

Торговая недвижимость в регионах, II кв. 2018 г.

Девелоперская активность находится на исторически минимальном уровне



Объем ввода торговых площадей в регионах* во II квартале 2018 г.
25,7 тыс. кв. м



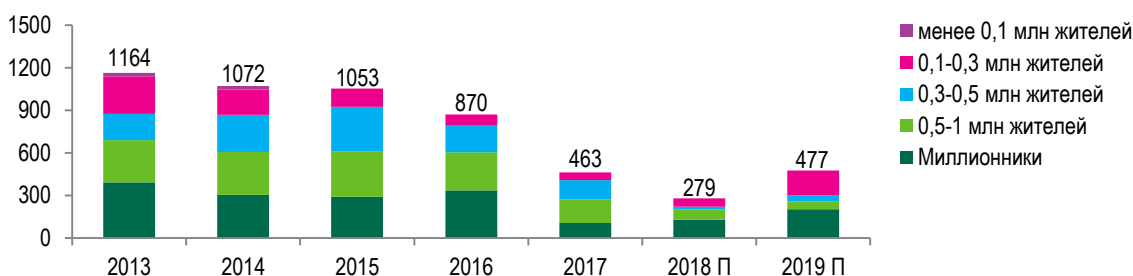
Суммарный объем предложения в регионах*
13,5 млн кв. м



Прогноз ввода в 2018 г.*
279,3 тыс. кв. м

* за исключением Москвы и Санкт-Петербурга

График 1: Ввод торговых площадей в разрезе групп городов, тыс. кв. м



Источник: CBRE, II квартал 2018 г.

- За всё первое полугодие на региональных рынках были открыты всего два качественных объекта: 3-я очередь ТРЦ «БОШЕ» в Старом Осколе и ТЦ «Сказка» в Краснодаре.
- Средний показатель доли вакантных площадей для городов-миллиоников в крупных торговых центрах снизился до 6-8%.
- Было анонсировано строительство двух проектов - ТРЦ «Балтия Молл» (GLA: 42 тыс. кв. м) в Калининграде и Ритейл-парк (GVA: 70 тыс. кв. м) в Рязани.

Региональный рынок торговой недвижимости характеризуется долгим восстановлением после кризиса 2014 г.

В посткризисное время открывались объекты, которые уже находились на высокой стадии готовности. Остальные проекты были заморожены в течение долгого времени из-за сложности привлечения финансирования, снижения покупательной способности населения и низкого уровня заполненности недавно введенных объектов. Стабилизация и восстановление как рынка торговой недвижимости, так и российской экономики ожидается в 2020-2021 гг.

Таблица 1. Торговые центры, заявленные на 2018П г.

Город	Название	GLA, кв. м
Открыты в 2018 г.		
Краснодар	Сказка	13 360
Старый Оскол	БОШЕ 3 очередь	12 300
		25 660
Планируется открытие в 2018 г.		
Уфа	M7 Молл	54 311
Владивосток	Калина Молл	46 300
Самара	Эль Рио	38 400
Мурманск	Plazma	30 000
Ростов-на-Дону	Парк	25 800
Архангельск	Соломбала Молл	20 300
Обнинск	Обними	17 000
Киров	Алые Паруса	11 200
Екатеринбург	Outlet Centre	10 344
План 2018 г.		253 655

Источник: CBRE, II кв. 2018 г.

График 2: Распределение предложения ТЦ в России



Источник: CBRE, II кв. 2018 г.

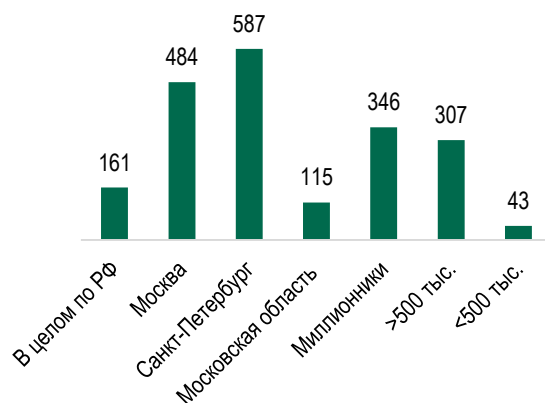
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В 1П 2018 в регионах были открыты всего два качественных объекта - 3-я очередь ТРЦ «БОШЕ» (GLA: 12,3 тыс. кв. м) в городе Старый Оскол и ТЦ «Сказка» (GLA: 13,36 тыс. кв. м) в Краснодаре.

Более 90% годового объёма строительства ожидается к открытию во 2П 2018, с общей арендопригодной площадью 254 тыс. кв. м (9 ТЦ). При этом большая часть новых объектов (129 тыс. кв. м) придётся на города-миллионники: Екатеринбург, Самара, Уфа и Ростов-на-Дону.

В то же время наблюдается тенденция восстановления интереса девелоперов

График 3: Обеспеченность качественными торговыми площадями в России, кв. м /1000 человек

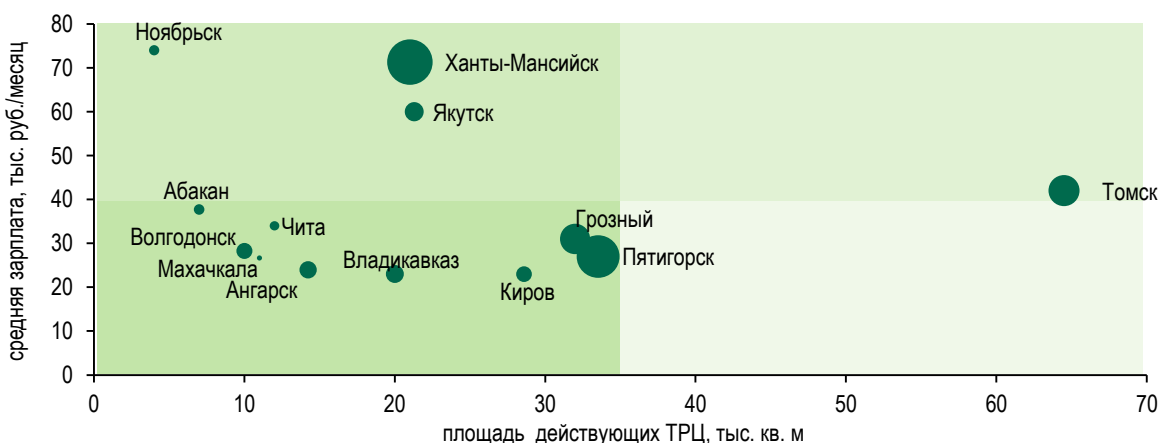


Источник: CBRE, II кв. 2018 г.

к городам с численностью населения от 100 до 300 тыс. человек: Мурманск, Обнинск и Старый Оскол – где к открытию заявлено 59 тыс. кв. м или 21% от общего объёма ввода в 2018, в 2019 доля этих городов в общем показателе нового строительства может достигнуть 37%, 175 тыс. кв. м (на уровне 2014).

В целом, годовой показатель строительства может стать минимальным за последние 15 лет. Его значение ожидается на уровне 279,3 тыс. кв. м, что на 40% меньше результатов 2017 и на 70% меньше среднего показателя ввода новых ТЦ за последние 5 лет.

График 4: Города с высоким потенциалом развития ритейла, обеспеченность торговыми площадями кв. м/1 000 чел.



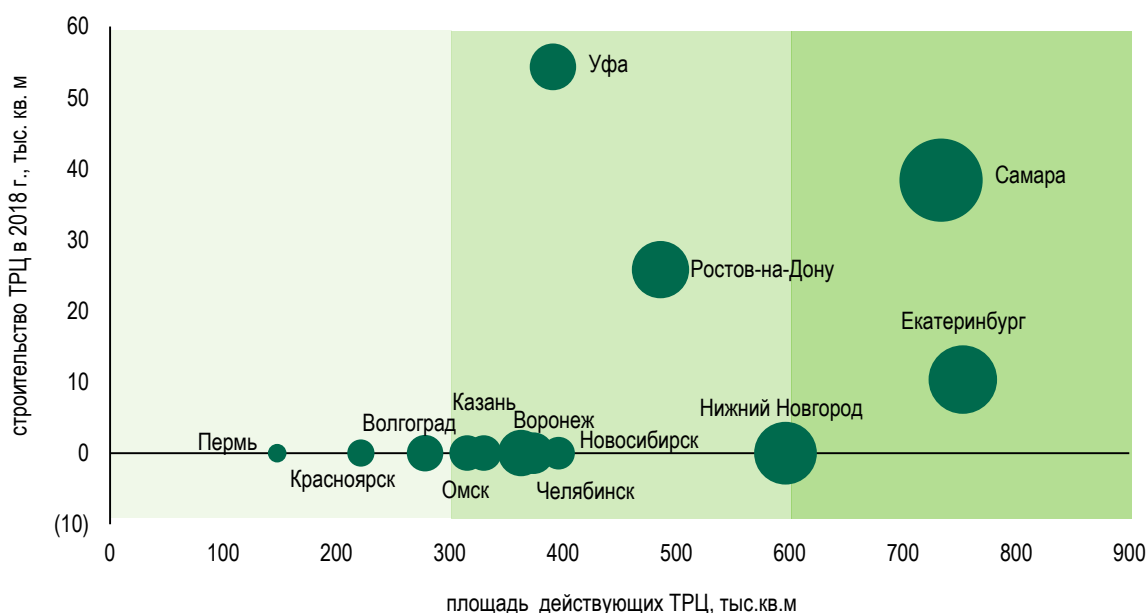
Источник: CBRE, II кв. 2018 г.

По предварительным прогнозам данная динамика может сохраниться и в 2019 из-за высокого риска переноса даты открытия ряда ключевых проектов: красноярский ТРЦ «Енисей Молл» (GLA: 105,5 тыс. кв. м) и «Грозный молл» (GLA: 59 тыс. кв. м) в Грозном на 2020. Тем не менее, новый толчок развитию рынков может дать устаревание ряда ТЦ в городах-миллиониках (к примеру, в Казани). В ближайшие годы мы можем увидеть выход на рынок новых проектов и реконцепцию старых ТЦ.

Высокий потенциал для развития ритейла, в среднесрочной перспективе, с точки зрения населения, низкой обеспеченности торговыми помещениями и высоким уровнем доходов, показывают такие города, как Чита, Киров, Ноябрьск, Ханты-Мансийск, Якутск, Пятигорск и другие.

В ряде городов, таких как Ханты-Мансийск, Грозный и Пятигорск, уже проектируются и реализуются проекты, в других же городах, из-за ряда рисков и нехватки инвестиций, этот процесс замедляется.

График 5: Обеспеченность торговыми площадями в городах миллионниках, кв. м/1000 чел



Источник: CBRE, II кв. 2018 г.

СПРОС

В 1П 2018 продолжается активное развитие федеральных ритейлеров, в частности открытие первых магазинов в ряде регионов. В то же время крупнейшие розничные игроки продолжают экспансию в регионы посредством приобретения региональных сетей:

- X5 Retail Group закрыла сделку по покупке магазинов сети АО «Уфимский гастроном» (99 магазинов);
- «Казанские аптеки» проданы ГК «Апрель» (112 точек).

Таблица 3. Планы ритейла на 2018 г.

Ритейлер	Количество магазинов	Категории
Familia	40	Одежда и обувь
НОУ-ХАУ	10	Электроника
Теремок	20	Кафе и рестораны
Flormar	50	Парфюмерия и косметика
Savage	10	Одежда и обувь
X5 Retail Group	2500	Еда и напитки
McDonald's	40	Кафе и рестораны
Мера Фарм	500	Медицинские клиники

Источник: CBRE, II кв. 2018 г.

Международные ритейлеры также продолжают открывать свои магазины в России. Первые магазины Zara, Pull&Bear, Bershka и Stradivarius открылись в курском ТЦ Central Park; Mothercare - в Ставрополе (ТЦ Kosmos) и в Красноярске (ТЦ Планета, GLA: 479 кв. м); Flormar - в Новороссийске; KFC – в Улан-Удэ (ТЦ Forum, GLA: 170 кв. м); UNIQLO – в Ростове-на-Дону (ТРК Горизонт, GLA: 1 200 кв. м), Папа Джонс – во Владикавказе, CCC – во Волгограде (ТЦ Акварель, GLA: 673 кв. м), Rapco – в Краснодаре (ТЦ OZ Mall) и др.

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

Падающий объем ввода новых качественных торговых центров способствовал снижению среднего показателя доли свободных площадей для городов-миллиоников в крупных торговых центрах в 1П 2018 до 6-8%, во 2П 2017 этот показатель составлял 8-10%.

Таблица 2. Примеры открытия первых магазинов в 1П 2018

Ритейлер	Город	ТЦ/ТРЦ	GLA, кв. м
Перекресток	Волгоград	Пирамида	2 000
Familia	Архангельск	Макси	1 400
Familia	Пермь	Новая Столица	н/д
Familia	Астрахань	Айсберг	н/д
Магнит-Опт	Казань	Московский	н/д
Семейный Магнит	Бузулук	Север	н/д
Пятерочка	Воркута	Мир	800
Спортмастер	Гатчина	Cubus	1 300
Karі	Воркута	Мир	540
Лента	Ярославль	Лента	7 953
Подружка	Рязань	Малина	220
Эльдорадо	Петропавловск-Камчатский	Шамса	1 841

Источник: CBRE, II кв. 2018 г.

Таблица 4. Ключевые открытия, запланированные на 2019 г.

Город	ТРЦ	Девелопер	GLA, кв.м
Красноярск	Енисей Молл	New Stream	105 500
Грозный	Грозный молл	Смарт Билдинг	59 000
Хабаровск	Броско Молл	Самбери	58 500
Нижневартовск	Golden Park	РИА-Инвест-Групп	50 674
Новосибирск	Европейский	МИГ-1	45 000
Калининград	Балтия Молл	Гамма Инвест Групп	42 000
Пятигорск	Университи	АДМ Бизнес Групп	34 000
Псков	Балтийский	ЭГЛЕ	31 028
Волгоград	ТЦ на Ленина	Земля Профи	28 000
Челябинск	Космос	УРАЛ-СЕРВИС	23 000

Источник: CBRE, II кв. 2018 г.

ВЫВОДЫ И ПРОГНОЗЫ

- Во 2П 2018 к открытию заявлено 9 качественных ТЦ в региональных городах. Общая арендопригодная площадь новых объектов составляет 254 тыс. кв. м, что составляет 91% от общего объема ожидаемых к открытию качественных торговых площадей на конец 2018.
- Прогнозируется дальнейшее снижение среднего показателя доли свободных площадей для городов-миллионников в крупных торговых центрах во 2П 2018 до 5-7%, что обусловлено сокращением объема ввода новых качественных торговых помещений.
- Региональный рынок торговой недвижимости продолжит сохранять свою привлекательность для международных ритейлеров. Так, во 2П 2018 UNIQLO планирует открыть первый магазин в Екатеринбурге, во Владивостоке откроется первый IL Патио и др.

КОНТАКТЫ

Михаил Рогожин

*Директор, Руководитель отдела
региональных торговых помещений,
Москва*
+7 495 258 3990
michael.rogozhin@cbre.com

Анна Шепелева

*Директор,
Департамент исследований рынка,
Москва*
+7 495 258 3990
anna.shepeleva@cbre.com

Василий Григорьев

*Заместитель директора,
Департамент исследований рынка,
Москва*
+7 495 258 3990
vasiliy.grigoriev@cbre.com

Константин Будагян

*Старший аналитик
Департамент исследований рынка,
Москва*
+7 495 258 3990
konstantin.budagyan@cbre.com

Анастасия Архипова

*Аналитик
Департамент исследований рынка,
Москва*
+7 495 258 3990
anastasia.arkhipova@cbre.com

CBRE ОФИС

Москва, Россия

Россия, 123100, Москва
1-й Красногвардейский пр-д,
д. 21, стр. 1, БЦ ОКО, 29 этаж
ММДЦ Москва-сити

**ЧТОБЫ УЗНАТЬ БОЛЬШЕ ОБ
ИССЛЕДОВАНИЯХ CBRE ИЛИ
ПОЗНАКОМИТЬСЯ С ДРУГИМИ
ОТЧЕТАМИ, ПОЖАЛУЙСТА,
ПОСЕТИТЕ
GLOBAL RESEARCH GATEWAY
WWW.CBRE.COM/RESEARCHGATEWAY**