

В 2007 году аналитические продукты информационного агентства "INFOLine" были по достоинству оценены ведущими европейскими компаниями. Агентство "INFOLine" было принято в единую ассоциацию консалтинговых и маркетинговых Агентств мира "ESOMAR". В соответствии с правилами ассоциации все продукты агентства "INFOLine" сертифицируются по общеевропейским стандартам, что гарантирует нашим клиентам получение качественного продукта и постпродажного обслуживания посредством проведения дополнительных консультаций по запросу заказчиков.



## Исследование

# Рынок торговых центров в 32 городах и регионах России. Итоги 2011 года. Прогноз до 2015 года

## Демо-версия

- **Анализ состояния рынка торговых центров в 32 городах и регионах России**
- **Спрос и предложение на рынке торговых центров 32 городов и регионов России**
- **Мониторинг наиболее значимых торговых центров городов России, описание их характеристик**
- **Ключевые тенденции рынка торговых центров городов России**
- **Рейтинг ТОП-30 собственников торговых центров России**
- **Анализ ситуации на рынке торговых центров в 32 городах и регионах России**



## Содержание Исследования

Об Исследовании "Рынок торговых центров в 32 городах и регионах России. Итоги 2011 года. Прогноз до 2015 года" .....	3
<b>Раздел I. Показатели экономики и розничной торговли России .....</b>	<b>7</b>
<i>Основные макроэкономические показатели России</i> .....	7
<i>Динамика потребительского спроса</i> .....	8
<i>Макроэкономические показатели розничной торговли</i> .....	13
<i>Структура оборота розничной торговли по видам товаров</i> .....	14
<i>Структура оборота розничной торговли по видам организаций</i> .....	15
<i>Региональная структура оборота розничной торговли</i> .....	16
<b>Раздел II. Обзор рынка розничной торговли России по сегментам .....</b>	<b>18</b>
<i>Динамика показателей крупнейших ритейлеров и сегментов рынка</i> .....	18
<i>Ситуация на рынке FMCG ритейла</i> .....	19
<i>Ситуация на рынке DIY ритейла</i> .....	22
<i>Ситуация на рынке ритейла бытовой техники и электроники, компьютеров и мобильных устройств</i> .....	25
<i>Рынок бытовой техники и потребительской электроники</i> .....	26
<i>Рынок мобильных телефонов</i> .....	28
<i>Рынок компьютерной техники</i> .....	31
<i>Ситуация на рынке аптечного ритейла</i> .....	33
<i>Ситуация на рынке fashion ритейла</i> .....	35
<i>Ситуация на рынке ритейла косметики и парфюмерии</i> .....	37
<b>Раздел III. Состояние рынка торговых центров в городах России .....</b>	<b>40</b>
<i>История и этапы развития российского рынка торговых центров</i> .....	40
<i>Анализ состояния рынка торговых центров России</i> .....	43
<i>Динамика ввода торговых площадей в городах России</i> .....	45
<i>Насыщенность площадями в торговых центрах в городах России</i> .....	49
<i>Прогноз показателей рынка торговых центров России</i> .....	54
<b>Раздел IV. Рейтинг 30 крупнейших собственников торговой недвижимости .....</b>	<b>58</b>
<i>Позиции крупнейших участников рынка торговой недвижимости</i> .....	58
<i>Ранговый рейтинг крупнейших собственников торговых центров России</i> .....	63
<i>Рейтинг крупнейших собственников торговой недвижимости России в 2009-2011 гг.</i> .....	67
<i>Прогнозный рейтинг ТОП-30 крупнейших собственников торговой недвижимости России в 2012 и 2015 гг.</i> .....	71
<b>Раздел V. Конъюнктура рынка M&amp;A России в сегменте торговой недвижимости .....</b>	<b>74</b>
<i>Основные показатели и тенденции рынка M&amp;A</i> .....	74
<i>Этапизация развития рынка M&amp;A</i> .....	76
<i>Описание крупнейших сделок M&amp;A на рынке торговой недвижимости России в 2005-2011 гг.</i> .....	81
<i>Перспективы развития рынка M&amp;A в сегменте торговых центров России</i> .....	89
<b>Раздел VI. Ситуация на рынке торговых центров по городам РФ .....</b>	<b>91</b>
<i>Общая ситуация на рынке торговой недвижимости Москвы</i> .....	91
<i>Наиболее значимые торговые центры Москвы</i> .....	91

### Структура аналогична по всем городам и регионам

Ситуация на рынке торговых центров Московской области .....	96
Ситуация на рынке торговых центров Краснодарского края .....	97
Ситуация на рынке торговых центров Свердловской области .....	101
Ситуация на рынке торговых центров Республики Башкортостан .....	105
Ситуация на рынке торговых центров Воронежской области .....	109
Ситуация на рынке торговых центров Самарской области .....	113
Ситуация на рынке торговых центров Ленинградской области .....	117
Ситуация на рынке торговых центров Ярославской области .....	121
Ситуация на рынке торговых центров Республики Татарстан .....	125
Ситуация на рынке торговых центров Республики Чувашия .....	129
Ситуация на рынке торговых центров Оренбургской области .....	133
Ситуация на рынке торговых центров Астраханской области .....	137
Ситуация на рынке торговых центров Челябинской области .....	141
Ситуация на рынке торговых центров Санкт-Петербурга .....	145
Ситуация на рынке торговых центров Ленинградской области .....	150
Ситуация на рынке торговых центров Новосибирской области .....	151
Ситуация на рынке торговых центров Ростовской области .....	155
Ситуация на рынке торговых центров Нижегородской области .....	159
Ситуация на рынке торговых центров Кемеровской области .....	163
Ситуация на рынке торговых центров Республики Хакасия .....	167

Ситуация на рынке торговых центров Липецка .....	171
Ситуация на рынке торговых центров Омска .....	175
Ситуация на рынке торговых центров Перми .....	179
Ситуация на рынке торговых центров Иркутск.....	183
Ситуация на рынке торговых центров Волгограда.....	187
Ситуация на рынке торговых центров Ижевска .....	191
Ситуация на рынке торговых центров Красноярска.....	195
Ситуация на рынке торговых центров Саратова .....	199
Ситуация на рынке торговых центров Владивостока .....	203
Ситуация на рынке торговых центров Ставрополя .....	207
Ситуация на рынке торговых центров Хабаровска .....	211

## Об Исследовании " Рынок торговых центров в 32 городах и регионах России. Итоги 2011 года. Прогноз до 2015 года"

В Исследовании "Рынок торговых центров в 32 городах и регионах России. Итоги 2011 года. Прогноз до 2015 года" охарактеризовано состояние рынка торговой недвижимости России в 32 городах и регионах России, проведен сравнительный анализ рынка торговых центров 32 городов и регионов России, разработан прогноз развития российского рынка торговых центров до 2015 года и охарактеризовано ключевые тренды 2011-2012 гг. Также специалистами ИА "INFOLine" были проранжированы города России по общей величине общих и арендопригодных площадей в торговых центрах, а также по уровню насыщенности общими площадями в ТЦ на душу населения. Информационной базой Исследования стала уникальная база действующих и строящихся торговых центров России, включающая более 2200 объектов.

В Исследовании "Рынок торговых центров в 32 городах и регионах России. Итоги 2011 года. Прогноз до 2015 года" приведено краткое описание розничной торговли России по сегментам (FMCG, DIY и Household, БТЭ, Fashion и др.), включающие динамику оборота розничной торговли, доли рынка крупнейших ритейлеров из ["INFOLINE RETAILER RUSSIA TOP-100"](#).

Исследование "Рынок торговых центров в 32 городах и регионах России. Итоги 2011 года. Прогноз до 2015 года" включает следующие разделы:

- **Раздел I. Основные показатели экономики и розничной торговли России**, где специалисты ИА INFOLine комплексно охарактеризовали ситуацию в экономике, на рынке розничной торговли и рынке торговой недвижимости в целом.
- **Раздел II. Обзор рынка розничной торговли по сегментам** (FMCG, БТЭ, DIY и товаров для дома, мобильных телефонов, аптек, парфюмерии и косметики, Fashion и детских товаров), в каждом из которых приведены: динамика емкости рынка, структура рейтинга ТОП-100 по величине торговых площадей и выручке, анализ тенденций развития рынка и доли крупнейших ритейлеров в общем объеме розничной торговли в сегменте
- **Раздел III. Состояние рынка торговых центров в городах России**, где проанализировано общее состояние рынка торговых центров в 32 городах и регионах России, проведен сравнительный анализ динамики ввода площадей в городах России, оценена насыщенность городов площадями в ТЦ на 1000 жителей, описаны тенденции и перспективы развития рынка торговых центров в России.
- **Раздел IV. Рейтинг 30 крупнейших собственников ТЦ России**, включающий: ранговый рейтинг и рейтинг по общим и арендопригодным площадям 30 крупнейших компаний-собственников торговой недвижимости России, а также прогнозный рейтинг ТОП-30 собственников торговой недвижимости России на 2012 и 2015 гг.. Рейтинги построены на основе базы торговых центров, сформированной специалистами ИА "INFOLine", и охватывающей более 1700 действующих и более 550 строящихся многофункциональных и торговых комплексов
- **Раздел V. Конъюнктура рынка М&А России в сегменте торговой недвижимости**, включающее в себя обзор основных тенденций и анализ базовых показателей рынка М&А (количество крупнейших сделок М&А, величина среднего объема сделки, динамика объема крупнейших сделок), описание основных этапов развития рынка, характеристику крупнейших сделок в сегменте купли-продажи действующих и строящихся объектов торговой недвижимости (с указанием даты заключения сделки, покупателя, продавца, месторасположения и площади объекта, стоимости сделки, а также с кратким ее описанием) и рассмотрение перспектив развития рынка М&А России
- **Раздел VI. Ситуация на рынке торговой недвижимости в каждом из 32 городов и регионов РФ**, где описана ситуация на рынке торговой недвижимости отдельно по каждому из 32 городов и регионов Исследования (Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область, Новосибирск и Новосибирская область, Екатеринбург и Свердловская область, Нижний Новгород и Нижегородская область, Самара, Тольятти и Самарская область, Казань, Набережные Челны и Республика Татарстан, Омск и Омская область, Челябинск и Челябинская область, Ростов-на-Дону и Ростовская область, Уфа и Республика Башкортостан, Волгоград и Волгоградская область, Пермь и Пермский край, Красноярск и Красноярский край, Воронеж и Воронежская область, Краснодар и Краснодарский край, Ижевск

и Республика Удмуртия, Липецк и Липецкая область, Ставрополь и Ставропольский край, Ярославль и Ярославская область, Иркутск и Иркутская область, Хабаровск и Хабаровский край, Владивосток и Приморский край, Оренбург и Оренбургская область, Кемерово, Новокузнецк и Кемеровская область, Астрахань и Астраханская область) Разделы по каждому городу содержат следующие подразделы:

- **Общая ситуация на рынке торговой недвижимости**, где представлена динамика ввода площадей в торговых центрах, описаны особенности каждого города
- **Наиболее значимые торговые центры региона**, характеристика которых включает: расположение ТЦ, общую и арендопригодную площади, собственника ТЦ и дату ввода

Важно отметить, что аналитиками ИА "INFOLine" составлен Рейтинг 100 крупнейших собственников торговых центров России **"INFOLine Developer Russia TOP-100"**. Для формирования Рейтинга был проведен анализ более 1500 действующих и более 700 строящихся торговых и многофункциональных центров во всех городах России с населением от 100 тыс. человек. По результатам опросов и анкетирования ИА "INFOLine" были получены фактические данные по 450 владельцам торговых и многофункциональных центров, которые были проранжированы по величине принадлежащих им арендопригодных торговых площадей и 100 крупнейших собственников вошли в рейтинг **"INFOLine Developer Russia TOP-100"**. В Исследование **"Рынок торговых центров в 32 городах и регионах России. Итоги 2011 года. Прогноз до 2015 года"** приведены ТОП-30 крупнейших собственников торговых центров России.

*Кроме того, в Исследовании "INFOLine Developer Russia TOP-100" приведены: Бизнес-Справки по ТОП-35 крупнейшим собственникам ТЦ, углубленный анализ рынков ТЦ 32 городов и регионов РФ, включающий показатели насыщенности торговыми площадями в регионе, рейтинг крупнейших собственников региона и их описание, а перечень строящихся ТЦ региона и прогноз ввода торговых центров до 2015 года. Раздел по сделкам M&A Исследования "INFOLine Developer Russia TOP-100" содержит полный перечень сделок на рынке торговой недвижимости в 2005-2012 (1 кв) гг.*

В рамках подготовки Исследования **"Рынок торговых центров в 32 городах и регионах России. Итоги 2011 года. Прогноз до 2015 года"** специалистами ИА "INFOLine" была сформирована База действующих и строящихся торговых центров<sup>1</sup>, которая включает следующую информацию:

- название торгового центра
- срок сдачи
- тип торгового центра
- общая площадь
- арендопригодная площадь
- этажность
- парковка
- адрес торгового или многофункционального центра
- координаты администрации
- контакты управляющей компании
- контакты компании собственника (или девелопера) и брокера.

В рамках подготовки Исследования **"Рынок торговых центров в 32 городах и регионах России. Итоги 2011 года. Прогноз до 2015 года"** специалисты ИА "INFOLine" использовали следующие источники информации:

- анкетирование, в ходе которого получены фактические данные по 500 владельцам торговых центров в 120 городах России, которые были проранжированы по величине принадлежащих им общих и арендопригодных торговых площадей
- интервью с представителями девелоперов, опрошено около 400 представителей строящихся торговых центров и 500 представителей действующих торговых центров
- отчеты консалтинговых компаний (Jones Lang LaSalle, Astera, Colliers International, Besar, GVA Sawyer, Maris Properties и другие), материалы девелоперов и управляющих компаний (пресс-релизы, материалы с сайтов, годовые и квартальные отчеты, публикации в СМИ)
- данные Федеральной службы государственной статистики, Федеральной антимонопольной службы, Министерства экономического развития, а также

<sup>1</sup> База не является неотъемлемой частью Исследования **"INFOLine Developer Russia TOP-100"**. Если Вас заинтересовал данный продукт, Вы можете обратиться в ИА "INFOLine" за дополнительной информацией.

региональных органов власти (министерства экономики, департаменты развития потребительского рынка)

- услугу ["Тематические новости: Торгово-административное строительство РФ"](#) и архив материалов с 2001 года по тематике "Строительство" и "Торговые сети", а также материалы СМИ (печатная пресса, электронные СМИ, федеральные и региональные информационные агентства, материалы торговых сетей и компаний-поставщиков: пресс-релизы, материалы с сайтов, отчеты и инвестиционные меморандумы).

**Исследование "Рынок торговых центров в 32 городах и регионах России. Итоги 2011 года. Прогноз до 2015 года"** предназначена для краткого ознакомления и поверхностного сравнительного анализа рынков ТЦ в регионах РФ. **Исследование позволяет** решить целый ряд задач, временные затраты на решение которых посредством использования собственных ресурсов (отдела развития розничной торговой сети или отдела маркетинга компании девелопера или собственника торговой недвижимости) или финансовые (в случае приобретения исследований) будут очень велики:

- ранжирование и сопоставление регионов по уровню насыщенности площадями в торговых центрах, а также оценка инвестиционной привлекательности каждого из 32 городов и регионов для реализации девелоперских проектов;
- поиск потенциальных партнеров, а также формирование базы потенциальных партнеров или конкурентов;
- конкурентный анализ.

Потребителями **"Рынок торговых центров в 32 городах и регионах России. Итоги 2011 года. Прогноз до 2015 года"** могут являться:

- отделы развития и менеджмент розничных торговых сетей в различных сегментах (FMCG, БТЭ, DIY, Fashion и др);
- девелоперы и управляющие компании, работающие на рынке коммерческой недвижимости;
- отделы продаж компаний, производящих продукцию для торговых центров (оборудование, программное обеспечение, системы инженерных коммуникаций и т. д.)
- консалтинговые компании, работающие на рынке коммерческой недвижимости;
- финансовые компании: банки, инвестиционные компании, международные и российские инвестиционные фонды.

Отличительными особенностями **"Рынок торговых центров в 32 городах и регионах России. Итоги 2011 года. Прогноз до 2015 года"** являются:

- рейтинг ТОП-30 собственников торговой недвижимости, включающий ранговый рейтинг, а также рейтинг по операционным (общим и арендопригодным площадям)
- сравнительный анализ региональных рынка торговых центров в каждом из 32 городов и регионов РФ, на долю которых приходится более 80% общего объема предложения площадей ТЦ в России
- фундаментальная информационная база Исследования: база торговых центров России, сформированная специалистами ИА "INFOLine", и охватывающая более 1700 действующих и более 550 строящихся многофункциональных и торговых комплексов

Кроме **Исследования "Рынок торговых центров в 32 городах и регионах России. Итоги 2011 года. Прогноз до 2015 года"** ИА "INFOLine" представляет ряд близких по тематике информационных продуктов:

- в I квартале 2011 года – **Исследование ["Рынок торговых центров в 24 городах и регионах России. Итоги 2010 года, прогноз до 2013 года"](#)**, в котором охарактеризованы тенденции и перспективы развития рынка торговых центров в России, проанализировано общее состояние рынка торговых центров в 22 городах России (включая 2 города-региона: Москва и Санкт-Петербург) и 2 регионах России (Московская и Ленинградская области).
- в I квартале 2011 года – **Исследование ["Рынок гипермаркетов в 24 городах и регионах России"](#)**, в котором проанализировано общее состояние рынка гипермаркетов в 22 городах России (включая 2 города-региона: Москва и Санкт-Петербург) и 2 регионах России (без учета Москвы и Санкт-Петербурга), описано состояние розничного рынка России в целом, развитие и состояние формата "гипермаркет" в России и общая ситуация на рынке гипермаркетов, приведена база 470 действующих гипермаркетов сетей FMCG России.

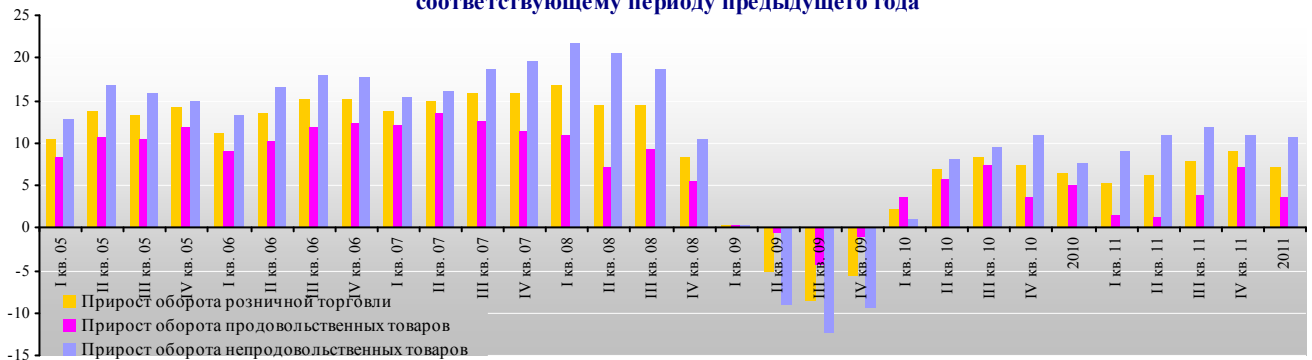
- во II квартале 2011 года – **Исследование ["INFOLine Retailer Russia TOP-100"](#)**, в котором представлены: динамика ключевых показателей розничной торговли РФ, динамика ключевых показателей по совокупности ТОП-100 ритейлеров, обзоры рынков FMCG, БТЭ, DIY и товаров для дома, мобильных телефонов, аптек, парфюмерии и косметики, Fashion и детских товаров. Исследование также содержит структурированную информацию о развитии торговых сетей, слияниях и поглощениях, итогах деятельности и инвестиционных планах.
- в I квартале 2012 года – **Исследование ["INFOLine Developer Russia TOP-100"](#)**, в котором охарактеризовано состояние рынка торговой недвижимости России в 32 городах и регионах России, проведен сравнительный анализ рынка торговых центров 32 городов и регионов России, разработан прогноз развития российского рынка торговых центров до 2015 года и составлен Рейтинг 100 крупнейших собственников торговых центров России **"INFOLine Developer Russia TOP-100"**. Также специалистами ИА "INFOLine" были проранжированы города России по общей величине общих и арендопригодных площадей в торговых центрах, а также по уровню насыщенности общими площадями в ТЦ на душу населения. Информационной базой Исследования стала уникальная база действующих и строящихся торговых центров России, включающая более 2300 объектов.
- в I квартале 2012 года – **Исследование ["Строительная отрасль России: жилищное, торговое, промышленное, инфраструктурное и дорожное строительство"](#)**, в котором проанализированы основные тенденции развития строительной отрасли России, динамика и географическая структура основных показателей в жилищном, торговом и административном, промышленном, инфраструктурном и дорожном строительстве. Также проведен анализ инвестиционной деятельности в строительной отрасли РФ, анализ операционной деятельности крупнейших компаний – лидеров различных сегментов строительного рынка (жилищного, торгового и административного, дорожного и инфраструктурного). Кроме того, в Обзоре приводятся ключевые показатели и тенденции в сегментах промышленности строительных материалов (цемента, кирпича, нерудных строительных материалов и т.д.).
- в I квартале 2012 года – **Исследование ["Розничная торговля DIY России. Итоги 2011 года. Прогноз до 2015 года"](#)**, описание текущего состояния и прогноз развития розничной торговли DIY и Household России, характеристику основных тенденций и ключевых операционных показателей развития торговых сетей DIY и Household, рейтинг крупнейших сетей DIY и Household, бизнес-справки по ТОП-20 крупнейших ритейлеров DIY и Household России, а также базу 170 ритейлеров DIY и Household России.
- во II квартале 2012 года – **Исследование ["Розничная торговля FMCG России. Тенденции 2011 года. Прогноз до 2015 года"](#)**, в котором ИА "INFOLine" агрегирован весь многолетний опыт Исследований розничной торговли России, и которое включает прогноз макроэкономических показателей России, описание текущего состояния и прогноз развития розничной торговли России, оценку основных аспектов государственного регулирования торговли и законопроекта "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в РФ", характеристику основных тенденций и ключевых операционных показателей развития торговых сетей FMCG, подробные бизнес-справки по ТОП-10 крупнейших ритейлеров России и 77 ритейлерам FMCG второго эшелона, анализ развития и прогноз перспектив форматов торговли, анализ ситуации в экономике и розничной торговле, состояния розничной торговли в 30 регионах.

## Раздел I. Основные показатели экономики и розничной торговли России

### Макроэкономические показатели розничной торговли России

Оборот розничной торговли в 2011 году составил \*\*\* млрд. руб., что в товарной массе составляет \*\*\* % к уровню 2010 года. При этом оборот розничной торговли продовольственными товарами в 2011 году по отношению к 2010 году составил \*\*\* % (\*\*\* млрд. руб.), непродовольственными товарами – \*\*\* % (\*\*\* млрд. руб.). <...>

**Динамика основных показателей потребительского рынка в 2005-2011 гг. в % к соответствующему периоду предыдущего года**



\*\*\*\* Демонстрация. Полный текст не приводится \*\*\*\*

## Раздел II. Обзор рынка розничной торговли России по сегментам

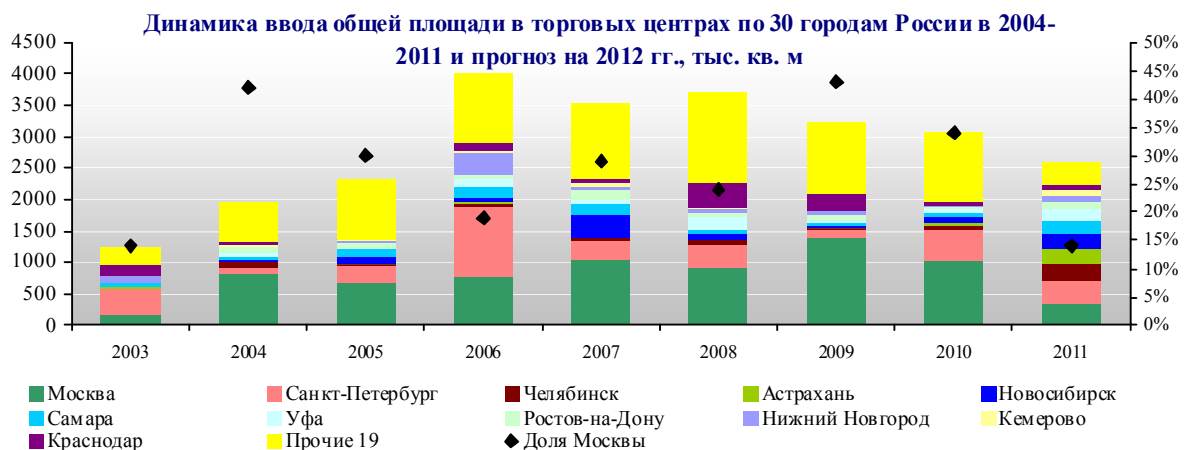
\*\*\*\* Демонстрация. Полный текст не приводится \*\*\*\*

В полной версии Исследования представлено описание следующих сегментов рынка розничной торговли России: FMCG; DIY и Household; бытовой техники и электроники, компьютерной техники и мобильных телефонов; Аптечный сегмент; Fashion сегмент; Косметика и парфюмерия.

## Раздел III. Состояние рынка торговых центров России

### Динамика ввода торговых площадей в городах России

По итогам 2011 года суммарный объем ввода площадей в торговых центрах в 32 городах и регионах России составил около \*\*\* млн. кв. м, что составляет около \*\*\* % от всех введенных в России коммерческих зданий и более % площадей всех торговых центров России. Из \* млн. кв. м, введенных в 2011 году, около \*\*\* площадей пришлось на Москву. <...>





По оценкам специалистов ИА "iNFOLine", первичное насыщение рынка торговых комплексов для большинства крупных городов России соответствует показателю \*\*\* кв. м. на 1000 жителей. <...>

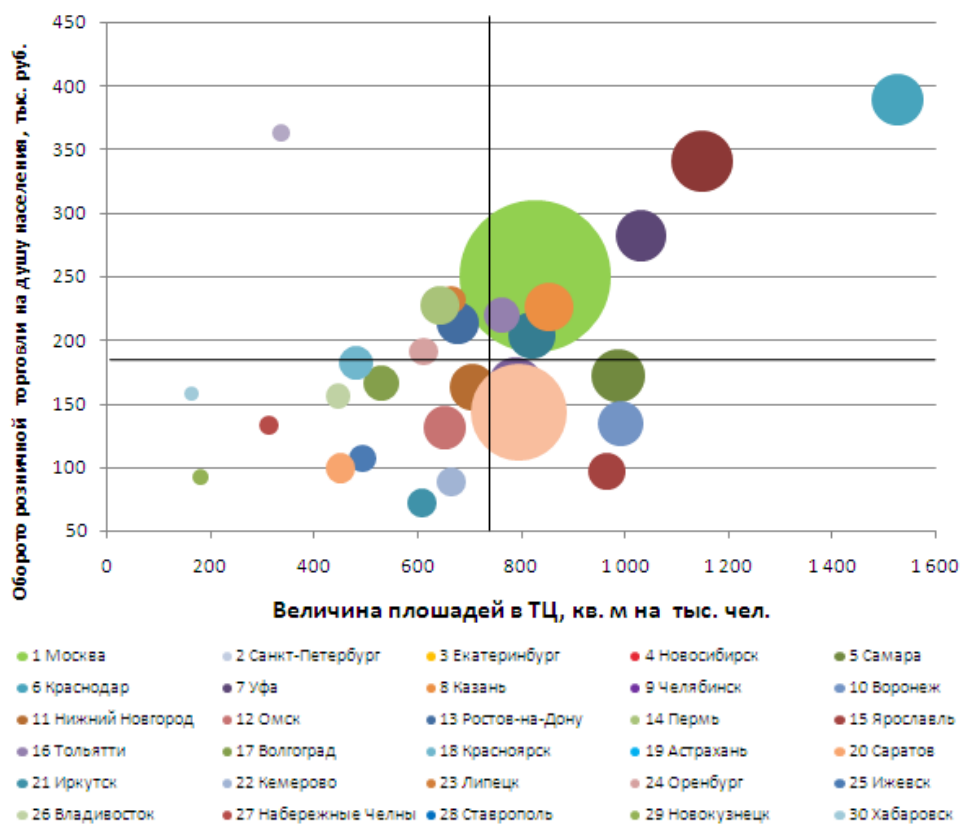
**\*\*\*\* Демо-версия. Полный текст не приводится \*\*\*\***

### *Насыщенность площадями в торговых центрах в городах России*

На диаграмме приведено сопоставление насыщенности жителей 30 городов России площадями в ТЦ и оборота розничной торговли на душу населения по состоянию на начало 2012 года. При анализе насыщенности торговыми площадями 30 городов РФ специалистами ИА "iNFOLine" определены средневзвешенные показатели по розничному товарообороту и обеспеченности площадями в ТЦ:

- \*\*\* кв. м общей площади ТЦ и ТРК на душу населения;
- \*\*\* тыс. руб. оборот розничной торговли на душу населения.

**Насыщенность площадями в ТЦ в 30 городах РФ (размер области определяется величиной торговых площадей в ТЦ региона)**



**\*\*\*\* Демо-версия. Полный текст не приводится \*\*\*\***

### *Перспективы рынка торговых центров России*

По прогнозам специалистов ИА "iNFOLine", в 2012-2013 году в 32 городах России, описанных в Исследовании, будет открыто более \*\*\* торговых центров (без учета гипермаркетов), а общая площадь торговых центров по итогам года увеличится примерно на \*\*\* млн. кв. м. По состоянию на начало 2012 года в 32 городах и регионах Исследования общий объем площадей в торговых центрах составляет около \*\*\* млн. кв. м, и если все новые комплексы будут введены в эксплуатацию в срок, общий объем площадей в ТЦ по итогам 2012 года составит до \*\*\* млн. кв. м. <...>



Информация о торговых центрах, открытие которых намечено на 2012 год, приведена в таблице.

Наиболее значимые проекты торговых центров, открытие которых ожидается в 2012 году по 32 городам и регионам России **(в полной версии Обзора содержится информация о более чем 130 торговых центрах)**

Город	Девелопер	Название	Местоположение	Общая площадь	Предполагаемая дата открытия
***	***	***	***	***	***
***	***	***	***	***	***

*Источник: ИА INFOLine по данным компаний*

**\*\*\*\* Демо-версия. Полный текст не приводится \*\*\*\***

**Полный текст раздела содержит описание общей ситуации на рынке торговой недвижимости России, сравнительный анализ насыщенности площадями в ТЦ на тысячу жителей и на кв.км городской застройки, анализ динамики ввода площадей по 32 городам и регионам России, тенденции и перспективы рынка торговых центров России**

## **Раздел IV. Рейтинг собственников торговых центров России ТОП-30 крупнейших собственников торговых площадей России по величине общей и арендопригодной площадей**

В ходе составления данного рейтинга было установлено, что общее количество, принадлежащих к ТОП-30 крупнейших собственников торговых центров, составило по итогам 2011 года \*\*\*, причем их совокупная общая площадь превысила \*\*\* млн. кв. м., а арендопригодная торговая площадь – \*\*\* млн. кв. м.

<...>

**\*\*\*\* Демо-версия. Полный текст не приводится \*\*\*\***

Перечень ТОП-100 крупнейших собственников России по величине торговой и арендопригодной площади по итогам 2011 года по результатам Исследования "INFOLine Developer Russia ТОП-30" приведен ниже в таблице. <...>

ТОП-30 девелоперов торговой недвижимости России по величине общей и арендопригодной площади

Собственник торговых центров	Бренд	Основное юридическое лицо	Тип компании <sup>1</sup>	о регионах присутств. по итогам 2011 (в скобках в т. ч. планиру- площадь ТЦ по итрам	площадь ТЦ по общей площади	Место по арендоприг. площади по итогам года	Изменение места по арендоприг. площади
------------------------------	-------	---------------------------	---------------------------	--	-----------------------------	---	--

<sup>1</sup> Международная (присутствует на рынке ТЦ других стран), федеральная (присутствует на рынке более 10 регионов), региональная (присутствует на рынке ТЦ более чем 2 регионов), местная (присутствует на рынке ТЦ только одного региона)

2011 2010 2009 2011 к 2010 к  
2010 2009

"ИКЕА мос"	МЕГА	"Икея Мос", ООО	междунар.	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
"Ташир", ГК	РИО и прочие	"Ташир", ГК	федер.	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
"Адамант", Холдинг	разные	"Холдинг Адамант", УК	регионал.	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
Всего по ТОП-30 владельцев					×	×	×									
Всего по ТОП-100 владельцев					×	×	×									
Всего по РФ					×	×	×									

Источник: рейтинг "INFOLINE DEVELOPER RUSSIA TOP-100", расчеты ИА "INFOLine"

В последние годы Россия является лидером среди стран Европы по объемам ввода площадей в торговых и многофункциональных центрах, причем по расчетам ИА "INFOLine" в 2010 году на долю 30 крупнейших российских собственников пришлось почти \*\*\*% от общего объема ввода арендопригодных площадей по всем странам Европы (в 2011 году доля крупнейших собственников снизится примерно до \*\*\*%). Особенностью российского рынка торговых центров является высокий уровень регионализации: так, из 30 крупнейших девелоперов \*\*\* владеют торговыми и многофункциональными центрами на территории одного или двух находящихся рядом субъектов РФ. В то же время \*\*\* российских собственников торговых и многофункциональных центров вышли на федеральный уровень и владеют объектами торговой недвижимости на территории от \*\*\* до \*\*\* субъектов РФ (интересно, что наиболее диверсифицированную структуру региональной представленности торговых объектов имеет лидирующая по количеству гипермаркетов FMCG розничная сеть "\*\*\*\*").

<...>

#### Структура "INFOLine Developer Russia TOP-30" по типам компаний

Тип компании	Количество	Количество ТРЦ и МФЦ в собственности		Арендопригодная площадь ТРЦ и МФЦ в собственности		Общая площадь ТРЦ и МФЦ в собственности	
		Всего	Доля	Всего, млн. кв. м.	Доля	Всего, млн. кв. м.	Доля
международная	×	×	×	×	×	×	×
региональная	×	×	×	×	×	×	×
федеральная	×	×	×	×	×	×	×
Всего "INFOLine Developer Russia TOP-100"	×	×	×	×	×	×	×

Источник: рейтинг "INFOLINE DEVELOPER RUSSIA TOP-100", База "INFOLine"

\*\*\*\* Демо-версия. Полный текст не приводится \*\*\*\*

## Прогнозный рейтинг ТОП-30 крупнейших собственников торговой недвижимости России в 2012 и 2015 гг.

По состоянию на январь 2012 года на период до 2015 года анонсировано более \*\*\* проектов по строительству и торговых центров различного размера и концепции общей площадью более \*\*\* млн. кв. метров. Ввод данных объектов в эксплуатацию неминуемо приведет к изменению структуры рынка в разрезе собственников торговой недвижимости. Прогнозный рейтинг 30 крупнейших собственников торговой недвижимости на 2012 и 2015 гг. представлен в таблице.

Прогнозный рейтинг ТОП-30 крупнейших собственников торговой недвижимости России на 2012 и 2015 гг.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> В конце таблицы приведены места в прогнозном рейтинге компаний, не вошедших в ТОП-30 по итогам 2015 года, но входящих в него по итогам 2011 года.

**Исследование "Рынок торговых центров в 32 городах и регионах России.  
Итоги 2011 года. Прогноз до 2015 года"**

№	Собственник торговых центров	Бренд	Основное юридическое лицо	Тип компании	Количество регионов присутствия по итогам 2011	Количество ТЦ по итогам 2011	Место по общей площади по итогам 2011 г.	Место по арендоприг. площади по итогам года		Изменение места по арендоприг. площади	
								2011	2012	2015	2011 к 2012
1	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Всего по ТОП-30						x					

Источник: данные компаний, расчеты и оценки ИА "INFOLine"

<...>

**\*\*\*\* Демо-версия. Полный текст не приводится \*\*\*\***

## Раздел V. Конъюнктура рынка M&A России в сегменте торговой недвижимости

Динамика количества сделок на рынке торговой недвижимости России, а также динамика объема крупнейших сделок M&A в секторе завершенных объектов торговой недвижимости представлены на диаграммах. <...>



### Описание сделок M&A на рынке торговой недвижимости России в 2005-2011 гг.

Информация о сделках M&A в сегменте торовой недвижимости России приведена в таблице. <...>

Крупнейшие сделки M&A в сегменте функционирующих объектов торговой недвижимости России в 2005-2011 гг.

Дата	Тип сделки	Предмет и объект сделки	Общие площади, тыс. кв. м. Арендopr. площади, тыс. кв. м.	Бывший собственник объекта	Место нахождения торговых объектов	Компания-покупатель	Цена сделки <sup>1</sup> млн. долл.	Описание сделки
x	x	x	x	x	x	x	x	x

**\*\*\*\* Демо-версия. Полный текст не приводится \*\*\*\***

<sup>1</sup> – оценка специалистов ИА "INFOLine"

## Раздел VI. Ситуация на рынке торговых центров в 32 городах и регионах России

Полный текст раздела содержит описание ситуации на рынке торговых центров в каждом из 32 городов и регионов России. Среди них: Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область, Новосибирск и Новосибирская область, Екатеринбург и Свердловская область, Нижний Новгород и Нижегородская область, Самара, Тольятти и Самарская область, Казань, Набережные Челны и Республика Татарстан, Омск и Омская область, Челябинск и Челябинская область, Ростов-на-Дону и Ростовская область, Уфа и Республика Башкортостан, Волгоград и Волгоградская область, Пермь и Пермский край, Красноярск и Красноярский край, Воронеж и Воронежская область, Краснодар и Краснодарский край, Ижевск и Республика Удмуртия, Липецк и Липецкая область, Ставрополь и Ставропольский край, Ярославль и Ярославская область, Иркутск и Иркутская область, Хабаровск и Хабаровский край, Владивосток и Приморский край, Оренбург и Оренбургская область, Кемерово, Новокузнецк и Кемеровская область, Астрахань и Астраханская область.

В качестве примера приведено описание ситуации на рынке торговых центров Москвы. По остальным регионам структура описания полностью соответствует (перечень подразделов, таблиц, диаграммы и т. д.) приведенному ниже описанию рынка торговых центров Москвы.

Таким образом, полный текст описания ситуации на рынке каждого из 32 городов и регионов содержит: Общую ситуацию на рынке торговой недвижимости, наиболее значимые торговые центры, тенденции рынка торговых центров региона

### *Рынок торговой недвижимости Москвы*

#### Общая ситуация на рынке торговой недвижимости

Первые современные торговые центры появились в Москве в конце 90-х годов, однако активное развитие рынка торговых центров началось только в 2000-2003 гг. В таблице приведены этапы развития торговой недвижимости Москвы с момента появления первых современных ТЦ в конце 1990-х годов до конца 2011 г.

Основные этапы развития формата торговой недвижимости в 1990-х-2011 гг.

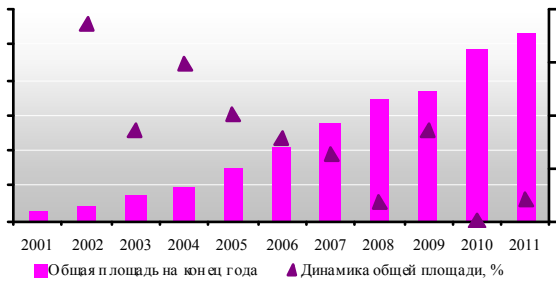
Этап	Тенденции развития розничной торговли и торговой недвижимости России	Тенденции развития торговой недвижимости Москвы
I этап (конец 1990-х – 2002 г.)	×	×
II этап	×	×
III этап	×	×
IV этап	×	×
V этап (с 2010 года – по н. в.)	×	×

Источник: База торговых центров INFOline

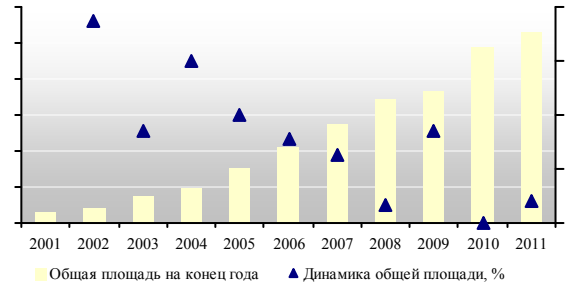
<...>

По итогам 2011 года объем рынка торговых центров Москвы составляет \*\*\* млн. кв. м. Ввод торговых центров в Москве по итогам 2011 года составил \*\*\* млн. кв. м, что на \*\*\* меньше чем в 2010 году. <...> Динамика общей и арендопригодной площадей торговых центров Москвы в 2003-2011 гг. представлена на диаграммах.

**Динамика общей площади торговых центров  
Москвы в 2001-2011 гг., тыс. кв. м.**



**Динамика арендопригодной площади торговых  
центров Москвы в 2001-2011 гг., тыс. кв. м.**



Динамика насыщенности общей и арендопригодной площадями торговых центров Москвы в 2003-2011 гг. кв. м на тыс. человек представлена на диаграммах.

**Динамика насыщенности торговыми  
площадями на душу населения по общей  
площади в Москве в 2001-2011 гг., кв. м./тыс.  
чел.**



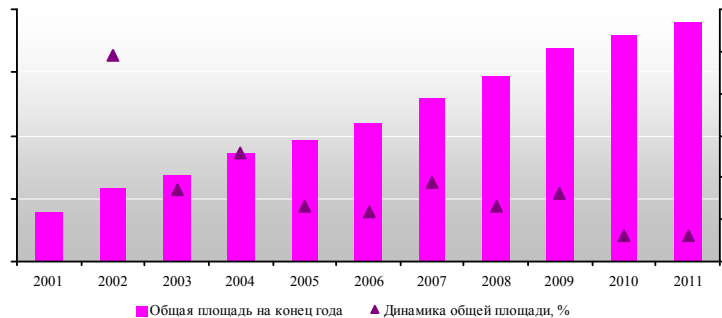
**Динамика насыщенности торговыми  
площадями на душу населения по арендопр.  
площади в Москве в 2001-2011 гг., кв. м./тыс.  
чел.**



**\*\*\*\* Демо-версия. Полный текст не приводится \*\*\*\***

На начало 2012 года в Москве насчитывается около \*\*\* торговых центров (площадью более 5 тыс. кв. м), из которых \*\*\* ТЦ, площадью около \*\*\* тыс.кв. м – введено в 2011 году. Около половины из которых пришлось на ТРЦ "АФИ Молл" площадь которого около \*\*\* тыс. кв. м. <...>

**Динамика количества торговых центров Москвы в 2001-2011  
гг., единицы.**



**\*\*\*\* Демо-версия. Полный текст не приводится \*\*\*\***

**Наиболее значимые торговые центры Москвы**

В Москве функционирует порядка \*\*\* торговых центров, В таблице приведена информация о наиболее крупных (более 100 тыс. кв. м) торговых центрах, открытых в 2001-2011 гг. <...>

Наиболее значимые торговые центры Москвы, открытые в 2001-2011 годах

Девелопер (Холдинг/Юр. Лицо)	Название	Дата ввода	Адрес	Общая Площадь, кв. м	Арендопригодная Площадь, кв. м
"Крокус", ЗАО	Vegas	2010	Пересечение Каширского шоссе и МКАД	***	***
"ТЭН", ГК	Город	2009	Шоссе Энтузиастов, дом 12, корпус 2	***	***
"Ташир", ГК	Рио Мегамолл	2008	Дмитровское шоссе, дом 163а	***	***

Девелопер (Холдинг/Юр. Лицо)	Название	Дата ввода	Адрес	Общая Площадь, кв. м	Арендопригодная Площадь, кв. м
---	---	---	---	---	---
✗	✗	✗	✗	✗	✗

*Источник: База торговых центров INFOLine*

Информация о крупнейших (более 20 тыс. кв. м) торговых центрах Москвы, открытых в 2010-2011 гг. приведена в таблице. Наиболее крупными введенными ТЦ стали: "Vegas" (общей площадью \*\*\* тыс. кв м), "АФИ Молл (общей площадью \*\*\* тыс. кв м) и Гагаринский торговый центр (общей площадью \*\*\* тыс. кв м). <...>

Торговые центры Москвы, введенные в 2010-2011 гг.

Название	Девелопер (Холдинг/Юр. Лицо)	Расположение	Общая площадь, кв м	Арендопригодная площадь, кв
Vegas	"Крокус", ЗАО	Пересечение Каширского шоссе и МКАД	***	***
Гагаринский	"Иммошан Россия"	Ул. Вавилова, дом 3	***	***
АФИМОЛЛ Сити	"AFI Development"	Пресненская наб. д.2	***	***
---	---	---	---	---
✗	✗	✗	✗	✗

*Источник: База торговых центров INFOLine*

**\*\*\*\* Демо-версия. Полный текст не приводится \*\*\*\***

**\*\*\*\* Подробная информация<sup>1</sup> о рынке ТЦ региона приведена в Исследовании "INFOLine Developer Russia ТОП-100", а также в региональных версиях Исследования (по региону или федеральному округу) \*\*\*\***

<sup>1</sup> Структура рынка ТЦ в разрезе собственников, рейтинг крупнейших собственников ТЦ и их описание, Сделки М&А на рынке торговых центров, региона, перспективы и тенденции рынка ТЦ, прогноз ввода новых торговых центров до 2015 года

## Перечень таблиц и графиков

### Раздел I. Основные показатели экономики и розничной торговли России

#### Графики

- Динамика основных показателей потребительского рынка в 2005-2011 гг. в % к соответствующему периоду предыдущего года;
- Динамика оборота розничной торговли и денежной массы в 2005-2011 гг., млрд. руб.;
- Динамика оборота розничной торговли по видам товаров в 2005-2011 гг., %;
- Динамика доли продовольственных товаров в обороте розничной торговли в 2005-2011 гг., %;
- Динамика реальной зарплаты и реальных доходов населения в 2000-2011 гг., % к предыдущему периоду;
- Динамика номинальной начисленной зарплаты и среднедушевых доходов населения в 2000-2011 гг. и прогноз до 2013 года, тыс.руб.;
- Структура денежных доходов населения по источникам поступления в 2000-2011 гг., %;
- Структура использования денежных доходов населения в 1990-2011 гг., %;
- Темпы роста реальных доходов населения в 2006-2011 гг. и прогноз до 2013 года, % к аналогичному периоду пред. года;
- Темпы роста реальной заработной платы в 2006-2011 гг., % к аналогичному периоду пред. Года;
- Объем вкладов физических лиц и кредитов, выданных физическим лицам в 2007-2011 гг. в рублях и в валюте, млрд. руб.;
- Объем вкладов физических лиц и кредитов, выданных физическим лицам в 2007-2011 гг. в рублях и в валюте, % к янв. 2007 года.

#### Таблицы

- Динамика оборота розничной торговли в России в 2006-2011 гг. и прогноз до 2015 года;
- Структура оборота розничной торговли по группам товаров в 2002-2011 гг.

### Раздел II. Обзор рынка розничной торговли по сегментам

Раздел содержит описание ситуации в основных сегментах рынка розничной торговли, таких как FMCG; DIY и Household; сегмент бытовой техники и электроники, компьютерной техники и мобильных телефонов; аптечный сегмент; fashion сегмент, а также сегмент косметики и парфюмерии. Описание каждого из сегментов содержит следующие графики и таблицы:

#### Графики

- Динамика оборота розничной торговли сегмента в РФ в 2005-2010 гг. в рублевом выражении;
- Динамика оборота розничной торговли сегмента в РФ в 2005-2010 гг. в долларовом выражении.

#### Таблицы

- Доли рынка крупнейших ритейлеров на рынке DIY & Household России в 2010 году;
- Изменение позиций сетей в "INFOLINE RETAILER RUSSIA TOP-100" по сегменту DIY & Household (места в сегменте DIY & Household).

### Раздел III. Состояние рынка торговых центров стран Европы и России

#### Графики

- Динамика объемов строительства нежилых зданий в России в 2003-2011 гг., млн.кв.м.;
- Средняя площадь и строительный объем коммерческих зданий, введенных в России в 2003-2011 гг.;
- Динамика количества, площади и строительного объема коммерческих зданий, введенных в РФ в 2004-2011 гг., % к пред. году;
- Динамика численности городского населения РФ в 2004-2010 гг. по регионам, %;
- Динамика численности городского населения 32 регионов РФ в 2004-2010 гг. по городам, %;
- Динамика объемов розничного товарооборота РФ в 2004-2011 гг. по регионам, трлн. руб.;
- Динамика объемов розничного товарооборота РФ в 2004-2010 гг. по городам, трлн. руб.;
- Динамика объемов ввода коммерческих зданий и торговых центров в России в 2004-2011 гг.;
- Динамика ввода общей площади в торговых центрах по 32 городам и регионам России в 2004-2011 гг., тыс.кв.м.;
- Динамика общей площади в ТЦ и ТРК по 32 городам и регионам РФ в 2004-2011 гг., тыс.кв.м.;
- Динамика ввода площадей в ТЦ и ТРК по 32 городам и регионам РФ в 2004-2011 гг., кв.м. на тыс.чел.;
- Динамика ввода площадей в ТЦ и ТРК по 32 городам и регионам РФ в 2004-2011 гг. нарастающим итогом, кв.м. на тыс.чел.;
- Насыщенность площадями в ТЦ в 32 городах и регионах РФ на тыс.чел. по итогам 2011 года;
- Динамика ввод площадей в ТЦ и ТРК в городах I квадранта нарастающим итогом, кв.м. на тыс.чел.;
- Динамика ввод площадей в ТЦ и ТРК в городах II квадранта нарастающим итогом, кв.м. на тыс.чел.;
- Динамика ввод площадей в ТЦ и ТРК в городах III квадранта нарастающим итогом, кв.м. на тыс.чел.;
- Динамика ввод площадей в ТЦ и ТРК в городах IV квадранта нарастающим итогом, кв.м. на тыс.чел.;
- Динамика ввода общей площади в 32 городах и регионах РФ в 2004-2011 гг. и прогноз до 2013 год, тыс. кв. м.;
- Насыщенность площадями в ТЦ в 32 городах и регионах РФ на тыс. чел. по итогам 2011 года.
- Динамика ввода общей площади в торговых центрах 32 городов России с нарастающим итогом в 2004-2011 гг. и прогноз на 2011-2015 гг., тыс.кв.м.

#### Таблицы

- Основные этапы развития формата торговой недвижимости в 1990-х-2011 гг.;
- Общая характеристика торговых комплексов «Мега» введенных в эксплуатацию по состоянию на 1 квартал 2012 года
- Перспективные проекты новых торговых центров, открытие которых ожидается в 2012 году, по 32 городам и регионам России

### Раздел IV. Рейтинг ТОП-30 крупнейших собственников торговых центров России

#### Таблицы

- Количественные критерии для отнесения объектов к торговым центрам в зависимости от города размещения;
- Структура "INFOLine Developer Russia TOP-100" по типам компаний
- Ранговый рейтинг ТОП-30 крупнейших собственников торговой недвижимости России по итогам 2011 года
- Рейтинг ТОП-30 крупнейших собственников торговой недвижимости России по арендопригодной площади в 2009-2011 гг.
- Прогнозный рейтинг ТОП-30 крупнейших собственников торговой недвижимости России на 2012 и 2015 гг.



**Графики**

- Распределение доли крупнейших собственников в общем объеме предложения торговых площадей от количества компаний по итогам 2011 года;
- Структура предложения торговых площадей крупнейших 30 владельцев торговой недвижимости России по регионам по итогам 2011 года, %
- Общие и арендопригодные торговые площади ТОП-30 собственников торговой недвижимости России по итогам 2011 г., тыс. кв. м.
- Средневзвешенные арендные ставки в торговых центрах крупнейших собственников торговой недвижимости России по итогам 2011 г, руб. за кв. метр в месяц
- Средневзвешенные арендные ставки в ТЦ крупнейших собственников торговой недвижимости в 2010 и 2011 гг, руб. за кв. м. в мес.

**Раздел V. Конъюнктура рынка M&A России в сегменте торговой недвижимости,****Таблицы:**

- Основные этапы развития рынка M&A в секторе торговой недвижимости в 2005-2011 гг.
- Крупнейшие сделки M&A в сегменте торговой недвижимости России в 2005-2011 гг.
- Взыскания по долговым обязательствам в сегменте торговой недвижимости в 2008-2011 гг.

**Графики:**

- Структура инвестиций в торговую недвижимость Европы по странам в 2011 году, млн. евро
- Количество крупнейших сделок M&A и средний объем сделки в секторе торговой недвижимости, 2005-2011 гг.
- Динамика объема крупнейших сделок M&A в секторе объектов торговой недвижимости, 2005-2011 гг.
- Динамика объема крупнейших сделок M&A в секторе завершенных объектов торговой недвижимости, 2005-2011 гг.

**Раздел VI. Ситуация на рынке торговых центров в 32 городах и регионах России**

В Исследовании описана ситуация на рынке торговых центров 32 крупнейших городов и регионов России (Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область, Новосибирск и Новосибирская область, Екатеринбург и Свердловская область, Нижний Новгород и Нижегородская область, Самара, Тольятти и Самарская область, Казань, Набережные Челны и Республика Татарстан, Омск и Омская область, Челябинск и Челябинская область, Ростов-на-Дону и Ростовская область, Уфа и Республика Башкортостан, Волгоград и Волгоградская область, Пермь и Пермский край, Красноярск и Красноярский край, Воронеж и Воронежская область, Краснодар и Краснодарский край, Ижевск и Республика Удмуртия, Липецк и Липецкая область, Ставрополь и Ставропольский край, Ярославль и Ярославская область, Иркутск и Иркутская область, Хабаровск и Хабаровский край, Владивосток и Приморский край, Оренбург и Оренбургская область, Кемерово, Новокузнецк и Кемеровская область, Астрахань и Астраханская область). Описание каждого из городов содержит следующие графики и таблицы.

**Графики**

- Динамика общей площади торговых центров в 2001-2011 гг., тыс. кв. м.;
- Динамика арендопригодной площади торговых центров в 2001-2011 гг., тыс. кв. м.;
- Динамика количества торговых центров в 2001-2011 гг., единицы.;

**Таблицы**

- Основные этапы развития формата торговой недвижимости в 1990-х-2011 гг.
- Наиболее значимые торговые центры, введенные в эксплуатацию в 2001-2011 гг.;

**\*\*\*\* ДЕМО-ВЕРСИЯ \*\*\*\***