

# АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ВОРОНЕЖ

2017 ГОД

## Социально-экономическое положение

Воронеж является административным центром Воронежской области, входящей в состав Центрального федерального округа.

Современный город Воронеж представляет из себя один из крупнейших экономических центров России. Ведущие отрасли: пищевая, химическая, радиоэлектронная промышленность, машиностроение и розничная торговля.

### Основные социально-экономические показатели по г. Воронеж в 2016 г.

Население г. Воронеж (01.01.2017)	1 039 801 чел.*
Население Воронежской области (01.01.2017)	2 335 408 чел.*
Расстояние до г. Москва (на автомобиле)	515 км
Административные районы города	Левобережный, Железнодорожный, Коминтерновский, Советский, Ленинский, Центральный
Оборот розничной торговли г. Воронеж (2016 г.)	104,9 млрд руб.*
Средняя номинальная начисленная з/п по г. Воронеж (2016 г.)	32 727,7 руб.*

\*Источник: РОССТАТ

IDEM — Консультанты по торговой недвижимости | [www.idem-nn.ru](http://www.idem-nn.ru) | 8 800 775-87-13 | [info@idem-nn.ru](mailto:info@idem-nn.ru)  
Разработка концепций торговых и многофункциональных центров в регионах РФ, брокеридж, реконцепция

На 1 января 2010 года население города составляло 847 620 человек, а в границах городского округа — 928 505 человек. Резкий скачек численности населения города в 2010 году был вызван тем, что в городской округ были включены более двух десятков пригородных посёлков, после чего численность населения на 1 января 2012 года составила 991,3 тыс. человек. 17 декабря 2012 года население Воронежа превысило миллионный рубеж.

Ещё не являясь городом-миллионером, Воронеж образовал Воронежскую агломерацию численностью 1,3 млн человек и площадью 10,5 тыс. кв. км, которая включает, помимо городского округа город Воронеж, также городской округ — город Нововоронеж и муниципальные районы: Семилукский, Нижнедевицкий, Верхнехавский, Новоусманский, Каширский, Рамонский и Хохольский, а также части Лискинского, Острогожского и Панинского районов.

---

Воронежская область граничит с Белгородской, Курской, Орловской, Липецкой, Тамбовской и Волгоградской областями. Также поблизости находятся зарубежные территории, в том числе Луганская и Харьковская области.

По территории Воронежской области проходит участок федеральной трассы М-4 «ДОН», являющейся основной автомобильной артерией, по которой россияне перемещаются из Центрально-европейской части страны на курорты Краснодарского края.

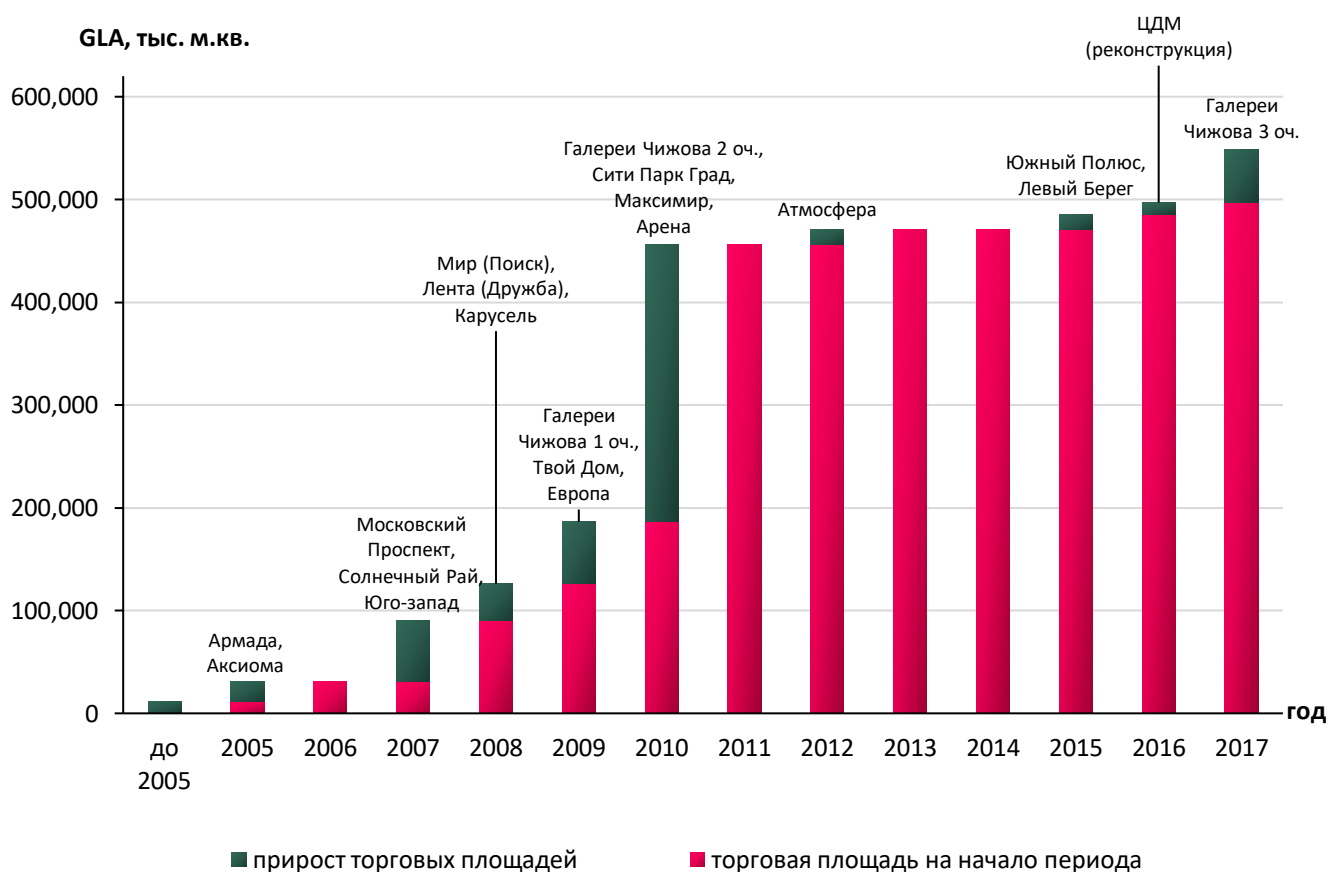
## Рынок торговой недвижимости

В городе функционируют порядка 35 значимых торговых объектов, оказывающих влияние на потребительское поведение жителей г. Воронеж и формирующие основные покупательские потоки. В их числе 22 торговых центра, 11 отдельно стоящих гипермаркетов и 2 крытых рынка, расположенных в капитальных зданиях.

В настоящее время в г. Воронеж функционирует 18 объектов качественной торговой недвижимости, общей площадью 955 889 кв. м, в том числе арендопригодной — 548 987 кв. м.

Под качественным/ профессиональным торговым центром Консультантами компании «IDEM» понимается торговый центр арендопригодной площадью от 5 тыс. кв. м с эффективной концепцией, имеющей в своем составе один или несколько крупных якорных арендаторов и торговую галерею, представленную сетевыми международными, федеральными и/или региональными ритейлерами, с благоустроенной прилегающей территорией и достаточной парковкой для посетителей.

### Динамика прироста качественных торговых площадей в г. Воронеж\*



\*по данным компании «IDEM»

Активный период развития торговых центров в городе пришелся на 2007-2010 года. В 2010 г. был введен в эксплуатацию концептуальный молл суперрегионального значения ТРЦ «Сити Парк «Град». В конце 2010 г. была открыта 2-я очередь ТРЦ «Галереи Чижова», доведя его масштаб

также до суперрегионального значения. Оба этих торговых центра привлекли на свою площадку большое количество федеральных и иностранных ритейлеров и в значительной степени повлияли на ситуацию на рынке торговой недвижимости в городе.

В целом рынок торговой недвижимости города можно охарактеризовать как развитый и конкурентный. По состоянию на начало 2017 года, обеспеченность торговыми площадями в г.Воронеж оставляет 527 кв. м /1000 чел.

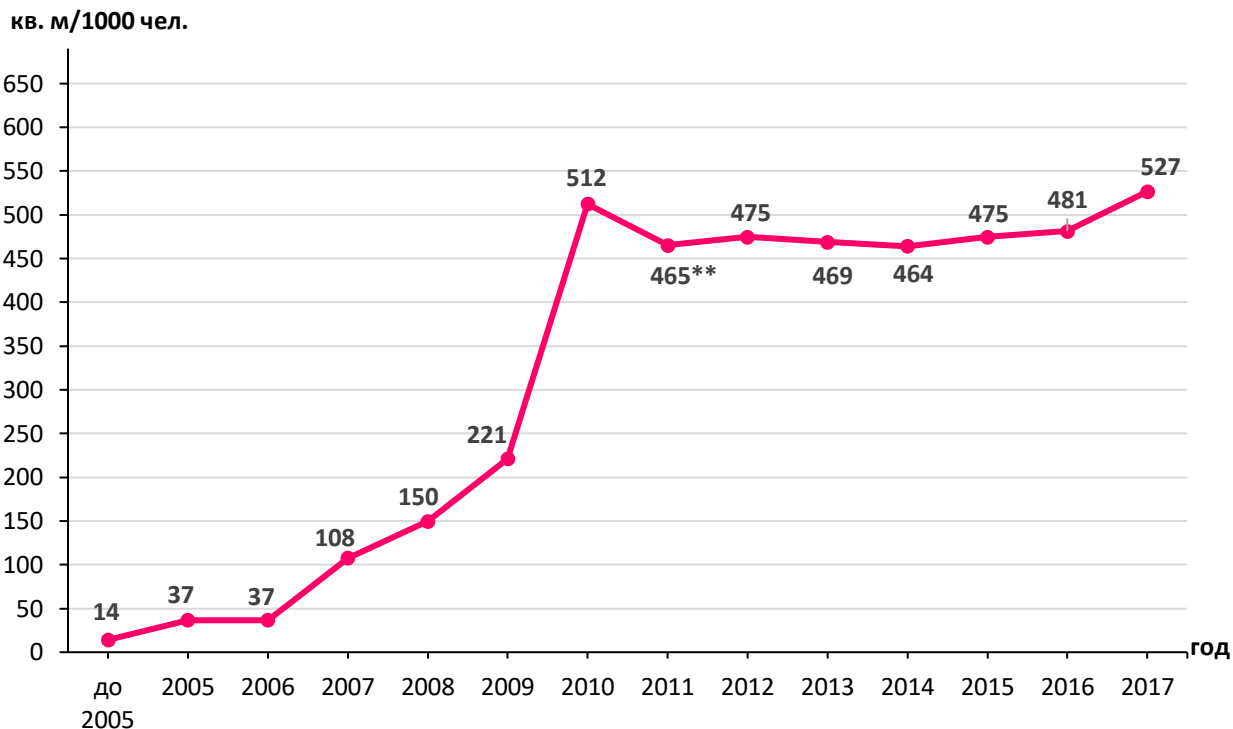
**Сравнение обеспеченности качественными торговыми площадями по некоторым городам РФ\* по данным на начало 2017 г.**

Города	Население по данным на 01.01.2016, тыс. чел.	Обеспеченность качественными торговыми площадями*, кв. м/1000 чел.	Средняя номинальная начисленная з/п по области (2016 г.), тыс. руб.	Величина прожиточного минимума на душу населения по области, руб.
Нижний Новгород	1 266	619	28 254	8 639
Санкт-Петербург	5 225	553	48 715**	10 450**
<b>Воронеж</b>	<b>1 032</b>	<b>527</b>	<b>26 758</b>	<b>8 121</b>
Москва	12 330	469	71 129**	15 307**
Брянск	405	401	22 859	8 971
Владивосток	606,7	326	36 115	12 456
Тамбов	288	317	22 826	8 268
Новосибирск	1 584	304	29 863	10 225
Севастополь	416	197	26 866**	9 713**
Киров	497	150	23 632	9 276
Владимир	354,8	130	25 780	9 092

\* по данным компании «IDEM», \*\* данные по городу



## Динамика обеспеченности качественными торговыми площадями в г. Воронеж\*



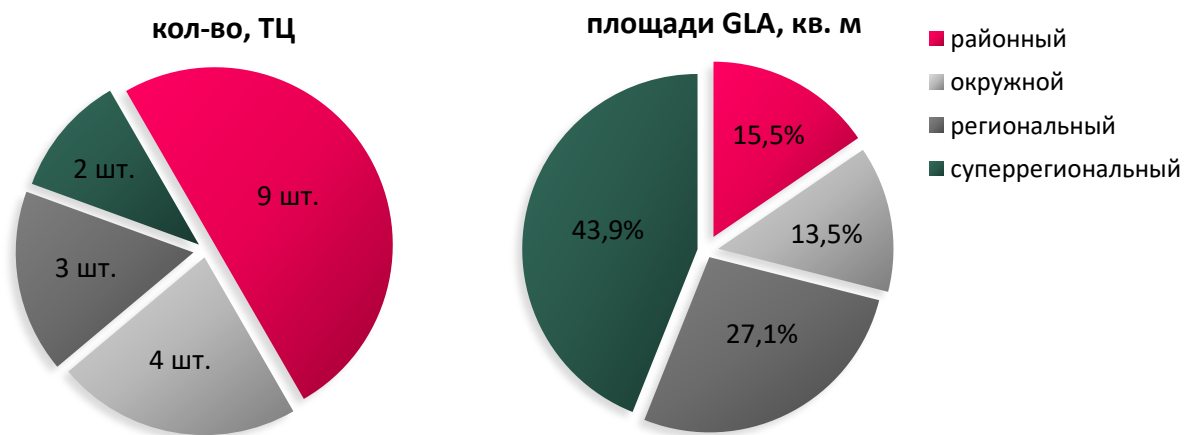
\*по данным компании «IDEM»;

\*\* уменьшение обеспеченности качественными торговыми площадями произошло из-за изменения численности населения города в 2010г. за счет присоединения к городу территорий

В соответствии с классификацией торговых центров по зоне обслуживания в структуре рынка торговой недвижимости г. Воронеж присутствуют объекты следующих типов:

- Суперрегиональный – 2,
- Региональный – 3,
- Окружной – 4,
- Районный – 9.

### Структура рынка торговых центров г. Воронеж по зоне обслуживания\*

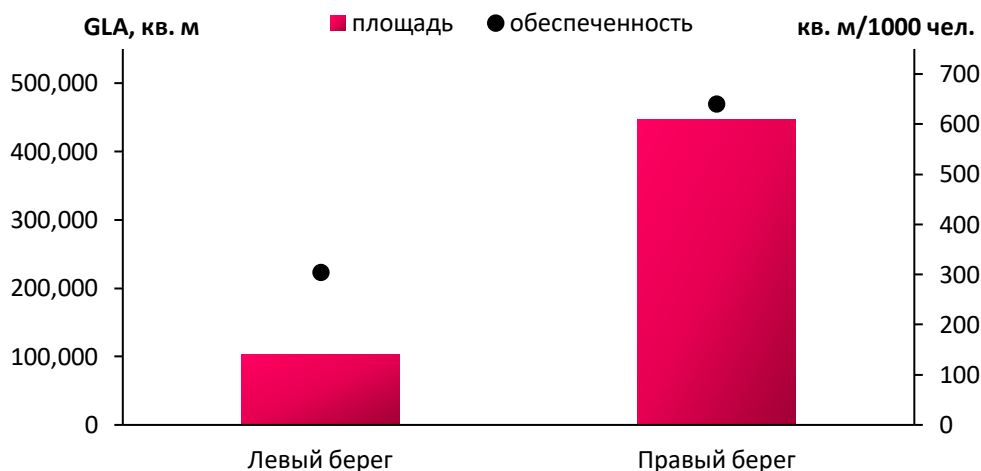


\*по данным компании «IDEM»

Река Воронеж делит город на две условные части: правобережную и левобережную. На правом берегу р. Воронеж располагаются Коминтерновский, Советский, Ленинский, Центральный районы. Эта часть является историческим, деловым и культурным центром города. В левобережной части находятся Левобережный и Железнодорожный районы.

Относительно географического распределения наибольшая концентрация качественной торговой недвижимости наблюдается в правобережной части города г. Воронеж – 14 торговых центров, в том числе оба суперрегиональных торговых центра (Галереи Чижова, Сити Парк Град), два региональных (Московский Проспект, Арена). На левом берегу находятся 4 торговых центра, в том числе один региональный (Максимиr).

### Географическое распределение ТЦ по берегам р. Воронеж\*



\* по данным компании «IDEM»

Рынок качественных торговых площадей наиболее развит в правобережной части города. Обеспеченность Левобережной части качественными торговыми площадями (305 кв. м/1000 чел.) более чем в два раза ниже Правобережной (641 кв. м/1000 чел.).

Консультантами отмечено, что качественными, популярными и посещаемыми торговыми объектами города являются 13 торговых центров: ТРЦ «Сити Парк Град», ТРЦ «Галереи Чижова», ТРЦ «Максимиr», ТРЦ «Московский Проспект», ТК «Арена», ТРЦ «Армада», ТЦ «Солнечный Рай», ТЦ «Юго-Запад», ТЦ «Аксиома», ТК «Южный Полюс», ТРЦ «Левый Берег», ТЦ «Центр Домашнего Мира» (ЦДМ), ТК «Твой Дом».

В силу ряда причин, некоторые объекты не могут быть признаны качественными, однако имеют большинство признаков объекта качественной торговой недвижимости. К «условно качественным» относятся 5 объектов: МФК «Атмосфера», ТЦ «Мир», ТЦ «Европа», ТЦ «Лента», ТЦ «Карусель».

## Качественные и условно качественные торговые центры г. Воронеж\*

Название, адрес	Основные арендаторы (якоря, мини-якоря)	Фото
<p><b>ТРЦ «Сити Парк «Град»</b>                      Адрес: Воронежская обл., Рамонский р-он, пос. Солнечный, ул. Парковая, д. 3                      Тип: Суперрегиональный                      Дата ввода в эксплуатацию: август 2010г.                      Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 209 505 /141 320                      Кол-во этажей: 2 + подземный паркинг                      Кол-во парковочных мест, машино-мест: 5 150</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Продовольственный гипермаркет «АШАН»</li> <li>• Гипермаркет DIY «Leroy Merlin»</li> <li>• Гипермаркет товаров для дома «Hoff»</li> <li>• Гипермаркет бытовой техники «Media Markt»</li> <li>• Гипермаркет спортивных товаров «Decathlon»</li> <li>• Парк аттракционов «Star &amp; Mlad»</li> <li>• Кинотеатр «Star &amp; Mlad»</li> <li>• Центр боулинга и бильярда «Star &amp; Mlad»</li> <li>• Океанариум</li> <li>• Концертно-выставочная площадка «Event-Hall»</li> <li>• Детский город профессий «КидБург»</li> <li>• Динопарк «Рекс»</li> </ul>	
<p><b>ТРЦ «Галереи Чижова»</b>                      Адрес: ул. Кольцовская, д. 35                      Тип: Суперрегиональный                      Дата ввода в эксплуатацию: ноябрь 2009г. / ноябрь 2010 г. / январь 2017 г.                      Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 270 000 / 100 000                      Кол-во этажей: 5 + 3 подземных                      Кол-во парковочных мест, машино-мест: 900</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Продуктовый гипермаркет «О'кей»</li> <li>• Гипермаркет электроники «М.Видео»</li> <li>• Товары для спорта и активного отдыха «Спортмастер»</li> <li>• Гипермаркет детских товаров «Детский мир»</li> <li>• Мультиплекс «Синема Парк»</li> <li>• Арт-шоу-ресторан «Balagan City»</li> </ul>	

**ТРЦ «Максимир»**

Адрес: Ленинский пр-т, д. 174 П

Тип: Региональный

Дата ввода в эксплуатацию: февраль 2010г.

Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 118 599 / 62 417

Кол-во этажей: 4 + подземный

Кол-во парковочных мест, машино-мест: 1 200

- Продовольственный гипермаркет «Карусель»
- Гипермаркет товаров для строительства и ремонта «Старт»
- Гипермаркет мебели для дома и офиса «Ярмарка мебели»
- Гипермаркет бытовой техники «Эльдорадо»
- Супермаркет спортивных товаров «Спортмастер»
- Супермаркет доступной мультибрендовой одежды «Familia»
- Дисконт-центр спортивных товаров дисконт-цент «Adidas/Reebok»
- Магазин модной одежды «Modis»
- Супермаркет товаров для детей «Дочки & Сыночки»
- Супермаркет детских игрушек «Play Smart»
- Мультиплекс «Максимир-кино»
- Боулинг клуб,
- Фитнес-центр «Alex Fitness»

**ТРЦ «Московский Проспект»**

Адрес: Московский пр-т, д. 129/1

Тип: Региональный

Дата ввода в эксплуатацию: май 2007г.

Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 60 047 / 40 500

Кол-во этажей: 3 + подземный

Кол-во парковочных мест, машино-мест: 1 500

- Продовольственный гипермаркет «Лента»
- Бытовая техника «Техносила»
- Бытовая техника «М.Видео»
- Товары для детей «Детский мир»
- Фитнесс-клуб «Alex Fitness»
- Развлекательная зона «Мадагаскар»,
- Кинотеатр «Star & Mlad»

**ТРК «Арена»**

Адрес: бул-р Победы, д. 23 Б

Тип: Региональный

Дата ввода в эксплуатацию: апрель 2010г.

Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 65 000 / 45 800

Кол-во этажей: 4

Кол-во парковочных мест, машино-мест: 1 200

- Продуктовый супермаркет «Віор»
- Гипермаркет домашних товаров «Уютerra»
- Супермаркет цифровой и бытовой техники «Media Markt»
- Супермаркет детских товаров «Дочки & Сыночки»
- Супермаркет детских товаров «Кораблик»
- Спорттовары «Спортмастер»
- Магазин одежды «H&M»
- Магазин одежды «New Yorker»
- Магазин одежды «O'Stin»
- Супермаркет доступной мультибрендовой одежды «Familia»
- Федеральная сеть гипермаркетов мебели «Ярмарка мебели»





<p><b>ТК «Твой Дом»</b>          Адрес: Монтажный проезд, д. 2          Тип: Окружной          Дата ввода в эксплуатацию: май 2009г.          Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 80 000 / 25 000          Кол-во этажей: 3 (в т.ч. 1 этаж – парковка)          Кол-во парковочных мест, машино-мест: 1 500</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Кинотеатр «Люксор»</li> <li>• Гипермаркет продовольственной группы и товаров для дома «Твой Дом»</li> <li>• Игровой комплекс «Твой Парк»,</li> <li>• Круглогодичный каток</li> </ul>
<p><b>ТЦ (пассаж) «Солнечный Рай»</b>          Адрес: ул. 20 лет Октября, д. 90          Тип: Окружной          Дата ввода в эксплуатацию: декабрь 2007г.          Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 18 500 / 11 100          Кол-во этажей: 3          Кол-во парковочных мест, машино-мест: 250</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Продуктовый супермаркет «Перекресток»</li> <li>• Магазин бытовой техники и электроники «Эльдорадо»</li> <li>• Магазин товаров для дома «Уютterra»</li> <li>• Магазин модной одежды «Modis»</li> <li>• Супермаркет доступной мультибрендовой одежды «Familia»</li> </ul>



### МФК «Атмосфера»

Адрес: ул. Фридриха Энгельса, д. 64 А  
Тип: Окружной

Дата ввода в эксплуатацию: декабрь 2012г.

Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 34 370 / 14 800

Кол-во этажей: 8 + 2 подземных

Кол-во парковочных мест, машино-мест: нет  
собственной парковки

- Продуктовый гипермаркет «Магнит»



### ТЦ «Юго-Запад»

Адрес: пр-т Патриотов, д. 3 А

Тип: Районный

Дата ввода в эксплуатацию: октябрь 2007г.

Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 12 000 / 8 000

Кол-во этажей: 3 + подземный

Кол-во парковочных мест, машино-мест: 200

- Электроника и бытовая техника «Техносила»
- Супермаркет детских товаров «Детский мир»
- Дисконт центр «Adidas/Reebok»
- Магазин модной одежды «MODIS»
- Магазин обуви «Kagi»



### ТК «Армада»

Адрес: ул. Героев Сибиряков, д. 65 А

Тип: Районный

Дата ввода в эксплуатацию: декабрь 2005г.

Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 15 700 / 10 500

Кол-во этажей: 2

Кол-во парковочных мест, машино-мест: 200

- Продуктовый супермаркет «Вилла»
- Супермаркет бытовой техники и электроники «М.Видео»
- Детский развлекательный центр «Шутка»



**ТЦ «Аксиома»**

Адрес: ул. Генерала Лизюкова, д. 60

Тип: Районный

Дата ввода в эксплуатацию: декабрь 2005г.

Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 12 000 / 8 500

Кол-во этажей: 4

Кол-во парковочных мест, машино-мест: 200

- Продуктовый супермаркет «Мир Вкуса»
- Гипермаркет детских товаров «Бегемот»
- Планетарий

**ТК «Южный Полюс»**

Адрес: ул. Ростовская, д. 58/24

Тип: Районный

Дата ввода в эксплуатацию: март 2015г.

Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 11 710 / 8 250

Кол-во этажей: 2

Кол-во парковочных мест, машино-мест: 210

- гипермаркет продовольственных товаров «Магнит»
- Детский центр «Бармалей»

**ТРЦ «Левый берег»**

Адрес: Ленинский пр-т, д. 1 Д

Тип: Районный

Дата ввода в эксплуатацию: ноябрь 2015г.

Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 10 000 / 6 800

Кол-во этажей: 3 + подземный

Кол-во парковочных мест, машино-мест: 150

- Продуктовый магазин «Перекресток»
- Магазин детских товаров «Детский мир»
- Кинотеатр «Левый Берег»
- Детская игровая площадка «Улей»
- Детский развивающий центр «Царство-государство»





**ТЦ «Лента» (ex. ТЦ «Дружба»)**

Адрес: ул. Домостроителей, д. 24

Тип: Районный

Дата ввода в эксплуатацию: июль 2008г.

Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 21 168 / 12 000

Кол-во этажей: 3 (в т.ч. 1 этаж – парковка)

Кол-во парковочных мест, машино-мест: 340

- Продуктовый гипермаркет «Лента»

**ТЦ «Европа»**

Адрес: ул. 20 лет Октября, д. 123

Тип: Районный

Дата ввода в эксплуатацию: декабрь 2009г.

Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 10 000 / 7 500

Кол-во этажей: 5 + цоколь

Кол-во парковочных мест, машино-мест: нет собственной парковки

- Продуктовый магазин «Магнит»
- Магазин бытовой техники и электроники «DNS»

**ТЦ «МИР» (ex. ТЦ «Поиск»)**

Адрес: ул. Средне-Московская, д. 32 Б

Тип: Районный

Дата ввода в эксплуатацию: 2008г., в 2016г. начата реконцепция

Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 12 500 / 10 000

Кол-во этажей: 2

Кол-во парковочных мест, машино-мест: 50

- продуктовый супермаркет «Перекресток»
- товары для дома и сада «Порядок»
- техника и бытовая электроника «DNS»





### ТЦ «Карусель»

Адрес: ул. Космонавтов, д. 27 А

Тип: Районный

Дата ввода в эксплуатацию: 2008г.

Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 15 000 / 13 300

Кол-во этажей: 2

Кол-во парковочных мест, машино-мест: 300

- Продовольственный гипермаркет «Карусель»
- Гипермаркет мебели «Ярмарка Мебели»



### ТЦ «Центр Домашнего Мира» (ЦДМ)

Адрес: ул. Урицкого, д. 70

Тип: Специализированный Окружной

Дата ввода в эксплуатацию: 1995г., в 2016г. 1 очередь реконструкции

Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: после окончания реконструкции 37 700 / 28 000

Кол-во этажей: 3+цоколь

Кол-во парковочных мест, машино-мест: после введения 2ой очереди 420

- Мебель Черноземья, Лазурит, Шатура, Ангстрем

После реконструкции планируется открыть:

- Строительные и отделочные материалы
- Супермаркет продуктовый
- Гипермаркет товаров для дома и сада
- Гипермаркет БТиЭ



\*по данным компании «IDEM»

## Ритейл

С экономико–географической точки зрения, город занимает благоприятное положение для развития торговли. Ввиду близости расположения к Москве и другим значимым областным центрам вход в город федеральных и региональных сетевых операторов торговли не вызывает затруднений.

Консультанты компании «IDEM» отмечают, что рынок ритейла в г. Воронеж достаточно развит и представлен большим количеством сетевых торговых операторов, как федеральных и региональных, так и местных.

### Известные федеральные и международные операторы, присутствующие в г. Воронеж\*

Товарная группа	Операторы
Продовольственные товары / продукты	
DIY	
Мебель	
Товары для дома	

Бытовая техника и электроника



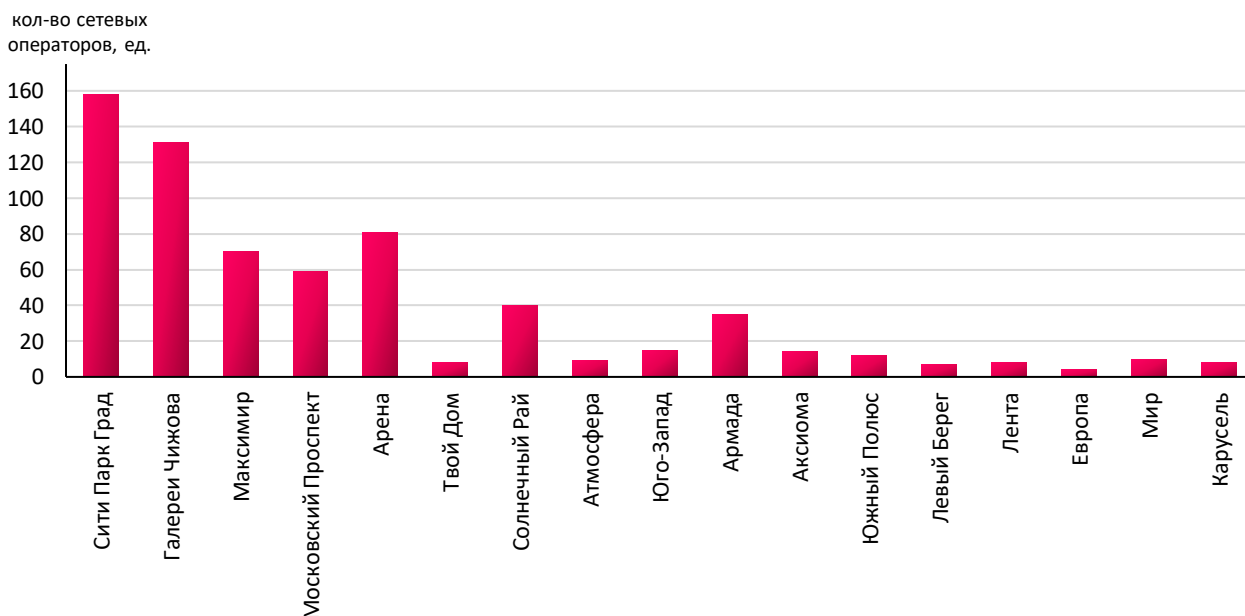
Детские товары



\* настоящая таблица демонстрирует представленность сетей, но не несет исчерпывающей информации обо всех сетевых операторах города

Больше всего сетевых операторов представлено в ТРЦ «Сити парк «Град» и ТРЦ «Галереи Чижова». Это, в первую очередь, обусловлено их форматами и размерами.

### Количество федеральных, региональных и местных сетевых операторов в качественных торговых центрах г. Воронеж\*



\*по данным компании «IDEM» на март 2017г.

Значительная часть сетевых операторов также представлена в ТРК «Арена», ТРЦ «Максимир», ТРЦ «Московский проспект», ТЦ «Солнечный Рай» и ТРЦ «Армада».

В ТРЦ «Сити Парк «Град» представлены операторы в формате гипер. К ним относятся АШАН, Leroy Merlin, Hoff, Decathlon, Media Markt, H&M, Zara, Lady & Gentleman CITY, Familia, Детский Мир. КаРаПуЗик.

В ТРЦ «Максимир» также представлено значительное количество операторов в большом формате: DNS, Эльдорадо, Спортмастер, Кораблик, Familia, Modis, Takko Fashion, Zolla, O'stin, Adidas/Reebok, Фабрика Обуви.

Особенностью ТРЦ «Галереи Чижова» является то, что здесь наиболее широко представлены операторы в категориях одежда и обувь различных ценовых сегментов. Это в совокупности с расположением объекта в центре города характеризуют его как Центр моды (Fashion Center).

В ТРЦ «Сити Парк «Град» представлено наибольшее количество уникальных торговых операторов, в их числе такие крупные якорные арендаторы как гипермаркет «АШАН», гипермаркет товаров для дома «Hoff», гипермаркет спортивных товаров «Decathlon» и гипермаркет DIY «Leroy Merlin». Однако в настоящее время в городе ведется строительство второго гипермаркета DIY «Leroy Merlin».

В ТРЦ «Галереи Чижова» представлено большое количество уникальных фешн-операторов в формате «выше среднего».

В ТРЦ «Армада», ТК «Южный Полюс», ТРЦ «Левый Берег», МФК «Атмосфера», ТЦ «Лента», ТЦ «Европа», ТЦ «Карусель» и ТЦ «ЦДМ» уникальных сетевых операторов не представлено.

Самый высокий процент уникальных торговых операторов находится в «Галереях Чижова» и ТРЦ «Сити Парк Град».

Только 4 объекта имеют в своем составе уникальных якорных арендаторов, что обеспечивает им отстройку от конкурентов:

1. Сити Парк Град - АШАН, Leroy Merlin, Hoff, Decathlon
2. Максимир - Старт
3. Твой Дом - Твой Дом
4. Аксиома - Бегемот





## Перспективы развития рынка торговых центров





В 2012 г. Ассоциация «Галереи Чижова» обнародовала параметры третьей очереди своего многофункционального центра, в рамках которой планировалось строительство третьей очереди торгового центра, а также жилых апартаментов и гостиничного комплекса. После окончания строительства общая площадь МФК составит 270 000 кв. м. Окончание реализации данного проекта неоднократно откладывалось. В январе 2017 г. для посетителей были открыты торговые галереи с первого по пятые этажи.

В 2016 г. была введена первая очередь реконструкции ТЦ «Центр Домашнего Мира». В настоящее время ТЦ находится в стадии реконструкции второй очереди, которую планируется закончить в 2017 г.

Также ранее были анонсированы строительство второй очереди ТЦ «Юго-Запад» и второй очереди ТРЦ «Армада». Реализация этих проектов имеет неясные перспективы.

### Крупные объекты торговой недвижимости, запланированные к строительству и реконструкции в г. Воронеж\*

Название	Адрес, предполагаемая дата ввода, площадь	Фото
<b>ТРЦ «Майский»</b> Семейный торговый центр среднего ценового сегмента Проект предполагает 4х этажное здание, парковку на 900 машино-мест Девелопер ГК «Мегион» В конце 2014г. строительство было вновь заморожено, в настоящее время строительство объекта не ведется	<b>Адрес:</b> пр. Патриотов, д. 56 <b>Тип:</b> Региональный <b>Предполагаемая дата открытия:</b> 2018г.-2019г. <b>Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м:</b> 63 300 / 37 650	
<b>ТЦ «Европа»</b> Проект предполагает 3х этажное здание (в т.ч. 2 цокольных), парковку на 250-300 машино-мест Девелопер ГК «Промресурс» (ТС «Европа»)	<b>Адрес:</b> Ленинский пр-т, д. 95 Б <b>Тип:</b> Районный <b>Предполагаемая дата открытия:</b> IV квартал 2017г. <b>Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м:</b> 24 900 / 7 000	

<p><b>ТЦ «Молодежный» (реконструкция)</b></p> <p>Одноэтажное здание с парковкой на кровле</p> <p>Девелопер ОАО «Центрторг»</p>	<p><b>Адрес:</b> ул. Генерала Лизюкова, д. 62</p> <p><b>Тип:</b> Микрорайонный</p> <p><b>Предполагаемая дата открытия:</b> III квартал 2017г.</p> <p><b>Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м:</b> 6 000 / 3 700</p>	
<p><b>гипермаркет «Линия-3»</b></p> <p>Девелопер «Корпорация «ГРИНН»</p> <p>Строительство приостановлено</p>	<p><b>Адрес:</b> ул. Брусилова, д. 4 А</p> <p><b>Предполагаемая дата открытия:</b> 2017г.-2018г.</p> <p><b>Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м:</b> 18 000 / 12 000</p>	
<p><b>ИКЕА</b></p> <p>Девелопер «ИКЕА Мос»</p> <p>В настоящее время строительство объекта не ведется</p>	<p><b>Адрес:</b> Вдоль трассы М-4 в р-не села Александровка Новоусманского района Воронежской области</p> <p><b>Тип:</b> Суперрегиональный</p> <p><b>Предполагаемая дата открытия:</b> анонс 2018г.</p> <p><b>Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м:</b> 44 000 / 40 000</p>	
<p><b>Ритейл-Парк</b></p> <p>В настоящее время на объекте ведется строительство DIY-гипермаркета «Leroy Merlin»</p>	<p><b>Адрес:</b> На выезде из города на пересечении платного участка дороги М-4 «Дон» и ул. Дмитрова</p> <p><b>Тип:</b> Суперрегиональный</p> <p><b>Предполагаемая дата открытия:</b> 2017г.-2019г.</p> <p><b>Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м:</b> н/д</p>	

\*по данным компании «IDEM»

В 2009 г. на выезде из Воронежа в направлении Курска на проспекте Патриотов екатеринбургской компанией «КИТ-Кэпитал» было начато строительство ТЦ «КИТ», но закончено не было из-за

IDEM — Консультанты по торговой недвижимости | [www.idem-nn.ru](http://www.idem-nn.ru) | 8 800 775-87-13 | [info@idem-nn.ru](mailto:info@idem-nn.ru)  
 Разработка концепций торговых и многофункциональных центров в регионах РФ, брокеридж, реконцепция

банкротства компании. В 2014 г. стало известно, что девелопером проекта выступит ГК «Мегион». Сдача объекта анонсировалась в 4м квартале 2016 г. Однако в конце 2014 г. строительство было вновь заморожено. В настоящее время на сайте компании сроком реализации проекта называется 2018-2019 гг.

В январе 2016 г. Курская «Корпорация «ГРИНН» приступила к строительству третьего гипермаркета «Линия» в г. Воронеж, запуск которой планировался в октябре 2016 г. В мае 2016 г. в отношении ЗАО «Корпорация «ГРИНН» было возбуждено дело об административном правонарушении. Кроме того, земельный участок, на котором велись работы, прилегает к взлетной полосе ПАО «Воронежское акционерное самолетостроительное Общество», с которым застройщик также не согласовал строительство. В результате строительные работы приостановлены до оформления разрешительной документации. В настоящее время строительство объекта не ведется.

Компания «IKEA» с 2005 г. не оставляет попытки выйти на воронежский рынок, однако сложности в процедуре согласования проекта с местными властями, а также внутренние перестановки в руководстве российского подразделения «IKEA» вынудили компанию передвинуть сроки реализации проекта на неопределенный срок. В 2009 г. компания «IKEA» приобрела в Новоусманском районе земельный участок и получила разрешение на строительство, но с открытием магазина решено было повременить. В 2015 г. Компания вернулась к вопросу строительства торгового центра в г. Воронеж. Анонсировалось открытие гипермаркета «IKEA» в конце 2017 г., а завершение строительства ТРЦ «МЕГА» в 2023 г. Но по состоянию на июль 2017 г. строительство так и не было начато. Как сообщает «Интерфакс» со ссылкой на руководителя департамента экономического развития Воронежской области Анатолия Букреева, строительство в г. Воронеж магазина «IKEA» отложено. Воронежский девелопер ООО "Ритейл-Парк" ведет активное освоение территории 36 Га в Новоусманском районе реализуя проект в новом для города формате- ритейл-парк, где в первой очереди строительства разместятся гипермаркеты международных ритейлеров: DIY, FMCG, товаров для дома, спортивных товаров, объединенные единой парковкой. Осенью 2017 году будет открыт первый гипермаркет Leroy Merlin.

Консультанты компании «IDEM» отмечают высокую насыщенность рынка г. Воронеж качественными торговыми площадями, а также развитость различных типов и форматов торговой недвижимости. Конкуренция на рынке идет в основном на уровне суперрегиональных, региональных и окружных ТЦ. Наличие двух масштабных суперрегиональных центров задает высокую планку, формирует культуру шопинга и покупательские предпочтения. В конкурентной борьбе выигрывают современные, качественные ТЦ с хорошим местоположением, активной маркетинговой политикой и хорошим tenant-mix магазинов и предприятия услуг. Большое значение также имеет наличие достаточной и комфортной парковки и расширенного сервиса (гардеробы, комнаты матери и ребенка и пр.). Тенденция к развитию крупных форматов торговой недвижимости, имеющих в своем составе предприятия общественного питания и развлекательную составляющую, обусловлена исторически сложившимися в России факторами — посещение торговых центров является неким видом досуга.

Консультанты отмечают неравномерность развития торговой недвижимости города относительно географического распределения. Рынок качественных торговых площадей наиболее развит в правобережной части города, таким образом левобережная часть имеет значительный потенциал для развития ритейла. В случае реализации всех заявленных проектов ТЦ, прирост к концу 2019 года может составить 27%, а обеспеченность жителей качественными торговыми площадями составит 700 кв. м на 1000 жителей.

---

## О компании

**IDEM (International Development & Marketing)** — ведущая региональная компания-консультант по торговой недвижимости, оказывающая консалтинговые и брокерские услуги девелоперам торговых центров, ритейлерам и владельцам объектов недвижимости во всех регионах России.

### Над отчетом работали:

Екатерина Гресс, генеральный директор  
Ольга Ефимова, маркетолог-аналитик  
Дмитрий Дудин, PR-специалист



### Дополнительную информацию можно получить:

по тел. +7 800 775 87 13, + 7 (831) 280-98-46

e-mail: [info@idem-nn.ru](mailto:info@idem-nn.ru)

веб-сайт: [www.idem-nn.ru](http://www.idem-nn.ru)

страничка на Facebook: [www.facebook.com/Idempage](https://www.facebook.com/Idempage)