



В РОССИИ
20
ЛЕТ

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

2016

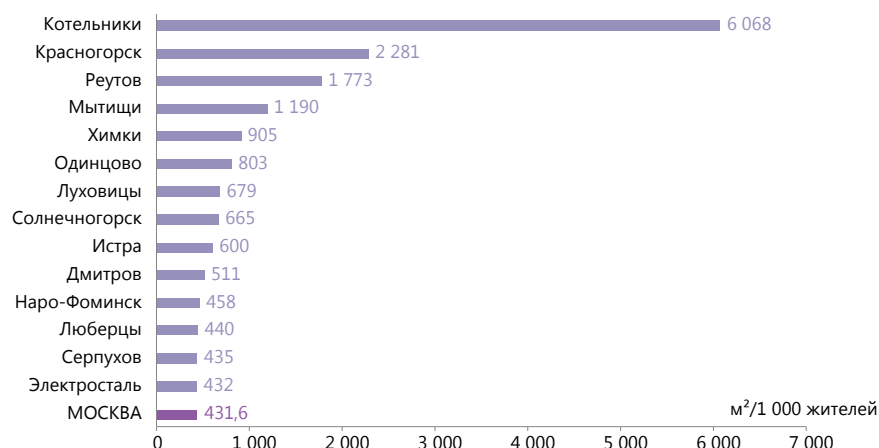
РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДОВ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Рынок торговой недвижимости за пределами МКАД начал свое развитие в 2002 г., когда были открыты первая «Мега», первый гипермаркет с галереей («Ашан» в г. Мытищи), а также первый и существенно «адаптированный» к локальному рынку retail-park «Вэймарт». В начале 2000-х годов сегмент торговой недвижимости в городах Подмосковья развивался медленными темпами: от границ МКАД девелоперы не отдалялись, и к 2007 г. более 50% предложения качественных площадей все еще приходилось на три подмосковные «Меги».

Сегодня в Московской области практически не осталось локаций, для которых характерно наличие спроса наряду с отсутствием конкуренции. В некоторых городах Подмосковья отмечаются высокие показатели обеспеченности местных жителей качественными торговыми площадями: в 14 областных городах значение показателя превышает столичное. Так, в лидерах рейтинга оказались Котельники, Красногорск, Реутов, Мытищи и Химки.

В 27 городах Московской области, суммарная численность населения которых составляет около 600 тыс. человек, качественные объекты торговой недвижимости отсутствуют. В большинстве случаев рынки данных городов оказались непривлекательными для девелоперов из-за недостаточного спроса или наличия крупного конкурирующего торгового центра в соседнем городе. Также причиной медленного развития сегмента торговой недвижимости могло послужить определенное обособление территории: отсутствие удобного транспортного доступа или, например, присвоение статуса закрытого административно-территориального образования. Необходимо отметить, что более чем в 20 из этих городов по-прежнему нецелесообразно строить современные торговые объекты.

Обеспеченность качественными торговыми площадями, м²/1 000 жителей



Источники: Knight Frank Research, Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Московской области, 2016

Города Московской области с нулевой обеспеченностью торговыми площадями. Потенциальное изменение показателя по ним к 2020 г.

Город	Население, чел.	Обеспеченность к 2020 г., м ² /1 000 жителей
Дзержинский	51 306	0
Шатура	33 308	0
Можайск	30 513	361
Ликино-Дулёво	30 345	0
Дедовск	29 480	0
Озёры	25 891	0
Лосино-Петровский	24 726	362
Апрелевка	24 004	815
Зарайск	23 951	0
Электрогорск	23 028	0
Бронницы	21 925	0
Черноголовка	21 925	0
Куровское	21 246	0
Пушино	21 226	0
Волоколамск	21 212	0
Рошаль	21 167	0
Электроугли	20 652	0
Звенигород	19 384	0
Голицыно	17 301	0
Пересвет	13 950	0
Яхрома	13 768	0
Краснозаводск	13 515	0
Руза	13 419	0
Талдом	13 258	0
Дрезна	11 831	0
Высоковск	10 676	0
Верея	5 282	0

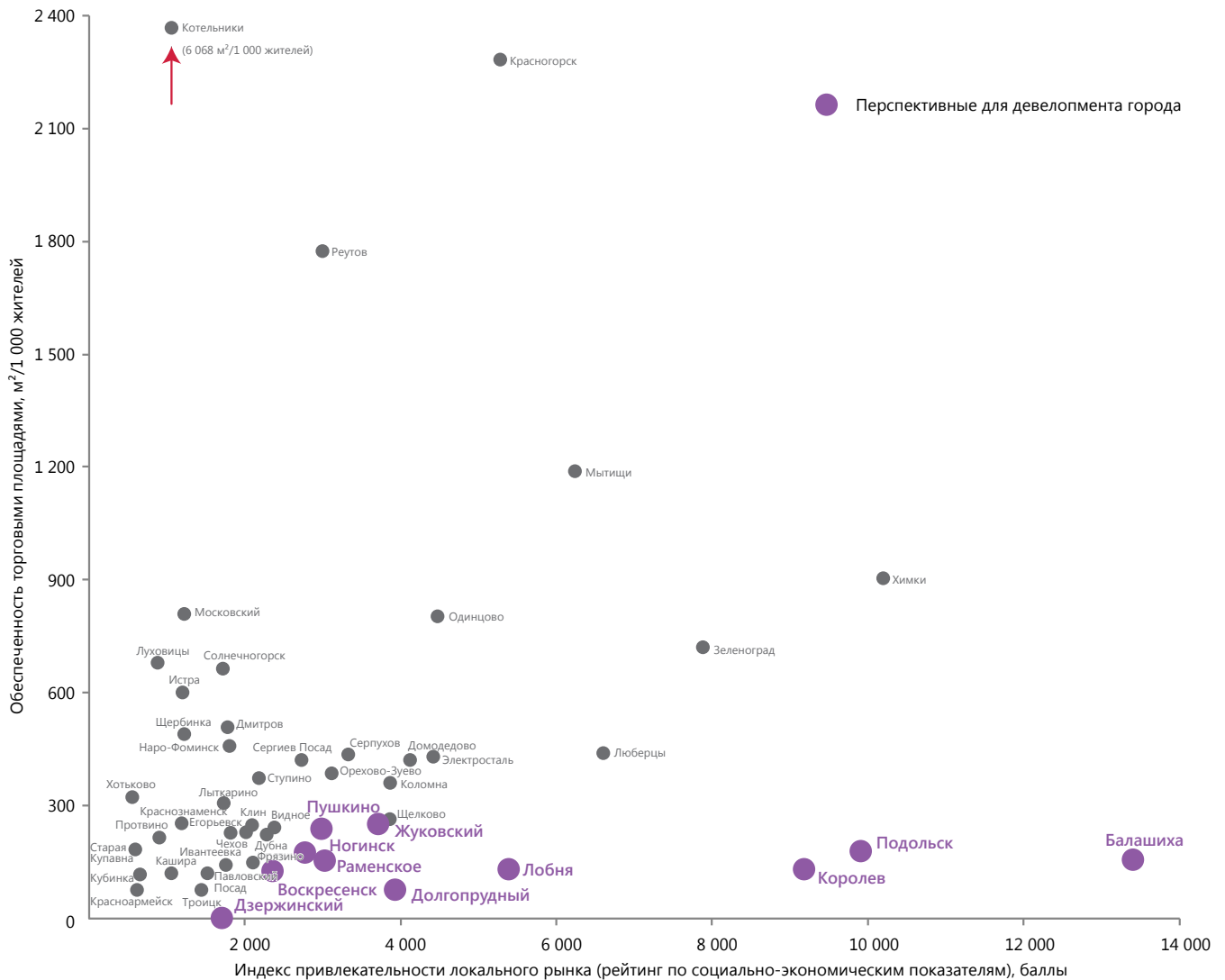
Источники: Knight Frank Research, Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Московской области, 2016

Сегодня наиболее привлекательными с точки зрения развития торговой недвижимости городами являются Пушкино, Жуковский, Раменское, Ногинск, Балашиха, Подольск, Долгопрудный, Воскресенск, Лобня, Королев и Дзержинский. Однако при условии ввода в эксплуатацию торговых объектов, строительство которых анонсировано в данных городах, Пушкино, Жу-

ковский, Раменское и Ногинск могут оказаться перенасыщенными качественными торговыми площадями и сложными для дальнейшего девелопмента. Что касается других городов, лидирующих по привлекательности, наиболее востребованным форматом для них окажется качественный торговый объект районного масштаба с центральным местоположением.

Также необходимо отметить, что высокие темпы жилищного строительства и развитие транспортной инфраструктуры Подмосквы позволяют повысить привлекательность некоторых локаций для реализации объектов с элементами формата retail-park на крупных трассах с хорошей доступностью для жителей сразу нескольких городов.

Рейтинг привлекательности городов Подмосквы для девелопмента торговой недвижимости



Источник: Knight Frank Research, 2016



Россия, 115054,
Москва, ул. Валовая, д. 26
БЦ Lighthouse

+7 (495) 981-0000
KnightFrank.ru