящихся объектов. В проектной стадии находятся два торговых центра в г. Луховицы и в г. Ступино общей арендопригодной площадью чуть менее 30 000 кв. м. Строительство еще не ведется, но по предварительным планам открытие заявлено на конец 2014 г.

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

% от общего объема кв. м GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting

Состав площадей в действующих торговых центрах Подмосковья в распределении по зонам охвата за прошедший год (август 2012 – август 2013 гг.) не претерпел существенных изменений.

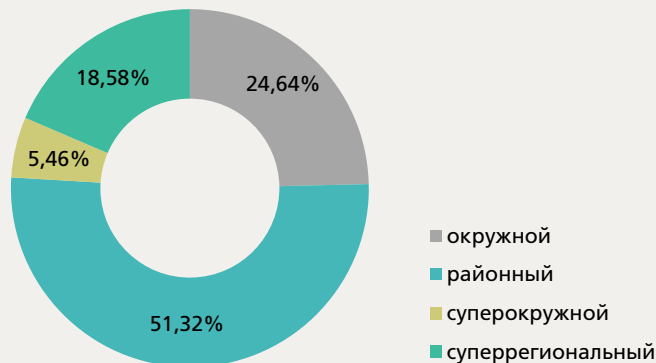
Немногом более половины торговых площадей в подмосковных торговых центрах, как и прежде, относится к районному формату, примерно треть торговых площадей от общего объема относится к окружному формату тор-

говых центров. На долю суперрегиональных торговых центров приходится около 19% всех арендопригодных площадей, при этом данный формат представлен действующим ТРЦ «РИО» в г. Реутов и введенным в конце 2012 г. ТРЦ «Июнь» в г. Мытищи.

Стоит отметить, что формат региональных торговых центров на текущий момент в ближайшем Подмосковье не представлен.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ПЛОЩАДЕЙ В ДЕЙСТВУЮЩИХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ПО ЗОНАМ ОХВАТА,

% от общего объема кв. м GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting

В ближайшие два года ожидается ввод новых крупных торговых центров, в результате чего сегментация рынка по форматам торговых центров претерпит некоторые изменения. Практически в равных долях рынок поделят суперрегиональный, региональный и суперокружной форматы торговых центров.

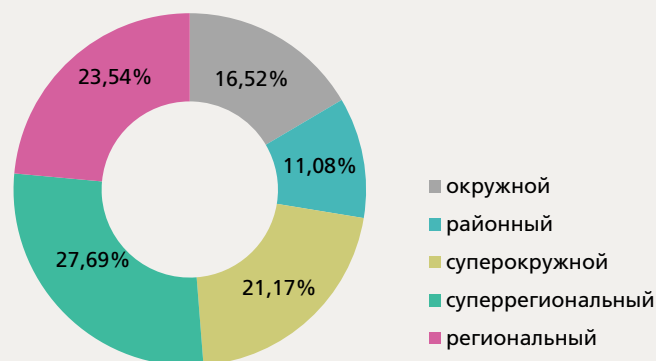
Среди наиболее значимых и заявлен-

ных к вводу объектов можно выделить следующие: ТРЦ «Левый Берег» (GLA 140 000 кв. м), ТРЦ «Красный Кит» 2-я очередь (GLA 47 000 кв. м), ТЦ «Реутов парк» (GLA 41 000 кв. м).

Доля торговых центров районного и окружного форматов существенно снизится (до 16,52% и 11,08% соответственно).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ПЛОЩАДЕЙ В СТРОЯЩИХСЯ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ПО ЗОНАМ ОХВАТА,

% от общего объема кв. м GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting

Таким образом, прослеживается ярко выраженная тенденция смещения интереса застройщиков в сторону реализации крупномасштабных проектов, способных минимизировать риски за счет возможности предоставить более разноплановый качественный продукт и обеспечить тем самым наибольший поток покупателей.

Помимо уже ожидаемых к вводу в течение следующего 2014 года крупных торговых центров можно отметить ТРК Zelenopark, о строительстве которого было заявлено в марте 2013 г. ТРК Zelenopark представляет собой торговый комплекс суперреги-

онального формата общей площадью 140 000 кв. м, расположенный на Ленинградском шоссе в 17 км от МКАД (PGP Development). Строительство объекта еще не началось, но девелопером уже достигнута договоренность по кредитной линии сроком на 10 лет.

Сроки реализации проекта пока не озвучены, но уже понятно, что ввод такого значительного объема качественных торговых площадей приведет к увеличению интереса не только со стороны жителей ближайшего Подмосковья, но и потребителей целого региона.

В результате кризиса 2008 г. темпы ввода качественных торговых площадей в ближайшем Подмосковье заметно снизились. Особенно эта тенденция была актуальна первые 3 года посткризисного периода. На текущий момент наибольший объем ввода торговых площадей зафиксирован в 2012 г. и именно с этого момента

наметилась тенденция к стабилизации роста данного показателя.

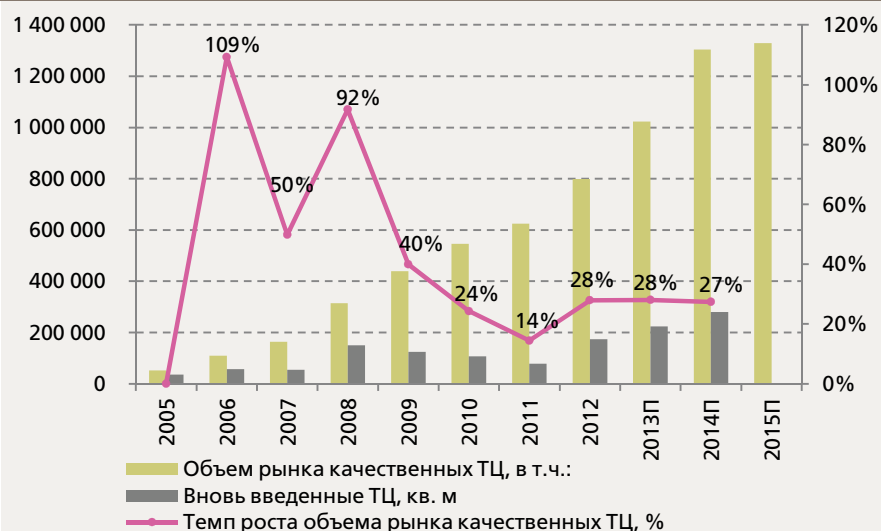
В среднесрочной перспективе объем ввода новых площадей прогнозируется на уровне 27–28% в год.

В целом к 2015 г. общий объем качественных торговых центров Подмосковья может составить более 1,3 млн кв. м.

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

кв. м. GLA

Источник: Welhome Real Estate Consulting



Наибольшей обеспеченностью торговыми площадями характеризуется г. Реутов – 1 112 кв. м на 1000 жителей. Величина данного показателя объясняется тем, что формально население Реутова составляет 91,5 тыс. чел., для такого количества населения необходим гораздо меньший объем торговых площадей. Тем не менее, ТРЦ «РИО», а также планируемый к вводу в конце 2013 г.

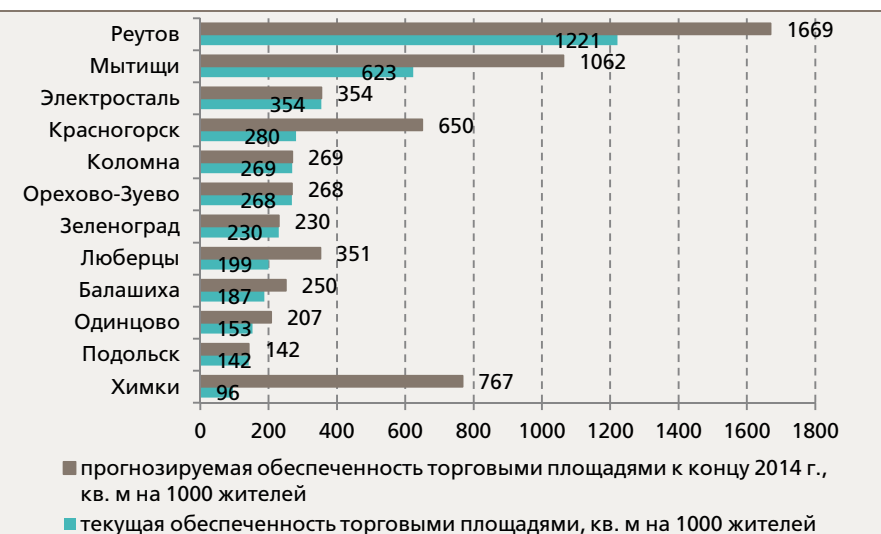
ТРЦ «Реутов Парк», изначально рассчитаны на более широкую аудиторию покупателей из близлежащих районов Новокосино, Новогиреево и г. Железнодорожного.

Стоит отметить, что с вводом новых площадей к концу 2014 г. существенно увеличится показатель обеспеченности торговыми площадями в таких городах, как: Мытищи, Красногорск, Химки и Реутов.

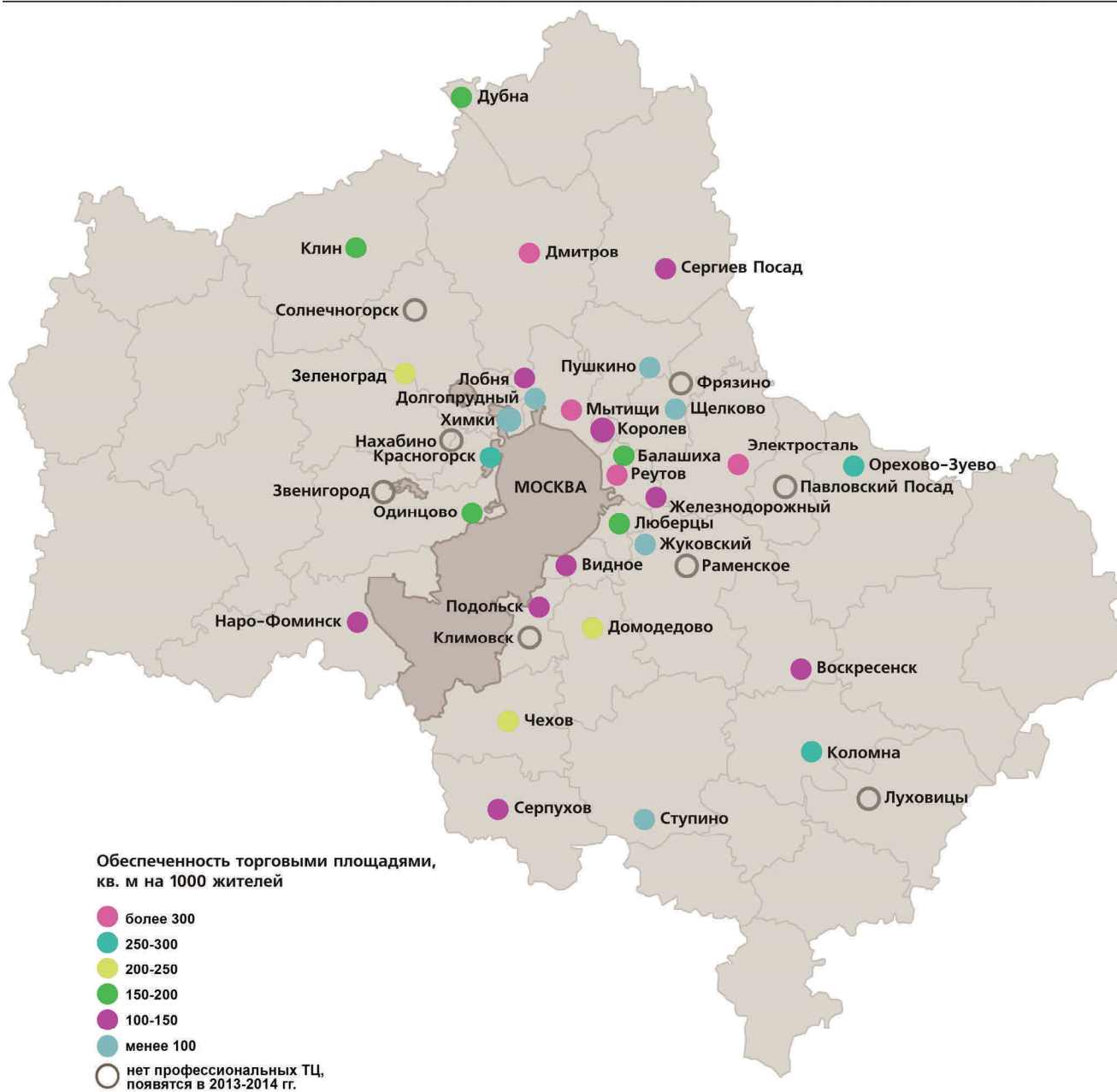
РЕЙТИНГ КРУПНЕЙШИХ ГОРОДОВ ПОДМОСКОВЬЯ ПО ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ

кв. м GLA на 1000 жителей

Источник: Welhome Real Estate Consulting



ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ГОРОДОВ ПОДМОСКОВЬЯ ТОРГОВЫМИ



Источник: Welhome Real Estate Consulting

НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ ДЕЙСТВУЮЩИЕ И СТРОЯЩИЕСЯ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ В ПОДМОСКОВЬЕ



ТРЦ «Июнь», Мытищи



ТРК «Левый Берег», Химки

Источник: Welhome Real Estate Consulting

Название	Город	GBA*, кв. м	GLA,** кв. м	Дата ввода
Действующие торговые центры				
Июнь	Мытищи	178 000	75 000	2012, IV кв.
РИО	Реутов	175 000	78 000	2010, III кв.
Эльград	Электросталь	60 000	45 000	2008, IV кв.
РИО	Коломна	45 000	25 000	2008, II кв.
Светофор	Люберцы	36 500	25 500	2009, I кв.
Парус	Химки	35 000	17 000	2012, IV кв.
Июнь	Красногорск	25 000	15 000	2012, IV кв.
Панфиловский	Зеленоград	24 800	13 300	2012, III кв.
Савелки	Зеленоград	15 890	10 330	2012, III кв.
Строящиеся торговые центры				
Левый берег	Химки	300 000	140 000	2014, IV кв.
Реутов Парк	Реутов	90 000	41 000	2013, IV кв.
Красный Кит, 2-я очередь	Мытищи	85 000	47 000	2013, IV кв.
Либерики	Люберцы	61 000	27 000	2014, IV кв.
Восточный ветер	Балашиха	60 000	14 000	2013, IV кв.
Променад	Мытищи	52 000	25 000	2015, IV кв.
Комсомолец	Красногорск	37 200	19 160	2014, III кв.
Парк, 2-я очередь	Красногорск	22 500	17 500	2013, IV кв.
Сквер	Одинцово	10 000	7 500	2013, III кв.



ТЦ «Парус», Химки



ТЦ «Реутов парк», Реутов



ТЦ «Реутов парк», Реутов

Выводы относительно инвестиционной привлекательности городов Подмосковья для развития торговой недвижимости:

- За последний год (август 2012 – август 2013 гг.) существенный объем ввода новых качественных торговых центров показали в основном города-спутники и города на расстоянии не более 30 км от МКАД. К наиболее существенным событиям прошедшего года можно отнести ввод ТРЦ «Июнь» в г. Мытищи (GLA 75 000 кв. м), ТЦ «Солнечный Рай» и ТЦ «Июнь» в г. Красногорск (совокупной GLA 23 000 кв. м), а также ТЦ «Парус» и ТЦ «Citrus» в Химках (совокупной GLA 20 000 кв. м), в результате чего показатель обеспеченности торговыми площадями в рассматриваемых городах существенно увеличился.
- В то же время в тридцатикилометровой зоне от МКАД расположены города с достаточно высоким уровнем деловой активности, но при этом низким уровнем обеспеченности торговыми площадями. Среди таких городов с высокой инвестиционной привлекательностью можно отметить Щелково, Пушкино, Долгопрудный.
- По-прежнему высокий потенциал для развития торговой недвижимости имеют города на расстоянии 30-60 км. В таких городах ввод новых площадей практически отсутствует и наличие хотя бы одного качественного торгового центра уже вызывает огромный интерес среди местного населения и населения близлежащих округов. К городам со слабым уровнем обеспеченности торговыми площадями можно отнести Звенигород, Солнечногорск, Раменское.
- Потенциалом для строительства торговых центров обладают города дальнего Подмосковья, такие как Воскресенск, Серпухов, Клин. В каждом случае необходимо тщательно изучить емкость рынка, вероятнее всего, в таких городах востребованы форматы районного или окружного торгового центра.

*GBA — gross building area (общая площадь здания)

**GLA — gross leasable area (общая арендопригодная площадь здания)

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.

W
H

ПРИЛОЖЕНИЕ

КЛАССИФИКАЦИЯ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ПО ЗОНАМ ОХВАТА, ПРИНЯТАЯ В КОМПАНИИ WELHOME

Тип торгового центра	Общая 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 311

Дополнительный офис «Жуковка»:

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



Дмитрий Голев
Руководитель
департамента развития



Жанна Лебедева
Руководитель департамента
жилой недвижимости



Алексей Гарстуков
Руководитель департамента
коммерческой недвижимости



Татьяна Шарова
Руководитель службы
проектного консалтинга и
аналитики



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.