

Итоги 2023 г.

Торговая недвижимость Торговые центры

Россия | Москва

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	2021	2022	2023	2024П
Объем существующих площадей на конец периода, тыс. кв. м	7 968	8 063	8 114	8 427
Новое предложение за период, тыс. кв. м	281,4	95,5	50,7	313,1
Количество открытых ТЦ, штук	11	10	4	24
Уровень вакантности, %	11,5	14,9	10,0	-
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек**	630	620	620	641

*С 1 кв. 2023 г. применяется новая методика расчета объема существующих площадей и обеспеченности площадями (скорректирован охват по городам-спутникам Москвы).

**Данные за 2022-2023 гг. были скорректированы с учетом итогов Всероссийской переписи населения, состоявшейся в октябре-ноябре 2021 года.

Предложение

Объем ввода торговых площадей в столице по итогам 2023 г. стал антирекордом за последние 20 лет. Рынок пополнился всего на 50,7 тыс. кв. м или четырьмя торговыми центрами. Таким образом, ввод в 2023 г. окажется ниже на 46,9% показателя прошлого года и на 82% — значения 2021 г., когда объем ввода достиг отметки в 281,4 тыс. кв. м. В текущем году новое предложение представлено торговыми центрами районного и окружного форматов.

Обеспеченность жителей Московского региона качественным ритейлом остается на высоком уровне. Несмотря на то что к вводу заявлены объекты районного формата, их количество будет достаточно большое, что приведет к росту обеспеченности торговыми площадями в 2024 г.

Торговые центры, открытые в Москве в 2023 г.

«Митино Парк»

GLA: 27 000 кв. м

Девелопер: SIS Development

«Сиеста»

GLA: 14 000 кв. м

Девелопер: ГК «А101»

«Кувшинка»

GLA: 5 300 кв. м

Девелопер: «Мосинжпроект»

«Место встречи Звездный»

GLA: 6 254 кв. м

Девелопер: ADG group

Источник: Nikoliers, данные девелоперов

График 1

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

Источник: Nikoliers



График 2

Средняя площадь вводимых торговых центров, 2014–2024П гг.

Источник: Nikoliers



Средняя площадь введенных в 2023 г. торговых объектов составляет 12,7 тыс. кв. м, что на 19,5% больше значения 2022 г. По нашим оценкам, в 2024 г. средняя площадь вырастет до 13 тыс. кв. м за счет таких объектов, как Kuzminki Mall на Зеленодольской улице, «Одинцово Парк» на Можайском шоссе и некоторых других.

Структуру нового предложения в 2024 г. условно можно поделить на две группы. Первая — это отдельно стоящие районные торговые центры. Девять из 24 заявленных к вводу объектов относятся к сети торговых центров «Место встречи» от ADG Group. При условии реализации проектов в установленный срок, девелопер может ввести порядка 82 тыс. кв. м в следующем году. Вторая группа — это торговые галереи в составе других сегментов недвижимости. Например, ТЦ Chkalov в составе одноименного жилого комплекса, ТЦ «Эль-Портал» в составе ТПУ «Рязанская» или ТЦ Botanica Mall — часть многофункционального комплекса, которая объединяет в одном проекте офисы, торговлю и даже апартаменты.

Таблица 2

Торговые центры, заявленные к вводу в Московском регионе в 2024 г.

Источник: Nikoliers, данные девелоперов

Название ТЦ	ГБА, кв. м	GLA, кв. м	Девелопер
Kuzminki Mall	69 000	36 500	Limak Marash
Botanica Mall	51 578	25 578	ГК «Пионер»
«Одинцово Парк»	32 000	22 500	ООО «Сандония Лимитед»
«Орион»	37 731	21 000	ADG group
«Летний Сад»	30 000	20 312	«Эталон Инвест»
«Твид»	25 427	16 754	ООО «Нео Ривер»
Chkalov	60 400	15 000	IKON Development
«Афимолл Тверская»	21 900	14 700	AFI Development
«Мой молл»	24 000	14 000	н/д
«Эль-Портал»	20 000	14 000	MR Group
«Дом-Мегалит»	19 000	13 000	ЗАО «Мегалит»
«Аврора»	18 900	11 304	ADG group
«Витязь»	17 610	10 967	ADG group
«Лайнер»	14 400	10 500	«Солнечное 14»
«Первомайский»	16 227	9 700	ADG group
«Новый»	15 000	9 200	н/д
«Баку»	13 180	9 171	ADG group
«Прокшино»	9 000	8 000	ГК «A101»
«Прага»	9 548	6 290	ADG group
«Планета»	7 692	5 050	ADG group
«Солнцево»	7 252	4 954	ADG group
«Ливерпуль»	22 000	4 500	«Корбис К»
«Алмаз»	5 557	3 823	ADG group
ТЦ на ул. Динамовская вл 1А	7 100	5 325***	«Яузские ворота»

***Оценка Nikoliers

Спрос

По итогам 2023 г. спрос на рынке торговой недвижимости стабилизировался. Несмотря на высокую вакансию в начале года, когда показатель доходил до отметки в 15,6%, освободившиеся площадки смогли заполниться новыми арендаторами. Постепенно находят новых арендаторов площади, которые ранее занимали магазины шведской IKEA и французского Decathlon. В ТРК «Европолис Ростокино» в большей части помещения, где ранее располагалась IKEA, теперь находится магазин товаров для дома Lazurit. Под конец года Decathlon возобновил свою работу, но уже под новой вывеской — Desport. Тем не менее некоторые площадки уже ушли другим арендаторам. Например, в ТРЦ «Радуга Парк» на востоке Москвы вместо Decathlon открылся магазин спортивных товаров «Спортмастер». Также на месте Adidas было открытие первого магазина ASP с продукцией Adidas и Reebok в Outlet Village «Белая Дача».

В течение 2023 г. российский рынок пополнился 27 новыми иностранными брендами, в то время как прекратили свою работу восемь. В основном новые игроки были представлены брендами из Турции, Ливана и Белоруссии. 51,9% вышедших брендов относятся к среднему ценовому сегменту, 33,3% — к сегменту «выше среднего», 11,1% — к премиальному, и только 3,7% — к сегменту «ниже среднего».

Российские бренды также демонстрировали высокие темпы развития. Помимо количественной экспансии, ритейлеры увеличивали форматы и расширяли ассортиментную матрицу. Изготавливать мужскую одежду на заказ начал дом моды Alena Akhmadullina. ZARINA также открыла магазин нового формата — ZRN MAN, где представлена коллекция одежды для мужчин. Другой бренд ритейлера Melon Fashion Group — Love Republic — пополнил свой ассортимент домашней одеждой и нижним бельем. Gloria Jeans объявила о запуске подростковой одежды Ready! Steady! Go!. Бренд KANZLER, который ранее специализировался только на мужской одежде, порадовал своих покупателей линейкой мужского парфюма. Товары для дома появились в ассортименте «ЛЭТУАЛЬ» и «Детского мира», а сеть домашнего текстиля Togas объявила о своем желании начать собственное производство мебели.

Таблица 3

Ключевые международные бренды, вышедшие на рынок России в 2023 г.

Источник: Nikoliers

Название бренда	Категория	Страна происхождения	Ценовой сегмент
Azmirli	Косметика и парфюмерия	Белоруссия	Средний
d'Alba	Косметика и парфюмерия	Южная Корея	Выше среднего
Replay	Одежда и обувь	Италия	Премиальный
PIZHON	Одежда и обувь	Белоруссия	Средний
COMINTERN	Одежда и обувь	Белоруссия	Средний
AYAL	Одежда и обувь	Киргизия	Средний
MAAG	Одежда и обувь	Ливан	Выше среднего
VILET	Одежда и обувь	Ливан	Средний
DUB	Одежда и обувь	Ливан	Средний
ECRU	Одежда и обувь	Ливан	Средний
AVVA	Одежда и обувь	Турция	Премиальный
Beymen Club	Одежда и обувь	Турция	Выше среднего
NetWork	Одежда и обувь	Турция	Выше среднего
AC&Co	Одежда и обувь	Турция	Выше среднего
Loft	Одежда и обувь	Турция	Средний
OXXO	Одежда и обувь	Турция	Средний
Mudo	Одежда и обувь	Турция	Ниже среднего
BeneBene	Одежда и обувь	Южная Корея	Премиальный
inni	Одежда и обувь	Южная Корея	Выше среднего
6IXTY8IGHT	Одежда и обувь	Южная Корея	Средний
Swed House	Товары для дома	Белоруссия	Средний
Kelebek	Товары для дома	Турция	Выше среднего
Madame Coco	Товары для дома	Турция	Средний
Karaca Home	Товары для дома	Турция	Средний
Lassie	Товары для детей	Финляндия	Средний
2XU	Товары для спорта	Австралия	Выше среднего
Plein Sport	Товары для спорта	Италия	Выше среднего

Таблица 4

Матрица иностранных fashion-брендов в профессиональных ТЦ Москвы (выборочно)****

Источник: Nikoliers, официальные сайты торговых центров и ритейлеров

	Авиапарк				Columbus		Метрополис		Vegas Каширское		Vegas Крокус Сити			Ривьера		Саларис	
Uniqlo	Rendez-Vous				LIMÉ		Свободно	Rendez-Vous				Gloria Jeans			LIMÉ	LIMÉ	
Pull&Bear	DUB				DUB		Gloria Jeans		DUB		DUB			DUB		DUB	
Zara	MAAG	inni		MAAG	Ivlev Chef	MAAG	CookHouse	MAAG	MAAG	Gloria Jeans	ZARINA	MAAG	MAAG	ZARINA			
Oysho	LUSIO				EMKA		LAVARICE		All we need		IDOL	Tezenis	Madame Coco	CHARUEL	GATE31		
Levi's	JNS				MUSTANG		JNS		JNS		JNS					MUSTANG	
Bershka	ECRU				ECRU		ECRU		ECRU		ECRU			ECRU		ECRU	
Stradivarius	VILET				VILET		VILET		Vilet		VILET			VILET		VILET	
H&M	Befree	Love Republic	Karaca Home	sela	СТОКМАНН		СТОКМАНН		Снежная Королева		СТОКМАНН			Gloria Jeans			
Massimo Dutti	12 STOREEZ				KANZLER		Свободно		sela		SuperStep			Mango			
Marks & Spencer	JUST CLOTHES	Aeronautica Militare		Thomas Münz		Climber B.C.		LC Waikiki		Befree			THE STORE		Mango		
Reebok	SneakerBox				SneakerBox		SneakerBox		SneakerBox		SneakerBox						
Nike	Street Beat				Demix		LOFT		Street Beat		Street Beat						
CROPP	CR				CR				CR					CR		CR	
Gap	Network						NetWork		MUDO		Mango						
Reserved	RE				RE		RE							RE		RE	
Sinsay	СИН				СИН				TBOE					СИН		СИН	
Mohito	MO				MO				MO					MO		MO	
Monki	LAVARICE				sela						Electra Style						
House	XC				XC									XC		XC	
& Other Stories							12 STOREEZ				Телеграф						
COS							lady & gentleman CITY										
Weekday	ANTA				sela												

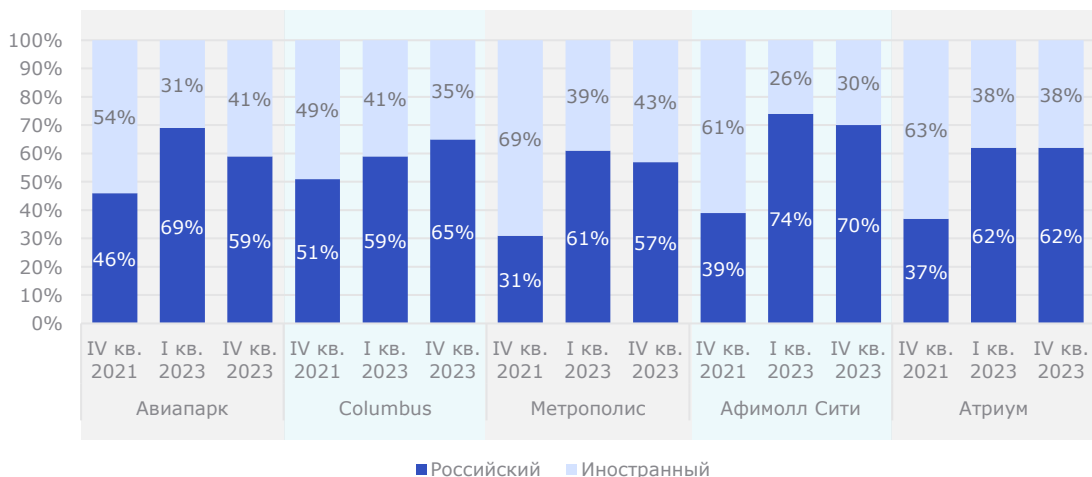
****По результатам обхода торговых центров Москвы в период с 10 по 26 ноября 2023 г.

■ - ребрендинг ■ - новый магазин ■ - свободно ■ - скоро откроется

График 3

Распределение арендаторов по количеству за IV кв. 2021 г., I кв. 2023 г. и IV кв. 2023 г. в торговых центрах Москвы по происхождению бренда (выборочно), %

Источник: Nikoliers, официальные сайты торговых центров и ритейлеров



Посещаемость

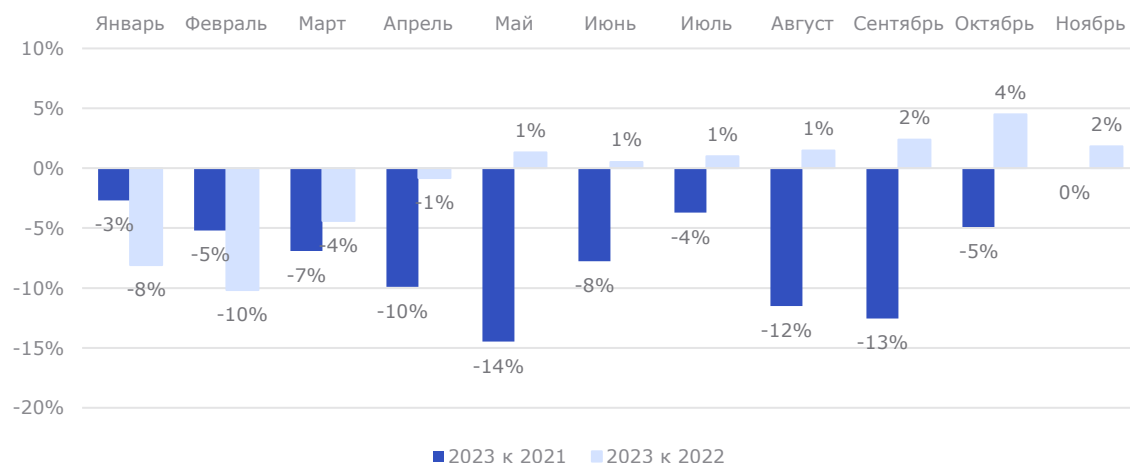
Посещаемость столичных торговых центров в 2023 г. восстанавливается. По отношению к прошлому году за 11 месяцев снижение составило 1,0%. Начиная с мая посещаемость торговых комплексов последовательно растет. Мы ожидаем, что показатель будет увеличиваться по мере заполнения торговых центров новыми арендаторами.

Развитие онлайн-торговли пока еще не оказывает существенного влияния на посещаемость торговых центров. Тем не менее, по данным Data Insight, по итогам 2023 г. доля онлайн-ритейла в общем объеме товарооборота составит 19%, что на 4 п.п. больше, чем годом ранее. В перспективе потребитель будет отдавать предпочтение ритейлерам, которые придерживаются принципов омниканальности. Данный подход позволяет удерживать клиентов и за счет удобства использования привлекать новых потребителей.

График 4

Динамика индекса посещаемости торговых центров Москвы Mall Index (1-48 неделя), в сравнении с аналогичными периодами в 2022 и 2021 гг.

Источник: Focus Technologies



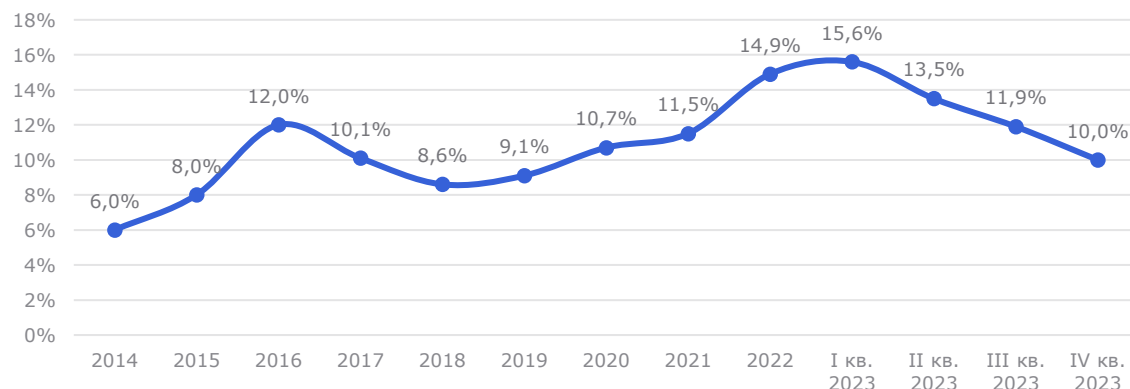
Вакантность

Уровень вакантности в торговых центрах Москвы по итогам 2023 г. снизился до 10%, в среднем за 2023 г. вакантность составила 13,3%. Показатель сократился на 1,6 п.п. по отношению к предыдущему году. Мы ожидаем, что в 2024 г. вакансии продолжит снижаться, но уже более умеренными темпами, так как наиболее крупные лоты от ушедших иностранных брендов уже заняты и ритейлеров, которые находятся в статусе приостановки деятельности, в столичных торговых центрах не осталось.

График 5

Динамика уровня вакантности торговых площадей в ТЦ Москвы, 2014 – 2023 гг.

Источник: Nikoliers





Тенденции и прогнозы

• Арендаторы торговых центров

Супермаркеты и гипермаркеты

Размер продуктовых магазинов в торговых центрах уменьшается. Увеличивается доля СТМ в ассортименте продуктовых ритейлеров. Растущая популярность доставки вынуждает супермаркеты искать новые форматы торговли, совмещенные с отдельной зоной сборки онлайн-заказов.

Общественное питание

Форматы фуд-корт и ресторанов остаются в той же конфигурации. Расширяется спектр возможностей для развития фуд-холлов. Успех проекта будет обусловлен предлагаемым продуктом и качеством операторов, которые будут там представлены.

Бытовая техника и электроника

Ритейлеры объединяют магазины, отдают предпочтение точкам меньшей площади и открывают больше пунктов выдачи заказов. Увеличивается количество СТМ в ассортименте.

Одежда и обувь

Ротация ушедших операторов почти закончена. Продолжается активный выход новых международных брендов из дружественных стран, а также качественная и количественная экспансия отечественных ритейлеров. Расширяются товарные линейки и ассортимент продукции. Растет популярность мультибрендовых пространств.

Wellness

Все больше отдается площадей под фитнес-клубы, салоны красоты и специализированные рестораны правильного питания. Растет интерес к термальным комплексам, данный оператор появляется не только в отдельно стоящих зданиях, но и в составе торговых комплексов.

Развлечения

Площади развлекательных пространств в торговых центрах становятся более крупными и инновационными, что связано с растущими ожиданиями современных потребителей. Якорем в торговом центре становятся достопримечательности или культурные пространства. Так, одной из ярчайших сделок уходящего года стало открытие иммерсивного арт-пространства Lumina в МФК «Солнце Москвы». Проект объединяет в себе современные технологии цифрового медиаискусства и творчество лучших компаний России в области трехмерной и генеративной графики.

• Дефицит качественных торговых площадей

С учетом сохраняющихся планов активного развития fashion-ритейлеров и одновременно с этим рекордно минимальным вводом торговых центров за последние годы, по всей России возникнет дефицит торговых площадей для экспансии, что приведет к ротации текущих игроков. Уже сейчас наиболее привлекательные лоты, которые возникли после ухода некоторых иностранных ритейлеров, почти в полном объеме заменились новыми арендаторами. При этом уровень вакансий в конце года составил 10%, что сопоставимо с показателем 2019 г.

• Спрос на профессиональное управление

Из-за дефицита качественных торговых площадей и повышения конкуренции среди арендаторов за наиболее привлекательные лоты усилится спрос на качественное управление. Успех торгового центра будет зависеть от эффективного управления, прежде всего в части работы с доходом, включая брокеридж и маркетинг. Таким образом, у управляющих компаний появится возможность улучшения пула арендаторов торговых центров с целью сохранения нормы прибыли в усложняющихся экономических условиях. Возможно, эти процессы станут стимулом для новой волны девелопмента в ближайшие годы.

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



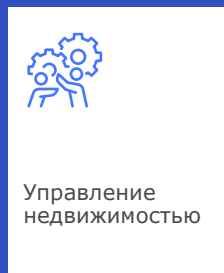
Жилая
недвижимость



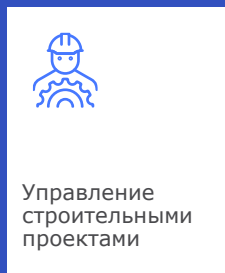
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



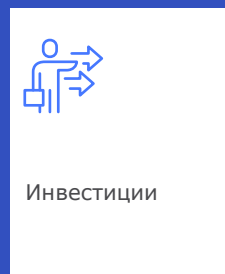
Управление
строительными
проектами



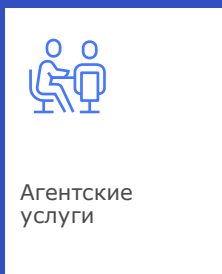
Стратегический
консалтинг



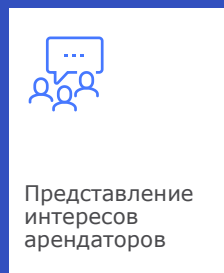
Оценка
недвижимости и
бизнеса



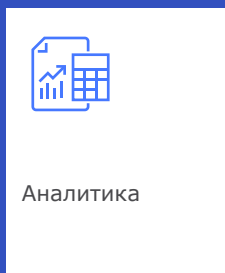
Инвестиции



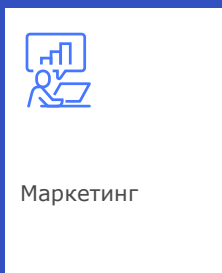
Агентские
услуги



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.afanasenko@nikoliers.ru

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

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

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

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

Денис Платов
Директор департамента рынка капитала
denis.platov@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

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 © 2023 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