



Саларис

III квартал 2024 г.

Торговая недвижимость Торговые центры

Москва | Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ И ИНДИКАТОРЫ РЫНКА ЗА I-III кв. 2024 г.



Снижение
уровня
вакантности



Высокая
активность
ритейлеров



Рост открытий
торговых
центров



Дефицит
качественных
помещений



Трансформация
торговых
центров



Рост числа
новых брендов

Москва	Санкт-Петербург
Объем существующих площадей, тыс. кв. м	
6 281	3 326
Новое предложение, тыс. кв. м	
85	36,4
Уровень вакантности в ТЦ, %	
6,9	3,4
Обеспеченность площадями кв. м на 1 000 человек	
478	575

В 2024 г. в Московском регионе наблюдается активный рост ввода торговых центров. Ожидается, что к концу года объем нового предложения значительно увеличится, что приведет к росту обеспеченности населения торговыми площадями.

В Санкт-Петербурге в текущем году ожидался ввод рекордного за последние четыре года объема торговых площадей, однако, открытие нескольких объектов было перенесено на 2025 г. Планируется, что к концу года на рынке Петербурга появится два новых районных ТЦ. Эти объекты станут не только платформами для ритейла, но и районными центрами притяжения, обогатив рынок гастропространствами, развлекательными и спортивными операторами, а также социальными услугами.

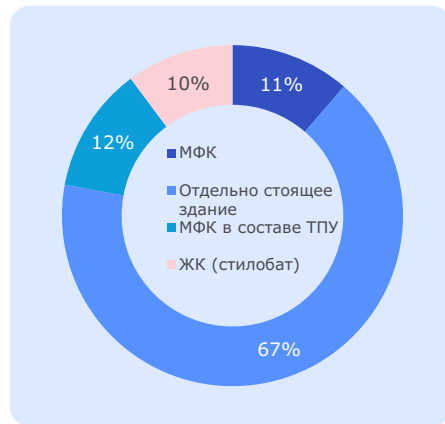
На российский рынок продолжают активно выходить как иностранные, так и отечественные бренды, причем Москва остается приоритетным регионом для запуска новых магазинов. Наибольший интерес проявляют бренды из Китая, Турции и Италии. Также продолжается рост новых российских брендов, особенно в категориях «Одежда и обувь» и «Товары для спорта».

В торговых центрах происходят изменения в структуре арендаторов. Растет интерес к категориям, связанными с life-style-арендаторами: «Красота и здоровье», «Товары для дома», «Фитнес», в то время как в других сегментах средняя площадь магазинов уменьшается. Также торговые центры активно трансформируются, создавая площадки для досуга и уникальных активностей, что привлекает покупателей и превращает ТЦ в многофункциональные пространства. Этот тренд подчеркивает важность адаптации торговых центров к меняющимся потребительским предпочтениям, что позволяет им сохранять актуальность.

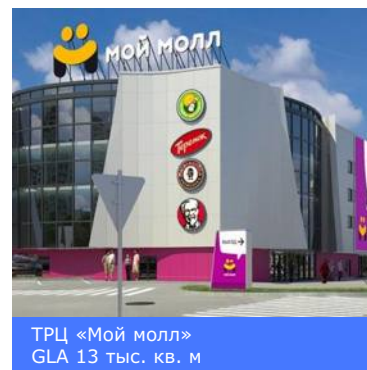
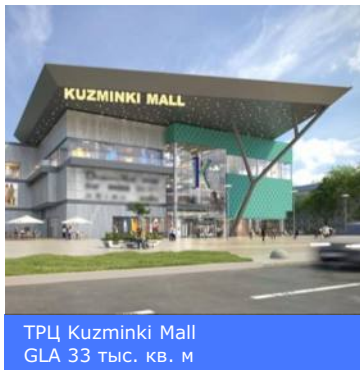
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам девяти месяцев 2024 г. объем нового предложения в Московском регионе составил 114 тыс. кв. м арендопригодной площади, из них в Москве открылось шесть новых торговых центров (85 тыс. кв. м). По заявлениям девелоперов, до конца года ожидается открытие еще 17 объектов в Москве и городах-спутниках — таким образом, новое строительство по итогам года может составить 338 тыс. кв. м. По формату открытия 33% площадей — это торговые галереи в составе ЖК (стилобат), МФК и ТПУ. Среди крупнейших объектов, ожидаемых к открытию, можно выделить ТЦ Botanica Mall в составе ТПУ «Ботаническая» (GLA 26 тыс. кв. м), ТЦ «ЗУМ» в составе ЖК «Зиларт» (GLA 23 тыс. кв. м) и ТЦ «Летний сад» (GLA 20 тыс. кв. м) в составе одноименного ЖК. При реализации всех заявленных планов обеспеченность торговыми площадями к концу 2024 г. может вырасти на 14 кв. м на 1 000 человек — до отметки в 521 кв. м на 1 000 человек. Однако, по нашим оценкам, объем ввода по итогам года не превысит 185 тыс. кв. м.

Разбивка новых торговых объектов по формату открытия (по арендопригодной площади)



Крупнейшие объекты, открытые с начала 2024 г.



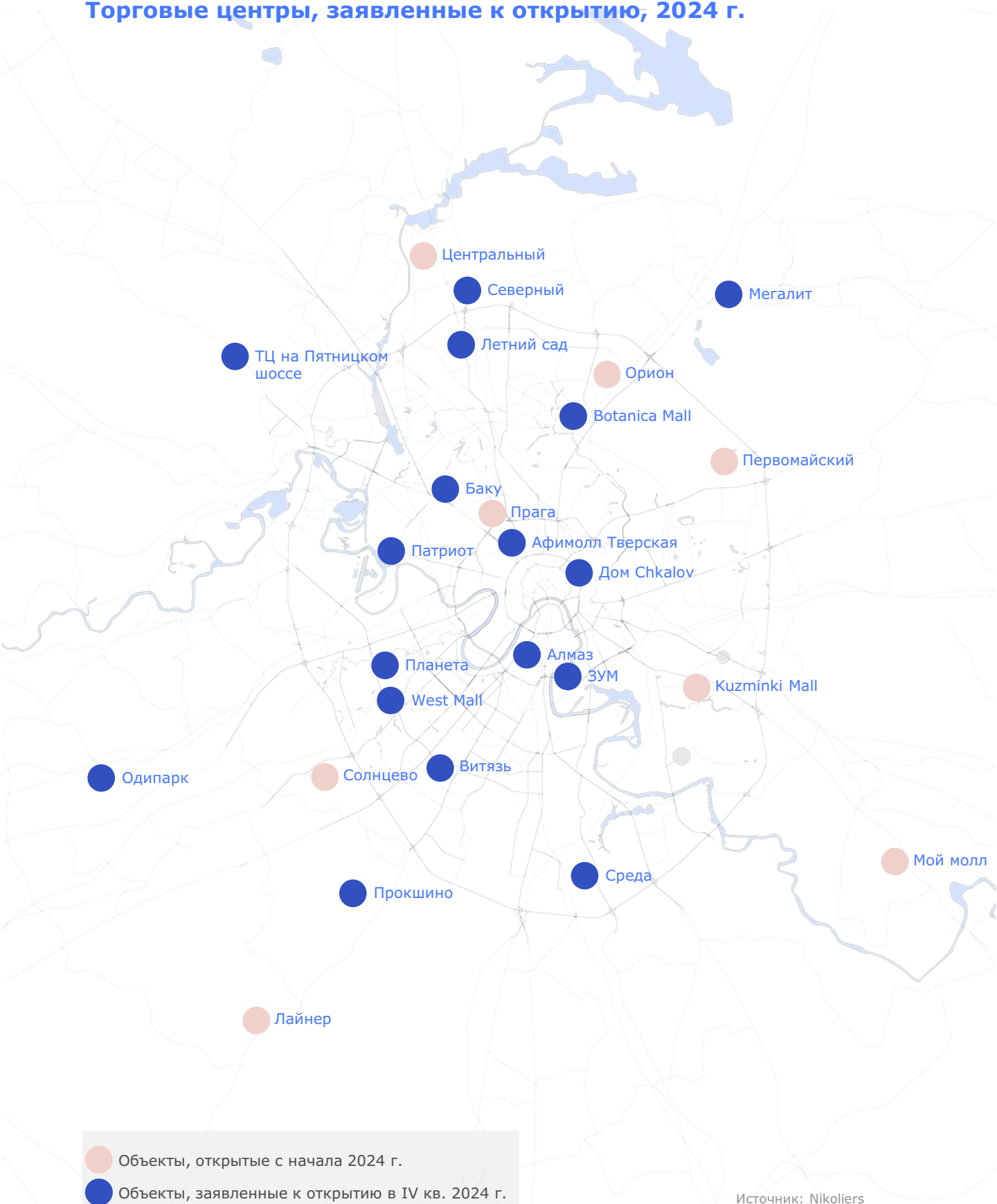
Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе, 2014–2024П



*Оценка Nikoliers.

Источник: Nikoliers

Торговые центры, заявленные к открытию, 2024 г.



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ: ПРЕДЛОЖЕНИЕ

36,4
 тыс. кв. м

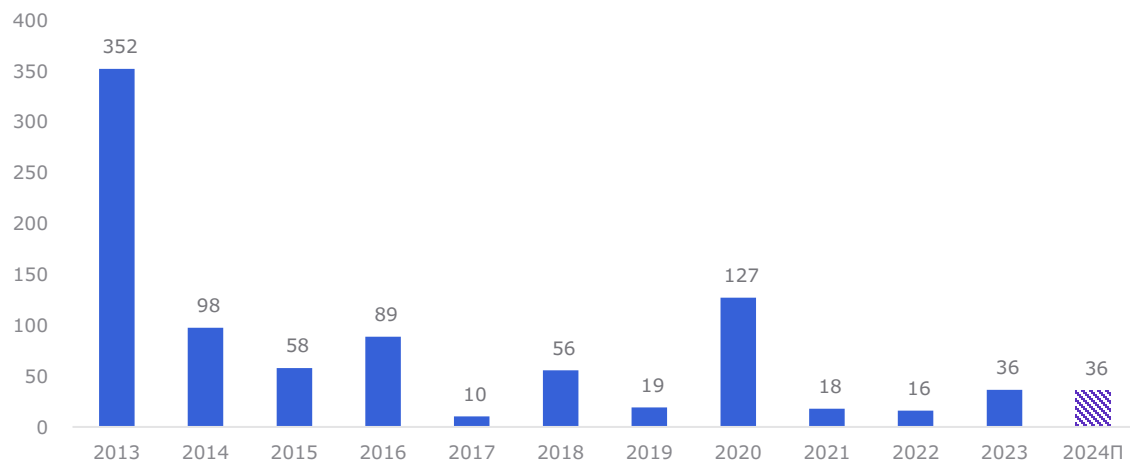
Объем ожидаемого ввода торговых площадей до конца 2024 г. в Санкт-Петербурге

По итогам трех кварталов 2024 г. в Санкт-Петербурге и пригороде не было открыто ни одного торгового центра.

Ранее ожидалось, что в текущем году появится более 79 тыс. кв. м торговой недвижимости за счет открытия четырех новых объектов (ТРК «Парк Молл», ТРК «Небо» в Мурино, ТЦ «Лунапарк» в Новогорелово, ТЦ в Колпино) и второй очереди открывшегося в конце 2023 г. ТРЦ «Экопарк» в Мурино.

Однако, в связи с переносом сроков сдачи к концу года на рынок планируют выйти лишь два из указанных объектов - ТРК «Небо» И ТЦ «Лунапарк». Если эти открытия состоятся, то объем ввода новых площадей в торговых центрах в Петербурге может сравняться с показателем прошлого года.

Динамика объема ввода торговых площадей в ТЦ Санкт-Петербурга, тыс. кв. м



Источник: Nikoliers

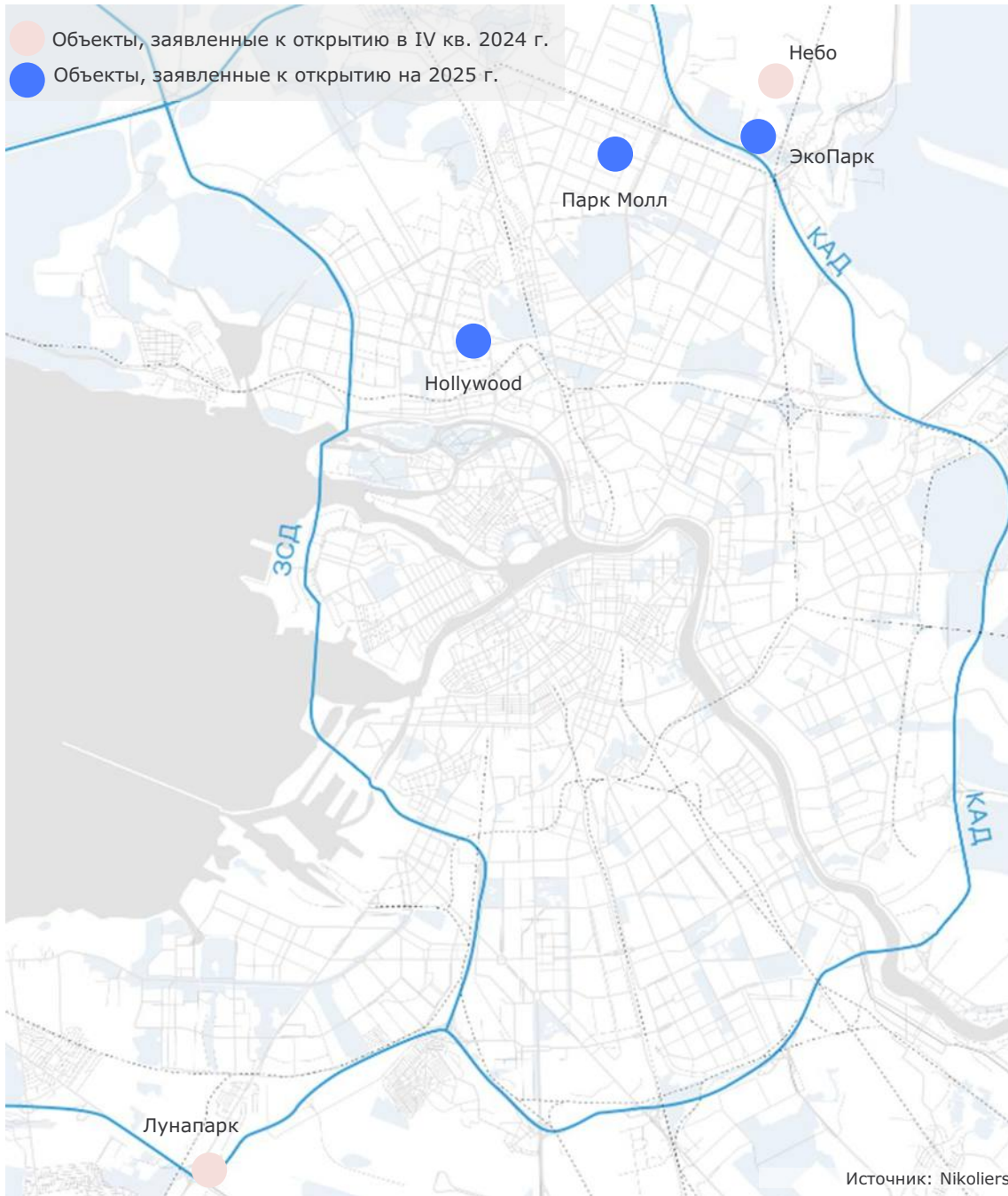
В конце сентября в ТЦ «ЭкоПарк» открылся первый в районе фуд-холл «ГастроПарк». Гастропространство рассчитано на 500 посадочных мест и размещает в себе 14 корнеров. Среди резидентов: японская кухня «Тихий», корейская кухня «ОМО», испанская кухня «Don Tара», норвежские вафли «Vaffel» и др.

Вторая очередь ТЦ «ЭкоПарк», ввод которой ожидается в 2025 г., должна разместить в себе не только торговые помещения, но и первый в Мурино кинотеатр, а также многофункциональный центр и детскую игровую площадку.



«Гастропарк», ТРЦ «Экопарк»
 1700 кв. м

Торговые центры, заявленные к открытию, Санкт-Петербург



«Небо»
 GLA 26 тыс. кв. м



«Лунапарк»
 GLA 11 тыс. кв. м



«Hollywood»
 GLA 60 тыс. кв. м



«Парк Молл»
 GLA 35 тыс. кв. м



«Экопарк»
 GLA 8 тыс. кв. м

СПРОС

Выход новых брендов

С начала 2024 г. на российском рынке появилось 44 новых бренда*:

21

иностранной

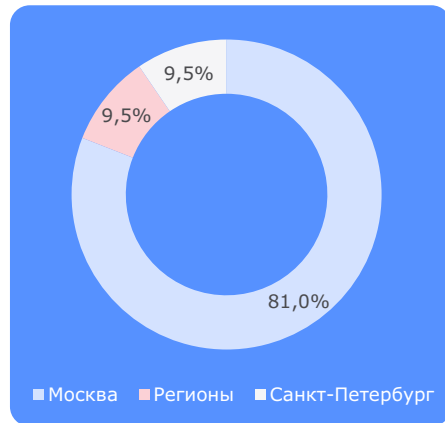
23

российских

На российский рынок продолжают активно выходить новые иностранные и российские бренды (например, Ready! Steady! Go!, Face Code, Omolesso, Nikasport, Pulka и другие). Приоритетным направлением для выхода остается Москва. По итогам девяти месяцев 2024 г. именно со столицы начинали свой выход на российский рынок 81% иностранных брендов, 9,5% — вышли на российский рынок через Санкт-Петербург. Также 9,5% иностранных брендов для первого открытия выбрали региональные города, например, Калининград, Пермь и Сочи.

Наиболее активными были бренды из Китая (33% от общего количества открытий), Турции и Италии (по 14%). До конца года ожидается выход еще 20 иностранных брендов из Южной Кореи, Германии, Китая, ОАЭ, Мексики, Франции, Финляндии, Испании, Италии, Беларуси, США и Турции.

Дебют иностранных брендов, вышедших в РФ с начала 2024 г. (по локации)



Ключевые международные бренды, вышедшие на рынок России с начала 2024 г.

Категория	Название бренда	Страна происхождения
Бытовая техника и электроника	Candy	Италия
	Casarte	Китай
	Dreame	Китай
	TECNO	Китай
Одежда и обувь	BAASPLOA	Китай
	Casa moda	Германия
	Daniel's Paris	Турция
	Eleventy	Италия
	Ellassay	Китай
	Hazzys	Южная Корея
	JOSINY	Южная Корея
	Kardo	Индия
	Laurel	Германия
	Mai Collection	Турция
	Rinascimento	Италия
Парфюмерия и косметика	БИМБА & Co**	Испания
	Happy Easy Anyway	Китай
	22/11 cosmetics	Армения
Товары для детей	Balabala	Китай
Товары для дома	Chakra	Турция
Товары для спорта	7SABER	Узбекистан

*Бренд считается новым:

1. Если он открыл свой первый магазин в ТЦ или в составе стрит-ритейла, даже если это не первый выход бренда на российский рынок.

2. Если был представлен ранее онлайн или в виде корнера в составе универмага, а затем впервые открылся в качестве монобрендового бутика.

**Уже закрыт.

Источник: Nikoliers

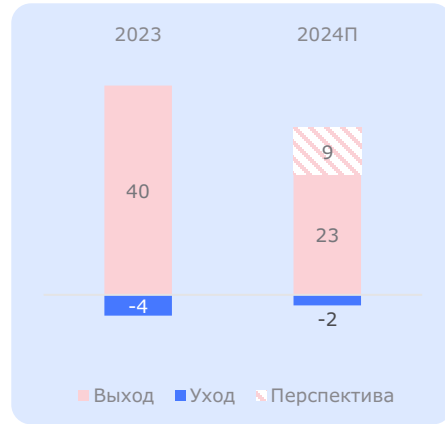
Российские бренды

Активность российских брендов сохраняется. За девять месяцев 2024 г. рынок пополнился 23 новыми российскими брендами. Лидируют категории «Одежда и обувь» (39% открытий) и «Товары для спорта» (17% открытий).

Отмечается рост СТМ и расширение ассортиментных матриц среди крупных игроков. Так, Sokolov вышел в премиальный сегмент и открыл сразу несколько магазинов Sokolov Premium; fashion-оператор 12STOREEZ выпустил капсульную коллекцию одежды и аксессуаров для животных Pet.

Также лето 2024 г. отметилось крупными сделками приобретений и поглощений. Например, бренд одежды Noui перешел в собственность фонда «ТилТех Капитал», принадлежащего основателю торговой сети «ВкусВилл», а ритейлер «Стокманн» в начале августа приобрел бизнес компании Hugo Boss в России.

Динамика выхода на рынок и ухода с рынка российских брендов

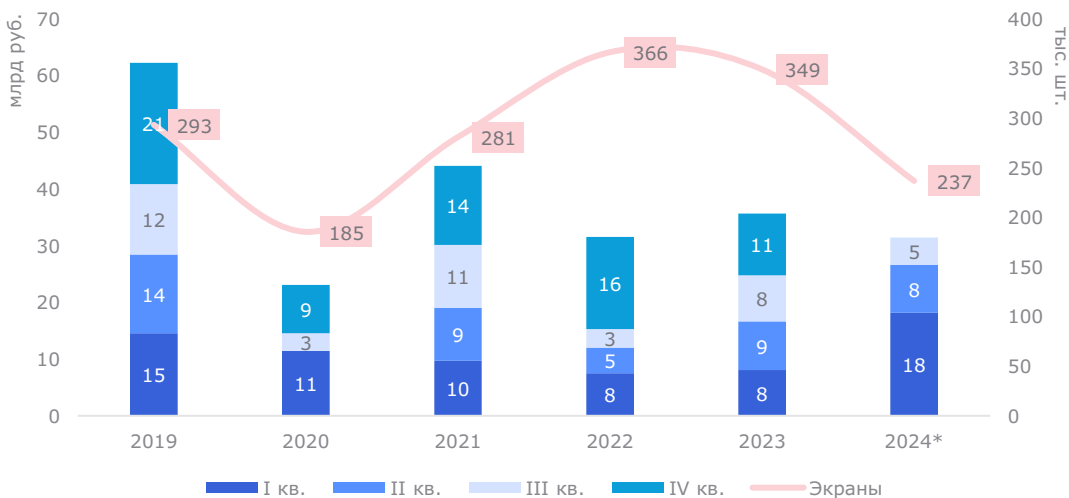


Кинотеатры: камера, мотор, поехали!

По данным «Бюллетеня кинопрокатчика», за первые восемь месяцев 2024 г. кассовые сборы превысили показатели аналогичного периода 2023 г. на 35%. Хотя в I квартале наблюдался значительный рост — сборы были почти в 2,5 раза выше, чем за тот же период прошлого года, общий объем сборов во II квартале составил порядка 8 млн рублей, что на 1% меньше, чем годом ранее. Прогнозируется, что по итогам III квартала показатель сборов сравняется с результатом того же периода 2023 г.

В топ-3 фильмов по числу экранов вошли «Летучий корабль», «Холоп-2» и «Лед-3». По кассовым сборам лидируют «Холоп-2», «Бременские музыканты» и «Мастер и Маргарита». Доля российских киностудий за восемь месяцев 2024 г. увеличилась на 18,7 п.п. по сравнению с 2023 г., достигнув отметки в 63,7% от общего объема сборов от кинопроката. Ожидается, что по итогам года эта доля останется на уровне 60–65%.

Объемы кассовых сборов кинопроката в России



*В III кв. 2024 г. учитывается объем сборов за июль и август 2024 г.

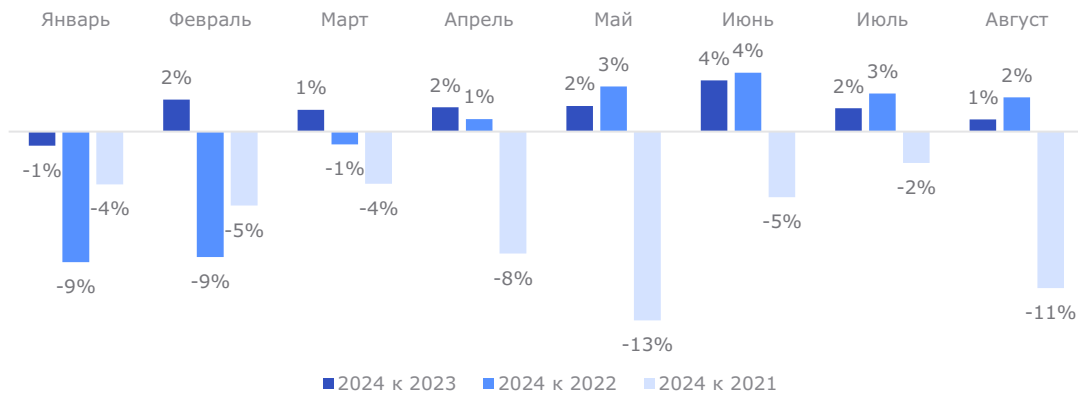
Источник: «Бюллетень кинопрокатчика», Nikoliers

ПОСЕЩАЕМОСТЬ

+1,5% Посещаемость столичных торговых центров:
 8 месяцев 2024 г. vs 8 месяцев 2023 г.

При этом посещаемость находится ниже уровня 2022 г. на 0,9% за аналогичный период и на 6,9% ниже значения 2021 г. По нашим оценкам, к концу года индикатор посещаемости московских торговых центров стабилизируется на уровне +1-2% к 2023 г.

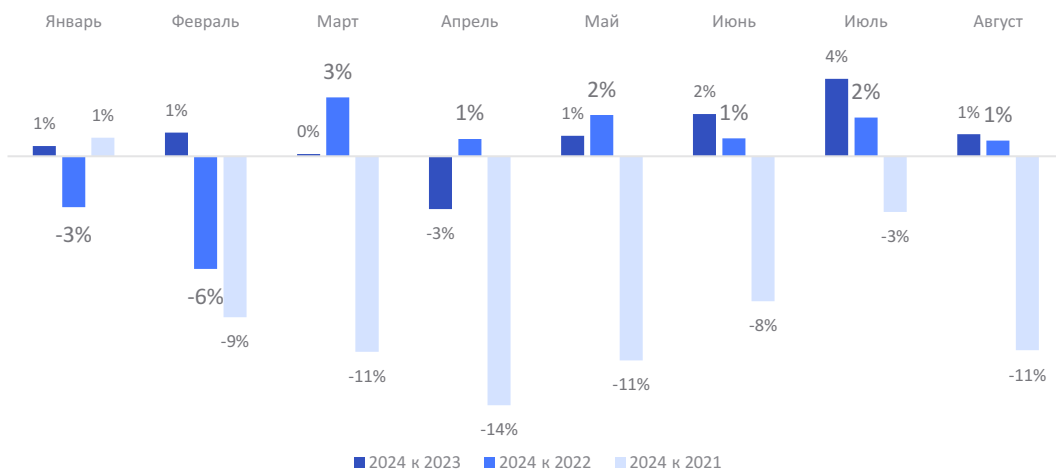
Динамика индекса посещаемости торговых центров Москвы Mall Index (1-35 неделя)



+1,0% Посещаемость торговых центров Петербурга:
 8 месяцев 2024 г. vs 8 месяцев 2023 г.

По итогам III квартала наблюдается медленный, но стабильный рост индикатора посещаемости относительно прошлогодних показателей. При этом посещаемость за 8 месяцев текущего года сравнялась с уровнем 2022 г. По нашим данным, до конца года индикатор сохранит стабильную динамику, превышая уровень 2023 г. на 1%.

Динамика индекса посещаемости торговых центров Петербурга Mall Index (1-35 неделя)



ВАКАНТНОСТЬ

6,9%

Вакансия в торговых центрах Москвы: III кв. 2024 г.

По итогам III квартала 2024 г. уровень вакантности снизился на 0,3 п.п. относительно II квартала 2024 г. и достиг отметки в 6,9%. При этом наибольший уровень вакантности наблюдался в торговых центрах формата «районный» — 20,3%, в «окружных» торговых центрах — 9,4%, наименьшее значение было отмечено в «региональных» и «суперрегиональных» торговых центрах: по 3,9% и 3,4% соответственно. Высокий уровень вакантности в районных торговых центрах связан с тем, что в последние годы основной ввод новых площадей приходится именно на этот формат. По нашим оценкам, средний уровень вакантности по итогам года может снизиться еще на 0,4 п.п., до отметки в 6,5%.

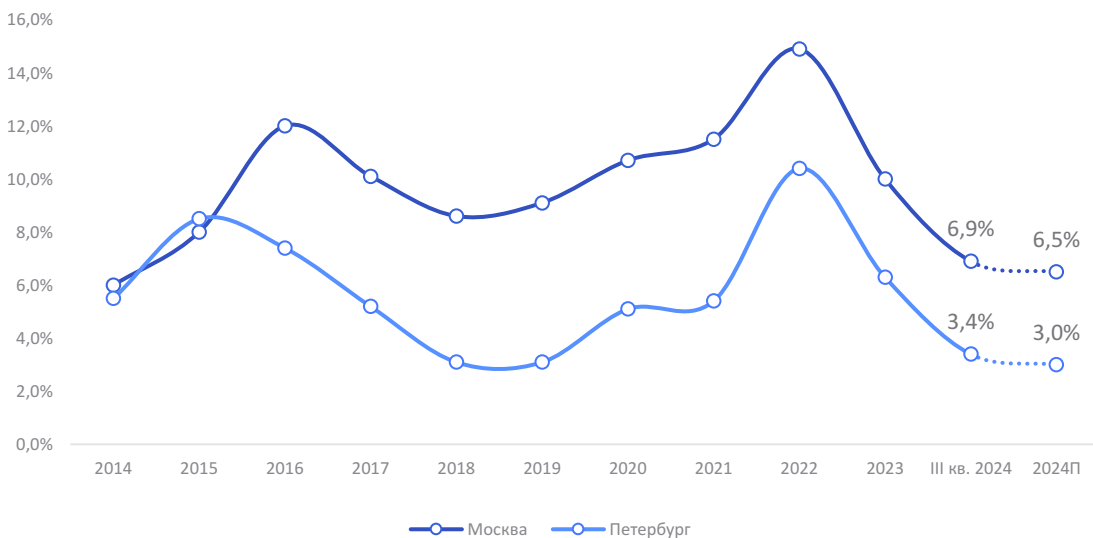
3,4%

Вакансия в торговых центрах Петербурга: III кв. 2024 г.

Уровень вакантности в петербургских ТЦ остается стабильным и в III квартале составляет 3,4% - рост показателя на 0,6 п.п. относительно показателей II квартала 2024 г. может быть связан с ротацией арендаторов в ТЦ. В наиболее качественных торговых центрах значение индикатора за квартал не изменилось — 2,1%.

Резкое падение вакансии в предыдущем квартале было связано с арендой пустующих площадей магазинов IKEA маркетплейсом «Мегамаркет» (более 55 тыс. кв. м). В дальнейшем можно ожидать стабилизации вакантности на уровне около 3,0% с учетом сдержанного ввода новых торговых площадей. Запланированные на конец 2024 г. открытия малоформатных ТЦ в Санкт-Петербурге не окажут значительного влияния на показатель.

Динамика уровня вакантности торговых площадей в торговых центрах Москвы и Петербурга



ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Индикаторы рынка Московского региона

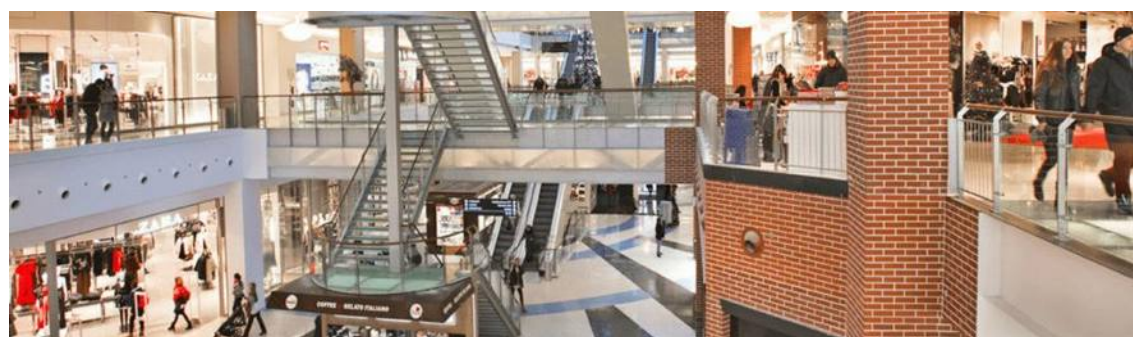
	2023	III кв. 2024	2024П
Объем существующих площадей на конец периода в Московском регионе, тыс. кв. м*	8 340	8 454	8 525
из них в Москве	6 196	6 281	6 329
Новое предложение в Московском регионе, тыс. кв. м	51	114	185
из них в Москве	51	85	133
Количество открытых ТЦ в Московском регионе, штук	4	9	12
из них в Москве	4	6	8
Уровень вакантности, Москва, %	10,0	6,9	6,5
Обеспеченность площадями в Московском регионе, кв. м на 1 000 человек*	504	507	512
Обеспеченность площадями в Москве, кв. м на 1 000 человек*	473	478	481

*С I кв. 2024 г. применяется новая методика расчета объема существующих площадей и обеспеченности площадями (скорректирован объем населения по Московскому региону). В Московский регион входят Москва и Московская область в пределах ЦКАД.

Индикаторы рынка Санкт-Петербурга

	2023	III кв. 2024	2024П
Объем существующих площадей на конец периода в Санкт-Петербурге, тыс. кв. м	3 247	3 219	3 285
Новое предложение в Санкт-Петербурге, тыс. кв. м	36,4	0	36,4
Количество открытых ТЦ в Санкт-Петербурге, штук	2	0	2
Уровень вакантности, Санкт-Петербург, %	6,3	3,4	3,0
Обеспеченность площадями в Санкт-Петербурге, кв. м на 1 000 человек*	575	575	582

Источник: Nikoliers





ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Life-style центры: новый фокус потребителей

В последние годы торговые центры претерпевают значительные изменения, связанные с трансформацией потребительских предпочтений. По проведенному Nikoliers исследованию*, наблюдается сокращение средней площади магазинов в традиционных сегментах, таких как Fashion, «Бытовая техника и электроника» и «Продукты», что свидетельствует о смещении фокуса потребителей в сторону более специализированных товаров и услуг, связанных со стилем жизни. Категории, ориентированные на улучшение качества жизни, такие как «Красота и здоровье», «Товары для дома» и «Фитнес», активно расширяются, занимая все большую площадь в торговых центрах. Ожидается количество life-style-центров будет увеличиваться.

ТЦ на высоте: оживление крыш и уникальные активности

Современные торговые центры активно трансформируют крыши и общие зоны, создавая уникальные пространства для досуга и развлечений. Например, в ТРЦ «Мозаика» на крыше была установлена единственная в мире верт-рампа, привлекающая скейтеров. ТРЦ «Июнь» в Мытищах запустил проект «Юные фермеры», где дети учатся выращивать урожай, а у ТЦ «Калужский» появились шезлонги для отдыха на свежем воздухе. Подобные инициативы будут усиливаться, превращая торговые центры в места для полноценного времяпрепровождения и привлечения новых сегментов аудитории.

Мода встречает гастрономию: новый формат отдыха

Бренды одежды и гастрономические заведения объединяют усилия, создавая уникальные пространства для отдыха и общения. Такие коллаборации, как летняя зона O'STIN в кофейнях ABC Coffee Roasters или десерт «Свитшот» от Monochrome и «Кофемании», не только усиливают интерес к брендам, но и предлагают уникальный опыт. Эти проекты превращают кафе и рестораны в стильные арт-пространства, где можно не только насладиться вкусной едой, но и окунуться в атмосферу творчества и моды, привлекая таким образом новую аудиторию и усиливая лояльность существующих клиентов.

Некоторые российские ритейлеры наоборот, открывают кафе в своих магазинах одежды, например, в ТРЦ «Метрополис» в своих флагманских магазинах открыли кафе 2MOOD и Sela.

*Nikoliers проанализировала десять ключевых торговых центров столицы: «Авиапарк», Columbus, «Метрополис», «Афимолл Сити», «Павелецкая Плаза», «Каширская Плаза», «Vegas Кунцево», Vegas Crocus City, «Ривьера», «Океания». В исследовании рассматривались крупные сетевые игроки от 500 кв. м, которые формируют порядка 70% арендопригодной площади торговых центров.

Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



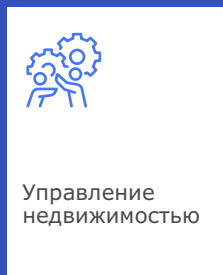
Жилая
недвижимость



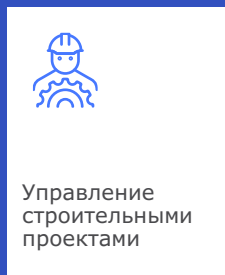
Гостиничная
недвижимость



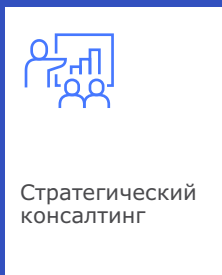
Земельные
участки



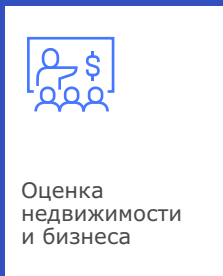
Управление
недвижимостью



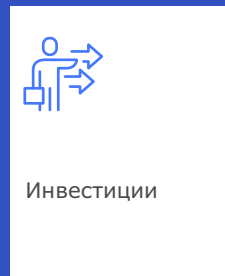
Управление
строительными
проектами



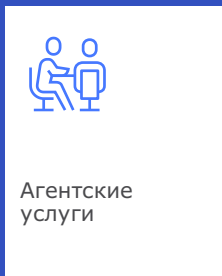
Стратегический
консалтинг



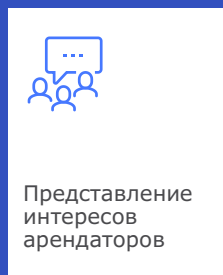
Оценка
недвижимости
и бизнеса



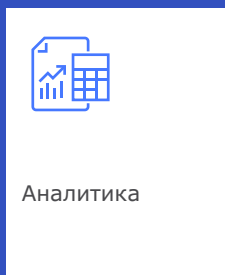
Инвестиции



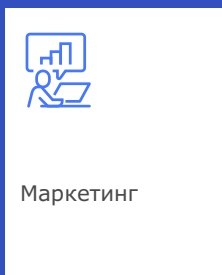
Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshhev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов
Партнер | Руководитель блока профессиональных
услуг
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Екатерина Аридова
Управляющий директор
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

Ольга Бакулина MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Департамент маркетинга, PR и аналитики
olga.bakulina@nikoliers.ru

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
victor.afanassenko@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований
tatiana.divina@nikoliers.ru

Денис Платов
Директор департамента рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Людмила Герлиц
Директор департамента исследований
ludmila.gerlits@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Контакты

Торговая недвижимость

Анна Никандрова
Партнер
+7 495 258 5151
Anna.Nikandrova@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор
+7 495 258 5151
Irina.Tsarkova@nikoliers.ru

Исследования

Татьяна Дивина
Региональный директор
+7 495 258 5151
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Евгения Мауль
Аналитик
+7 495 258 5151
Evgeniya.Maul@nikoliers.ru

Анита Коломбинцева
Специалист
+7 495 258 5151
Anita.Kolombintseva@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, МСМ
Руководитель блока поддержки
бизнеса
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Copyright © 2024 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



 **Nikoliers**

123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С,
52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru