

I кв. 2024 г.

Торговая недвижимость Торговые центры

Россия | Москва

Основные индикаторы рынка в Московском регионе

Источник: Nikoliers

	I кв. 2022	I кв. 2023	I кв. 2024	Изменение 2024 г. к 2023 г.
Объем существующих площадей на конец периода в Московском регионе, тыс. кв. м*	7 968	8 025	8 075	+0,6%
из них в Москве	6 248	6 384	6 427	+0,7%
Новое предложение в Московском регионе за период, тыс. кв. м	0	41	49,6	21,0%
из них в Москве	0	41	33	-19,5%
Количество открытых ТЦ в Московском регионе, штук	0	2	3	50,0%
из них в Москве	0	2	1	-50,0%
Уровень вакантности, Москва, %	11,5	15,6	7,6	-8,0 п.п.
Обеспеченность площадями в Московском регионе, кв. м на 1 000 человек*	504	502	489	-2,6%
Обеспеченность площадями в Москве, кв. м на 1 000 человек*	494	505	490	-2,9%

*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.

Предложение

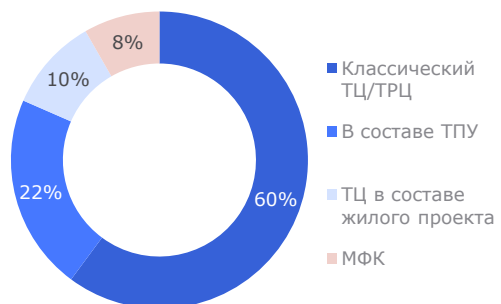
По итогам первых трех месяцев 2024 г. в Москве произошло долгожданное открытие ТРЦ Kuzminki Mall (GLA 33 тыс. кв. м), а рынок Московского региона пополнился двумя объектами: ТРЦ «Атриум» (GLA 7,4 тыс. кв. м) в Раменском и ТЦ «Центральный» (GLA 9,2 тыс. кв. м) в Долгопрудном. Таким образом, объем нового предложения составил 49,6 тыс. кв. м, что на 21% больше значения аналогичного периода в прошлом году. Также в середине февраля разрешение на ввод получил ТЦ «Лайнер», пока функционирует только фитнес-клуб DDX с отдельным входом.

По нашим оценкам, новое предложение в Московском регионе по итогам года может составить порядка 166,2 тыс. кв. м. Наиболее крупными проектами, заявленными девелоперами, являются ТЦ «Селигерская» в составе одноименного ТПУ, ТРЦ Botanica Mall на 1-й улицы Леонова и ТЦ «ЗУМ» на пересечении проспекта Лихачева и бульвара Братьев Весниных.

Средний уровень вакантности в I квартале 2024 г. снизился на 2,4 п.п. относительно конца прошлого года и составил 7,6%. По нашим оценкам, в текущем году вакансии в столичных торговых центрах стабилизируются на этом уровне.

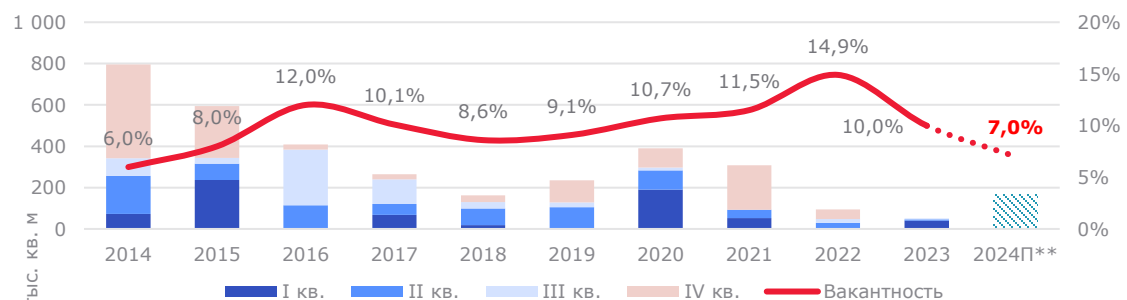
Структура предложения торговых центров в Московском регионе в 2024 г.

Источник: Nikoliers



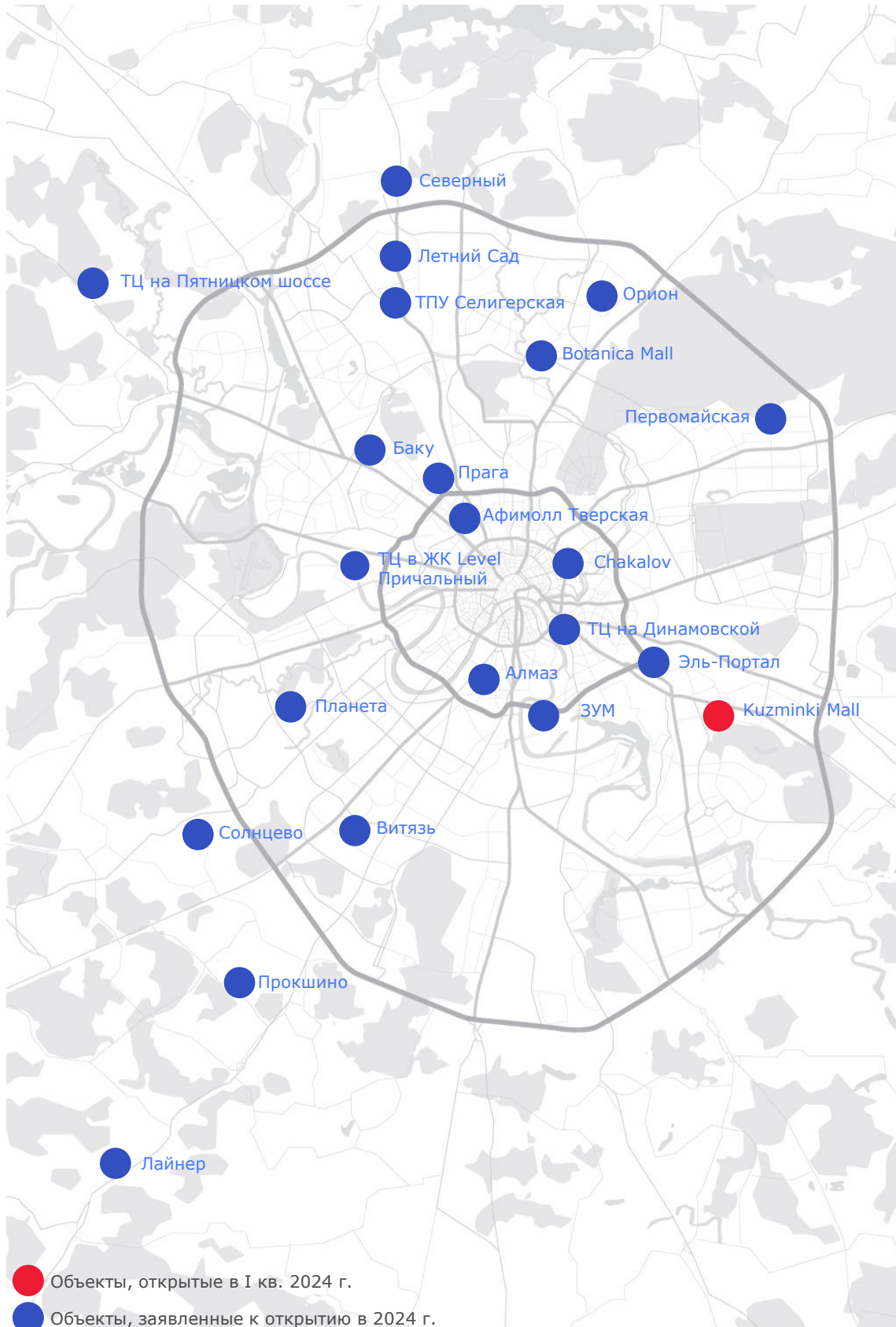
Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе, 2014–2024П гг.

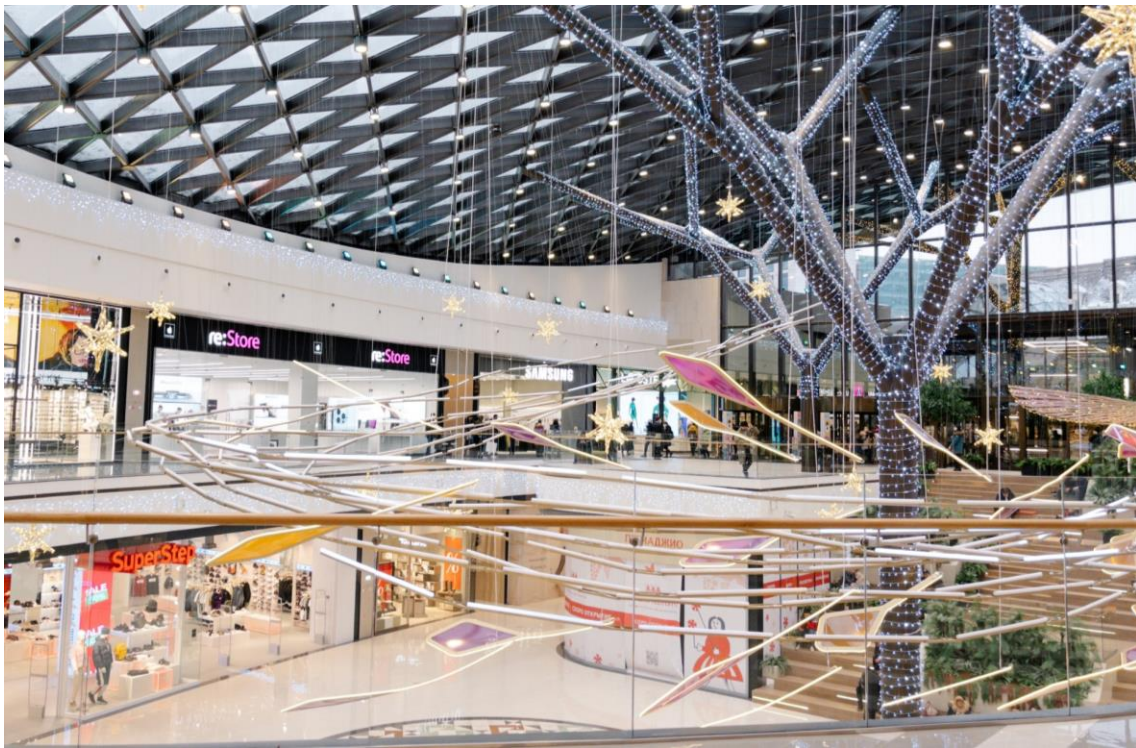
Источник: Nikoliers



**Оценка Nikoliers с учетом переносов ввода на уровне 40–50% от заявленного девелоперами

Торговые центры, заявленные к открытию, Москва, 2024 г.





Спрос

Продукты: новые форматы и масштабные открытия

Группа X5 Group объявила о планах запустить порядка 1,5 тыс. магазинов «Пятерочка» в текущем году, также ожидается географическое расширение продуктовой сети. Другая продуктовая сеть «Вкусвилл» развивает формат фуд-корнеров «Сгоряча», сейчас функционирует уже восемь точек.

Бытовая техника и электроника: экспансия розничных гигантов

Ритейлер «М.Видео — Эльдorado» планирует в текущем году открыть около 100 магазинов нового формата, средняя площадь такого объекта 500–600 кв. м. Другой крупный игрок DNS намерен запустить 40 новых магазинов в текущем году. С начала года на российский рынок вышел китайский бренд электроники TECHNO, также о своем намерении открыть первые монобрендовые магазины в России объявил другой китайский производитель электроники TCL.

Одежда и обувь: планы крупных брендов и новые имена в fashion-индустрии

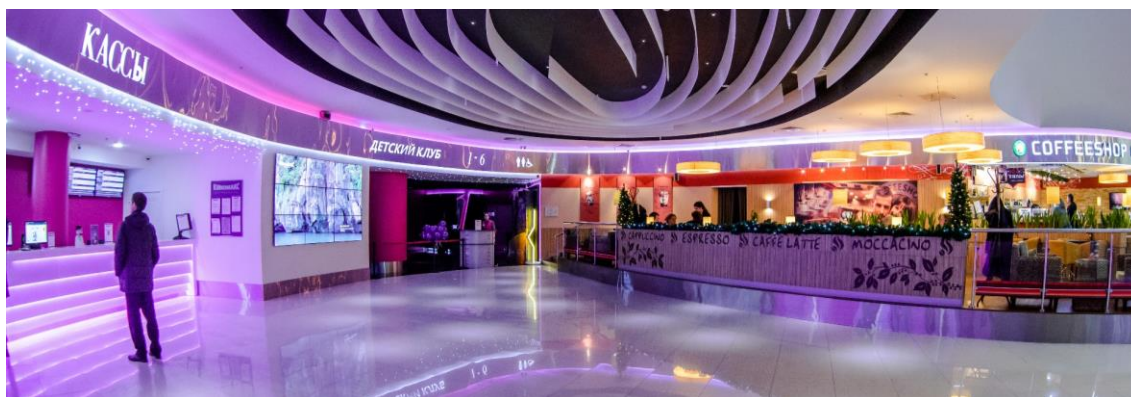
Gloria Jeans заявила о намерении расширить количество магазинов до 1 тыс. точек. А бренд женской одежды SAVAGE планирует расширение партнерской сети до 30 магазинов, в то время как немецкий бренд Bulmer тоже намерен открыть около 30 новых магазинов одежды за предстоящий год. Melon Fashion Group подала заявку на регистрацию товарного знака Love Republic Beauty, под которым планирует выпускать уходовую и декоративную косметику. А O'Stin анонсировала запуск нового молодежного бренда одежды Face Code — открытие первых 10 магазинов намечено на начало осени 2024 г. О запуске нового бренда Nice&Easy заявили владельцы сети Zolla — ожидается, что первые магазины появятся уже в следующем году.

Wellness: захват торговых центров

Популярность здорового образа жизни отражается на пуле арендаторов в торговых центрах. Wellness-операторы уже не редкость, открытие термальных комплексов органично вписывается в традиционные моллы. За прошлый год в столице появилось два термальных комплекса, а в 2024 г. ожидается открытие еще такого же количества.

Дисконт-магазины: розничный рывок

Сейчас мы наблюдаем рост жестких дискаунтеров. Компания «Магнит» заявила о том, что тестовый период проекта дискаунтеров В1 завершен и сеть готова перейти к фазе активной экспансии, как в Москве, так и в регионах. А сеть дискаунтеров «Чижик» анонсировала стратегию стремительного развития за счет увеличения количества точек продаж. Так к 2026 г. сеть хочет достигнуть отметки в 5 тыс. магазинов.



Кинотеатры: доля российского кино растет

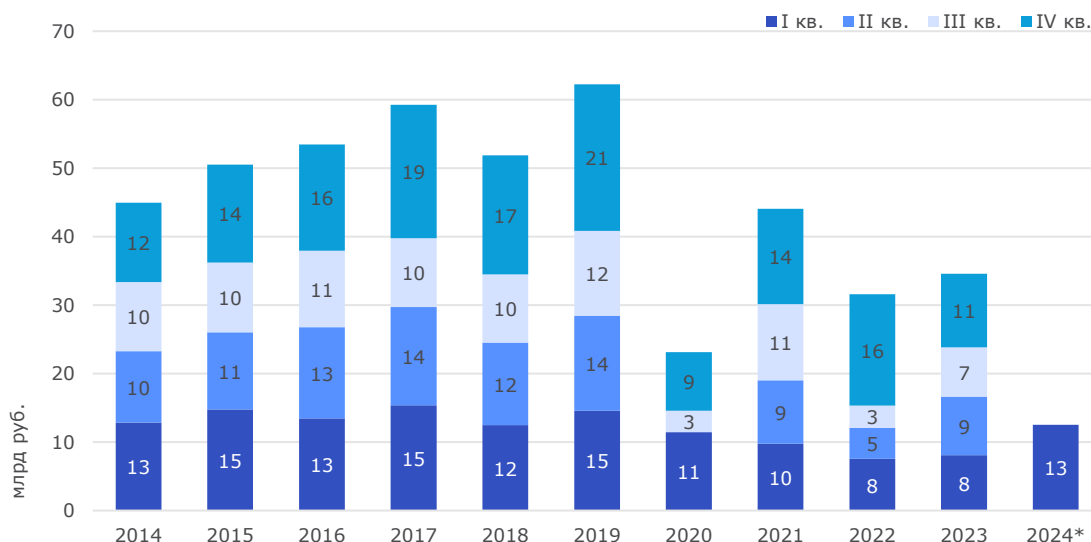
Кассовые сборы кинотеатров демонстрируют положительную динамику. По данным «Бюллетеня кинопрокатчика», результаты 2023 г. превысили сборы 2022 г. на 9,5%. В топ-3 по экранам попали российские фильмы «Три богатыря и Пуп Земли», «По щучьему велению» и «Коты Эрмитажа». Таким образом, по объемам сборов доля кино, выпущенного отечественными киностудиями, составила 46,1% (+23,3 п.п. за четыре года). Для сравнения: в 2019 г. на российские фильмы приходилось лишь 22,8%.

Начало 2024 г. отмечилось громкими премьерными. Так, в первой тройке по объему сборов оказались отечественные фильмы «Холоп-2», «Бременские музыканты» и «Мастер и Маргарита», на них приходится почти 70% кассовых сборов за первые два месяца 2024 г. При этом доход кинотеатров за первые два месяца 2024 г. оказался выше на 54,9%, чем за весь I квартал 2023 г. Сегмент кинотеатрального бизнеса постепенно адаптируется к текущим реалиям и может продемонстрировать положительную динамику в текущем году. Мы ожидаем, что на протяжении 2024 г. доля кино, выпущенного российскими киностудиями, в общих сборах кинопроката продолжит расти.

Одновременно с этим стоит отметить, что доля кинозалов в строящихся торговых центрах сокращается. В первую очередь это обусловлено форматом вводимых объектов — чаще всего в районных торговых центрах кинотеатр не предусмотрен. В крупных моллах из-за снижения трафика собственники и управляющие компании рассматривают альтернативные способы организации пространства как в новых проектах, так и на площадях уже существующих кинотеатров.

Объемы кассовых сборов кинопроката в России

Источник: Бюллетень кинопрокатчика, Nikoliers



*В 2024 г. учитывается объем сборов за первые два месяца 2024 г.



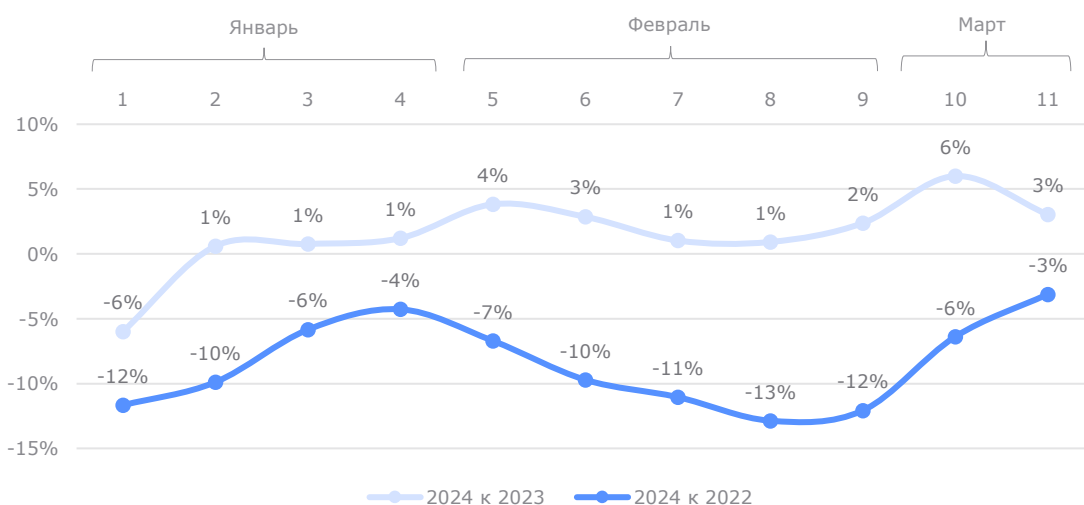
Тенденции и прогнозы

Посещаемость

Посещаемость столичных торговых центров демонстрирует положительную динамику по отношению к аналогичному периоду прошлого года. По итогам I квартала 2024 г. показатель вырос на 1,5%. Однако индикатор отстает на 7,2% от уровня первых трех месяцев 2022 г. из-за эффекта высокой базы, далее разница с 2022 г. будет снижаться за счет уже сформировавшейся новой «нормы посещаемости». Этому способствовали как развитие онлайн-торговли, так и уход привычных для потребителя арендаторов и выход новых брендов, которым нужно время для формирования целевой аудитории. Трафикаобразующими арендаторами становятся операторы wellness и развлечений.

Динамика индекса посещаемости торговых центров Москвы Mall Index (1–11 неделя), в сравнении с аналогичными периодами в 2023 и 2022 гг.

Источник: Focus Technologies



Потребительское поведение

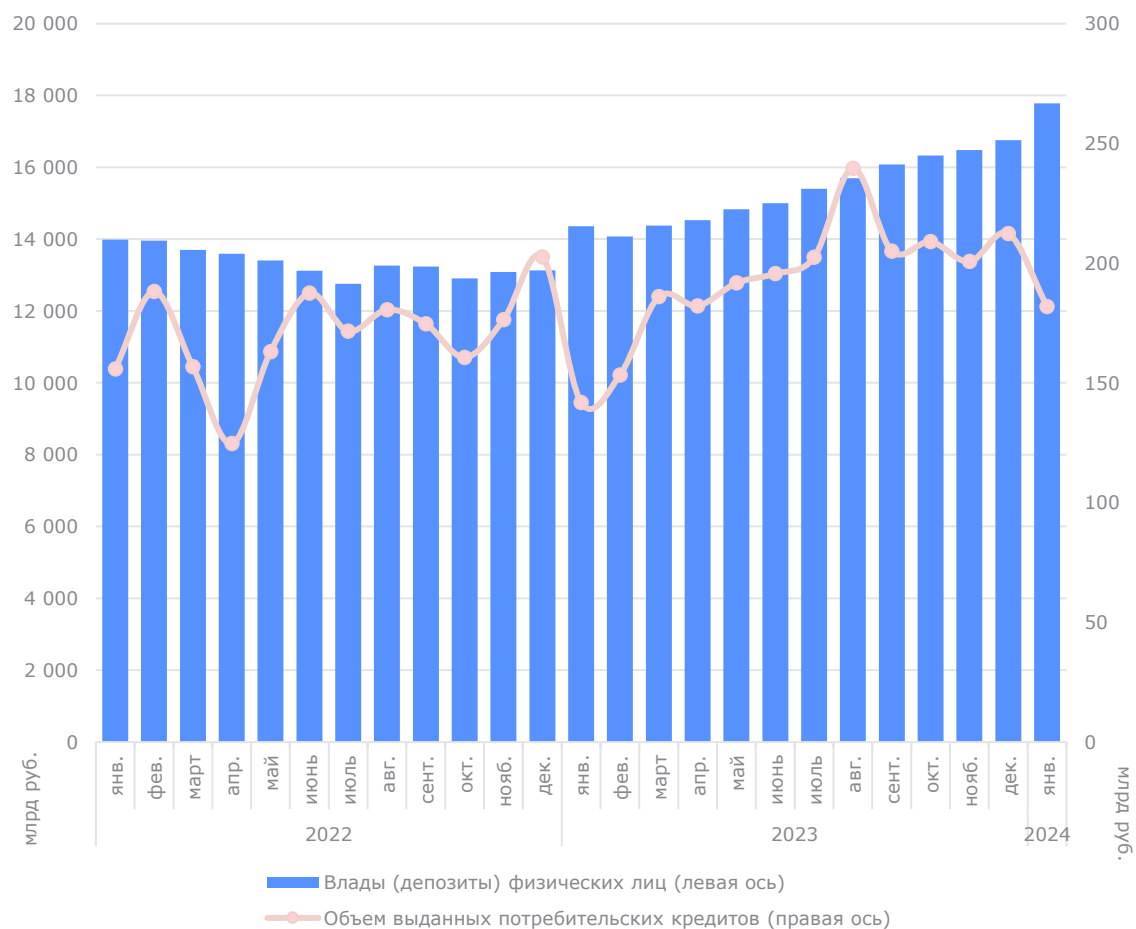
За последнее десятилетие в поведении потребителей произошли существенные изменения. В то время как дополнительная гибкость и удобство многоканальной розничной торговли предоставляют потребителям больше возможностей для совершения покупок, чем когда-либо, высокая инфляция оказывают дополнительное давление на семейные бюджеты. Потребители становятся более практичными и ценят товары за качество и функциональность.

Несмотря на эту чувствительность к цене, ценность продолжает доминировать. Потребители ищут положительные впечатления от продуктов, которые они покупают, и от розничных продавцов, у которых они покупают. Потребители рассматривают продукты и услуги, которые обеспечат гибкий образ жизни или экономию средств в долгосрочной перспективе или разработаны специально для их уникальных потребностей.

На данный момент потребители все еще ориентированы на экономию и сохранение денежных средств. После стремительного роста объема потребительских кредитов физлицам в начале прошлого года, показатель скорректировался вниз. Одновременно с этим сохранение программы льготной ипотеки до 1 июля 2024 г. будет поддерживать эту тенденцию в первой половине текущего года. Те, кто еще не воспользовался данной программой, будут стремиться накопить достаточную сумму на первоначальный взнос, чтобы воспользоваться ипотекой по выгодным условиям.

Вклады, с учетом средств на счетах эскроу и объем выданных потребительских кредитов физическим лицам на конец периода в Москве, 2022–2024 гг., млрд руб.

Источник: Банк России



Специализированные отчеты 2023

Путеводитель по стоимости капитального строительства

[Посмотреть](#)

Путеводитель по стоимости отделки и инженерного оснащения: офисы, квартиры, апартаменты

[Посмотреть](#)

Развлечения в большом городе

[Посмотреть](#)

Рынок light industrial.
Москва и Санкт-Петербург

[Посмотреть](#)

Туристическая отрасль «Трёх столиц»

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



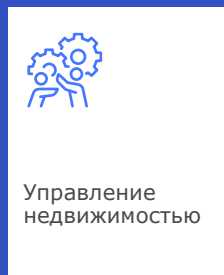
Жилая
недвижимость



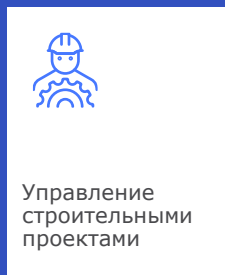
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



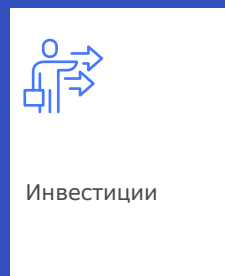
Управление
строительными
проектами



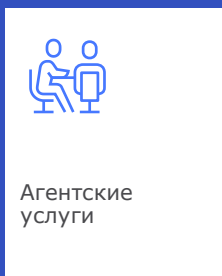
Стратегический
консалтинг



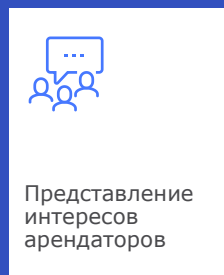
Оценка
недвижимости
и бизнеса



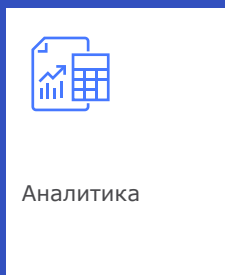
Инвестиции



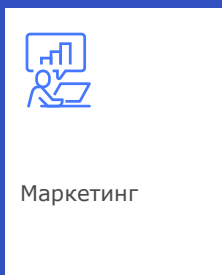
Агентские
услуги



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.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов
Партнер | Региональный директор
Департамент оценки
dmitry.romanov@nikoliers.ru

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

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

Ирина Песоцкая
Главный операционный директор
irina.pesotskaya@nikoliers.ru

Екатерина Аридова
Генеральный директор | Санкт-Петербург
ekaterina.aridova@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

Владислав Николаев
Региональный директор
Департамент стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@nikoliers.ru

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

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@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

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, MSIM

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