



Colliers

Accelerating success.

2022

Торговая недвижимость Фуд-холлы Москва



Введение

Восьмой год подряд рынок торговой недвижимости крупных городов России, в первую очередь столиц, наполняется новыми гастрономическими форматами, которые получили название «фуд-холлов» и «фуд-маркетов».

Для корректного понимания сути данных форматов необходимо определиться с терминологией. Так, под **фуд-маркетами** следует понимать пространства, объединяющие продуктовый ритейл и общепит. При этом продуктовый ритейл представлен либо монооператором, либо множеством продавцов — торговыми лавками, то есть рынком. В **фуд-холлах** розничный ритейл не представлен или представлен в очень ограниченном количестве. Состав операторов food&beverage может быть дополнен небольшим количеством торговых точек, где продаются деликатесы: сыры, шоколад, вино, а также «непрофильные» товары — цветы, косметика, табак и прочее.

В отличие от фуд-кортов, которые в настоящее время являются неотъемлемой составляющей любого торгового центра и представлены, как правило, стандартным пулом сетевых операторов, новые пространства являются для посетителей своего рода развлечением, местом поиска новых впечатлений и ощущений, выступая самостоятельным центром притяжения.

Однако данные форматы востребованы не только у посетителей, но и у самого бизнеса. Для операторов F&B формат предполагает небольшую стоимость входа в сравнении с открытием собственной точки, снижение операционных расходов, а также возможность для ресторанов попробовать новый формат. Таким образом, фуд-холлы становятся своего рода «инкубатором» для новых концепций общепита. Например, «Припек» сети «Теремок», Sebb's Raw & Fire Васильчуков, концепт паназиатской кухни «Индокитай» от А. Раппопорта, «Рыба Моя. Маркет и Street Food» и кондитерская «Жемчуга» В. Перельмана и т. д. Но, как и в любом бизнесе, далеко не все проекты фуд-холлов получили коммерческий успех.

Схема

Ключевые характеристики фуд-холлов

Общепит в формате корнеров / модулей

Пространство под управлением одной управляющей компании

Сочетание общепита и торговли на одном пространстве

Общепит представлен в разных форматах (рестораны, кафе, бары и т.д.)

Ресторанное качество продуктов и еды при более низком чеке



Источник: Colliers, depomoscow.ru

Становление

История фуд-холлов на рынке Москвы условно началась с открытия в 2014 г. ресторанного маркета The 21 на Новом Арбате. Проект сразу привлек внимание аудитории, которой уже порядком приелись стандартные фуд-корты торговых центров. Тренд из Европы постепенно начали подхватывать как профессиональные участники ресторанного бизнеса, так и частные инвесторы. Рост сегмента фуд-холлов в Москве продолжился только в 2017 г., когда на столичный рынок начали выходить сетевые игроки и крупные качественные проекты, а пикового значения ввод фуд-холлов достиг в 2019 г. – тогда в Москве открылось более 31 тыс. кв. м. Всего по состоянию на начало 2022 г. общий объем рынка фуд-холлов в Москве оценивается нами в 63 тыс. кв. м. Тем не менее, с наступлением пандемии и введением существенных ограничений на работу сегмента общепита, открытие новых фуд-холлов не только существенно сократилось, но некоторые недавно запущенные проекты были вынуждены закрыться. Однако, по нашим оценкам, совокупная площадь закрытий в 2020-2021 гг. не превысила 10-15% от общего объема рынка фуд-холлов Москвы.

Еще одним витком развития нового сегмента общепита стала массовая реконструкция продовольственных рынков советской постройки в период 2015-2017 гг. Особую роль в этом сыграла трансформация Даниловского рынка, ставшего одним из первых в столице проектов подобного формата и при этом до сих пор одним из наиболее успешных. Кроме Даниловского рынка реконструкция была проведена на Усачевском, Дорогомиловском, Велозаводском, Москворецком и ряде других рынков. Помимо обновления отделки и интерьеров, объекты были дополнены принципиально новыми концептами общепита разных кухонь мира. В результате рынки из мест, привлекавших только возрастную

категорию посетителей, трансформировались в места встреч и покупок для значительно более молодой аудитории.

Непродолжительная история развития формата в Москве уже позволяет выделить ключевые факторы коммерчески успешных проектов, которые стабильно демонстрируют высокую заполняемость площадей арендаторами, покупательский трафик и доходность. К ним относятся в первую очередь локация фуд-холла (помещение, трафик, локальное окружение), управление объектом профессиональным сетевым игроком и продуманная концепция. Преимуществом для проекта с технической и концептуальной точек зрения является реализация в формате «редевелопмента» существующего объекта недвижимости.

Локация

Фуд-холлы располагаются в основном в торговых центрах или в формате отдельно стоящего здания, реже — в составе бизнес-центров или в помещениях стрит-ритейла, тяготея к местам деловой активности или центральным районам города.

Локация фуд-холла может сыграть ключевую роль в коммерческой успешности проекта. Она должна обеспечивать стабильно высокий покупательский трафик не только в будние дни, например за счет близости делового района, но и в выходные. Не стоит забывать, что концепция и наполнение фуд-холла также должны соответствовать локальной аудитории объекта, работающей или проживающей поблизости.

Почти половина всех действующих и заявленных фуд-холлов Москвы расположена внутри Третьего транспортного кольца, на втором месте по насыщенности — южное и юго-западное направления города, на третьем — Запад и Северо-Запад (см. карту).

Диаграмма.
Открытие площадей ключевых фуд-холлов в Москве, 2014-2023П

Источник: Colliers

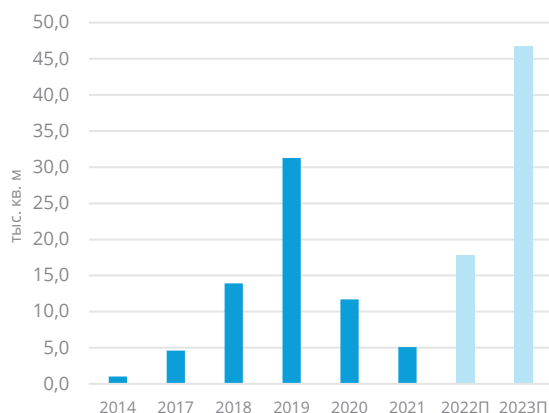
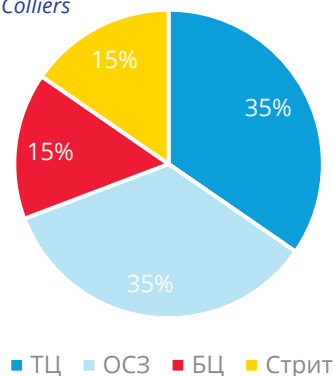


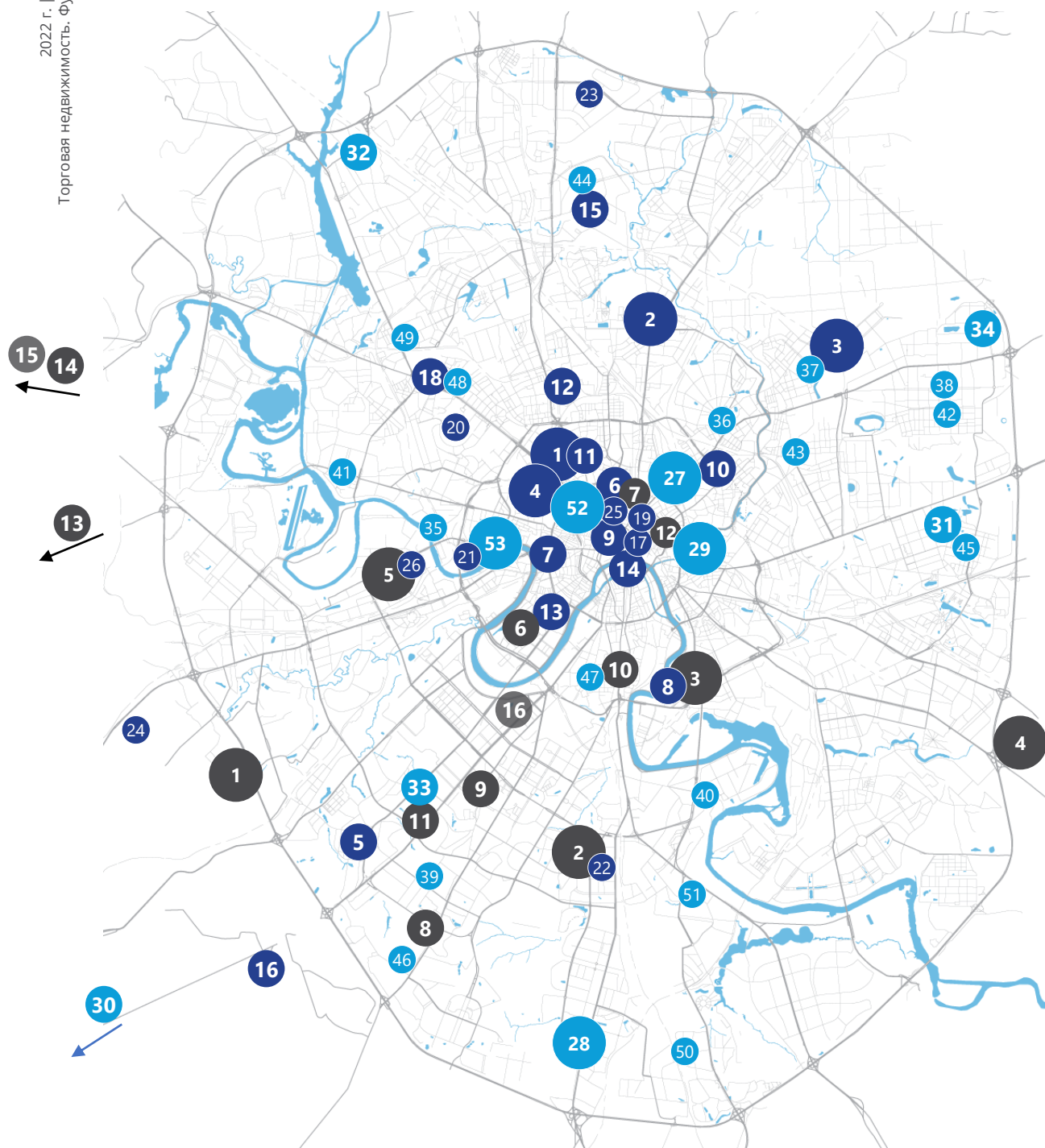
Диаграмма.
Структура действующих фуд-холлов Москвы по типу размещения, % от количества*

Источник: Colliers



*ТЦ – торговые центры/торговые комплексы
ОСЗ – отдельно стоящее здание
Стрит – стрит-ритейл, включая первые этажи ЖК

Карта ключевых фуд-холлов и фуд-маркетов Москвы (действующие и заявленные проекты), 2022 г.



- Действующие фуд-холлы
- Строящиеся и планируемые фуд-холлы
- Фуд-маркеты (рынки)

- Площадь > 5 000 кв. м
- Площадь 1 000–5 000 кв. м
- Площадь < 1 000 кв. м

Таблица 1 (к карте)*
Ключевые параметры фуд-холлов и фуд-маркетов Москвы, 2022 г.

(Д – действующий, С – строящийся, П – проект)

Источник: Colliers Research, данные девелоперов

ФУД-ХОЛЛЫ						
# на карте	Статус	Название	Создатель**	Адрес	Дата открытия	Площадь кв. м
1	Д	ДЕПО Лесная	Киевская площадь, А.Васильчук	Лесная ул., 20	2019	11 000
2	Д	CityFood	Fort Group	Мира пр-т, 211 (ТЦ «Европолис Ростокино»)	2019	11 000
3	Д	Подсолнухи art&food	А.Ковалев	Открытое ш., 9, стр. 14а	2018	7 000
4	Д	Tishinka Gastro Hall	н/д	Тишинская пл., 1, стр. 1	2020	5 000
5	Д	Парк	Zemskiy Group	Вернадского пр-т, 86б	2020	4 400
6	Д	Брикет Маркет	Н.Рогозный	Цветной б-р, 15, стр. 1 (Универмаг «Цветной»)	2019	3 000
7	Д	Eat Market Смоленка	Zemskiy Group	Смоленская пл., 7–9 (МФК «Смоленский Пассаж-2»)	2021	2 563
8	Д	StrEat	М.Попов	Ленинская Слобода ул., 26	2017	2 200
9	Д	Вокруг Света	Б. Зарьков, А. Новиков, В.Мухин	Никольская ул., 10	2018	2 000
10	Д	Гастроферма №1	Д.Шапиро	Нижняя Красносельская ул., 35	2017	1 600
11	Д	Дружба	Ассортида	Новослободская ул., 4 (ТЦ «Дружба»)	2020	1 600
12	Д	Станколит	Алесь Глазава	Складочная ул., 1, стр.1	2018	1 500
13	Д	Food Market. Красная Роза	KR Properties	Тимура Фрунзе ул., 11	2021	1 300
14	Д	Гастромакет Балчук	Ко:Маркет	Балчук ул., 5	2019	1 300
15	Д	Agastone Market	Agastone	Декабристов ул., 21Г	2021	1 200
16	Д	Гастромакет Саларис	Ко:Маркет	21-й км Киевского ш., 1 (ТЦ «Саларис»)	2019	1 100
17	Д	Гастрономический центр Зарядье	Киевская площадь	Варварка ул., 6	2017	800
18	Д	Eat Market Алкон	Zemskiy Group	Ленинградский пр-т, 70 (БЦ «Алкон II»)	2021	725
19	Д	Гастрогалерея	Галс-Девелопмент	Театральный пр-д, 5 («ЦДМ»)	2019	700
20	Д	MarkEat	Авиапарк	Ходынский б-р, 4 (ТЦ «Авиапарк»)	2018	600
21	Д	Degustator	Degustator	«Москва-Сити», БЦ «Башня Федерация»	2019	580
22	Д	Фуд-холл в ТЦ "Ангара"	ADG Group	Чонгарский б-р, 7	2019	н/д
23	Д	Фуд-холл в ТЦ "Будапешт"	ADG Group	Лескова ул., 14	2021	н/д
24	Д	Food Market Skolkovo	В.Дудаков	Большой б-р, 42, корп. 1	2019	н/д
25	Д	Парник	Е.Шассаньяр	Кузнецкий Мост ул., 20/6/9, стр.1	2020	н/д
26	Д	Гастромакет Фили	н/д	Благотворительный пр-д, 1А, корп. 1,	2020	н/д
27	С	ДЕПО Три вокзала	Киевская Площадь	Комсомольская пл.	2022-2023	8 000
28	С	Фуд-холл на Янгеля	Gremm Group	Варшавское ш., 150Б/1	2022-2023	7 700
29	С	Фуд-холл	н/д	Земляной Вал ул., 37 (МФК Chkalov)	2023	2 000
30	С	Terminal Fodhall.Vnukovo	н/д	д. Лапшинка, вл. 8, стр. 1 (Vnukovo Premium Outlet)	2022	1 760
31	С	Завод26	н/д	Новогиревская ул., 26	2022	1 500
32	С	StrEat	М.Попов	Дыбенко ул., 7/1 (ТЦ Discovery)	2022	1 500
33	С	4Rooms City	н/д	Вернадского, 37, к. 2	2022	1 353
34	С	Forrest	н/д	Хабаровская ул., 15 (ТЦ «Лес»)	2022	1 313
35	С	Гастромакет	Level Group	Шелепихинская наб.	2022	875
36	С	Sokolniki	Food Temple Group	Русакоская ул., 31 (ТЦ «Сокольники»)	2022	450
37	С	Фуд-холл в ТЦ «Янтарь»	ADG Group	Открытое ш., 4, стр. 1	2022	н/д
38	С	Фуд-холл в ТЦ «София»	ADG Group	Сиреневый б-р, 31	2022	н/д
39	С	Фуд-холл в ТЦ «Витязь»	ADG Group	Миклухо-Маклая, 27А	2022	н/д
40	С	Фуд-холл в ТЦ «Орбита»	ADG Group	Андропова пр-т., д. 27	2022	н/д
41	С	Фуд-холл в ТЦ «Патриот»	ADG Group	Салая Аделя ул., 4	2023	н/д
42	С	Фуд-холл в ТЦ «Первомайский»	ADG Group	Первомайская ул., 93/20	2022	н/д
43	С	Фуд-холл в ТЦ «Родина»	ADG Group	Семеновская пл., 5	2022	н/д
44	С	Фуд-холл в ТЦ «Байконур»	ADG Group	Декабристов ул., 17	2022	н/д
45	С	Фуд-холл в ТЦ «Киргизия»	ADG Group	Зеленый пр-т, 81	2022	н/д
46	С	Фуд-холл в ТЦ «Аврора»	ADG Group	Профсоюзная ул., 154	2022	н/д
47	С	Фуд-холл в ТЦ «Алмаз»	ADG Group	Шаболовка ул., 56	2022	н/д
48	С	Фуд-холл в ТЦ «Баку»	ADG Group	Усиевича ул., 12	2022	н/д
49	С	Фуд-холл в ТЦ «Варшава»	ADG Group	Ганецкого пл., 1	2023	н/д
50	С	Фуд-холл в ТЦ «Керчь»	ADG Group	Бирулевская ул., 17	2022	н/д
51	С	Фуд-холл в ТЦ «Мечта»	ADG Group	Каширское ш., 42/1	2023	н/д
52	П	Гастрокластер	Capital Group	Тверской б-р, 27, стр. 6	2023	17 000
53	П	Гастромакет	Киевская Площадь	Усадьба «Студенец»	2022-2023	9 600
ФУД-МАРКЕТЫ						
# на карте	Статус	Название	Создатель	Адрес	Дата открытия	Площадь кв. м
1	Д	Angarmarket	Ю. Басин	Торговая ул., стр. 1, Заречье	2019	28 000
2	Д	Москворецкий рынок	Синдика	Болотниковская ул., 12	2018	25 000
3	Д	Велозаводский рынок	Киевская площадь	Велозаводская ул., 13, стр. 1	2018	13 000
4	Д	ПРИВОЗ	н/д	Авиастроителя Миля ул., 3А	2021	12 000
5	Д	Вкусные сезоны	н/д	Баркляя ул., 10	2018	12 000
6	Д	Усачевский рынок	Gremm Group	Усачева ул., 26	2016	4 800
7	Д	Центральный рынок	Gremm Group	Рождественский б-р, 1	2017	4 700
8	Д	Экомаркет	Д. Лисиченко	Профсоюзная ул., 126	2015	3 640
9	Д	Черемушкинский рынок	Черемушкинский торг	Вавилова ул., 64	2017	3 600
10	Д	Даниловский рынок	частное лицо	Мытная ул., 74	2017	3 500
11	Д	Рынок на Ленинском	Gremm Group	Ленинский пр-т, 108, стр. 1	2019	2 000
12	Д	Рынок на Маросейке	Gremm Group	Маросейка ул., 4/2	2018	1 500
13	Д	Рублевский Привоз	н/д	22В, посёлок Горки-2	2021	1 500
14	Д	Петровский базар	А. Аверьянов	Новорижское ш., 26	2012	1 500
15	С	Даниловский рынок	н/д	Новорижское ш. (Estate Mall)	2022	3 000
16	С	Фуд-маркет	н/д	Ленинский пр-т, 38 (МФК Lunar)	2022-2023	н/д

*Данные, актуальные на момент публикации отчета

**Создатель — компания, которая стояла у истоков проекта. По мере развития рынка право собственности на некоторые объекты изменилось

Концепция

По своим масштабам проекты столичных фуд-холлов могут значительно отличаться друг от друга. В Москве в настоящее время действуют объекты следующих форматов:

- Малые: 300–1 000 кв. м на 5–10 концепций, включая кухни и корнеры;
- Средние: 1 000–2 000 кв. м на 20–30 концепций;
- Крупные, площадью от 5 000 кв. м, где количество кухонь и корнеров может достигать 70–100 наименований.

Пространство фуд-холлов, в отличие от фуд-кортов, предполагает увеличение среднего время пребывания посетителя, используя для этого различные приемы: более комфортную и качественную посадочную зону за счет элементов интерьера, «тематическое зонирование» для детей или работающих, барные стойки вдоль зоны приготовления блюд, превращающие процесс готовки в зрелище.

За несколько лет развития формата фуд-холлов в Москве появились сетевые арендаторы гастропространств, среди которых Greek Street, Bo, Soul in the bowl, «Лепим Варим», Оджахури, Ryba и другие. Так, к примеру, на долю сетевых операторов общепита в топ-5 фуд-холлов Москвы приходится 57% от общего количества арендаторов. Средний чек в московских фуд-холлах варьируется от 500 до 1 500 рублей, что выше среднего чека по фуд-кортам, однако уступает ресторанному (на одного человек без напитков).

Диаграмма. Структура F&B-операторов в топ-5 фуд-холлов по типам кухонь, %*

Источник: Colliers



*Исключая кондитерские/кофейни и лавки/магазины

Ключевые игроки рынка

Игроков рынка фуд-холлов и фуд-маркетов, занимающихся реализацией и последующим управлением гастропространством, можно разделить на непрофессиональных и профессиональных. К непрофессиональным игрокам, как правило, относятся частные инвесторы, без опыта в ресторанном бизнесе или F&B-сегменте.

Среди ключевых профессиональных игроков московского рынка фуд-холлов и качественных продовольственных рынков можно выделить следующих:

- **«Киевская площадь»**, которая является не только одним из крупнейших инвесторов на рынке коммерческой недвижимости, но и собственником таких знаковых проектов, как «Депо Лесная», гастроцентр «Зарядье», «Велозаводский рынок», «Центральный рынок», и продолжает реализовывать новые проекты фуд-холлов совместно с холдингом Restart Vasilchuk Brothers — одним из крупнейших игроков ресторанного бизнеса.
- **Zemskiy Group** Владислава Земского, развивающая сеть фуд-холлов под брендом Eat Market. Помимо этого, компания также оказывает профессиональные услуги консалтинга по разработке концепций гастропространств и осуществляет функции внешнего управляющего.
- **Gremm Group** — одна из первых компаний, стоявших у истока сегмента качественных фуд-маркетов Москвы: Москворецкий и Центральный рынок (проданы «Синдика» и «Киевской площади» соответственно), Усачевский рынок, рынок на Маросейке и на Ленинском проспекте. Также группа планирует реализацию нового гастропроекта в районе Чертаново.
- **Максим Попов**, бывший топ-менеджер Даниловского рынка и ресторанного холдинга Ginza Project, является основателем сети фуд-холлов StrEat, один из которых открыт в формате гастрономической улицы.

Расширенный список игроков представлен в Таблице 1.

Потенциал

В настоящее время рынок фуд-холлов Москвы, с одной стороны, продолжает наращивать объемы площадей, с другой стороны, параллельно проходит стадию трансформации и качественного преобразования, в сравнении с периодом выхода первых проектов: ротация арендаторов, смена концепций, управляющих или вообще закрытие коммерчески неуспешных проектов, на что главным образом оказало влияние снижение трафика из-за ковидных ограничений и негибкость некоторых арендодателей в отношении коммерческих условий. В свою очередь, новые проекты открываются с большей осторожностью, чем на волне зарождения сегмента гастропространств в столице, либо сроки открытия переносятся на более позднее время. В 2022-2023 гг. инвесторами заявлено открытие еще порядка 65 тыс. кв. м новых фуд-холл проектов в Москве, что в случае реализации этих планов, удвоит столичный рынок гастро-пространств.

Особенностью развития современных гастроконцепций, в условиях постепенного насыщения центральных районов города сегментом, становится тяготение площадок к крупным жилым массивам — современный потребитель уже не готов тратить большое количество времени на каждодневные перемещения за покупками или для посещения общепита. Ярким примером данного тренда является открытие фуд-холлов в составе районных торговых центров, реализуемых ADG Group по проекту реконструкции старых советских кинотеатров. Именно эти объекты в количественном выражении составляют основной пул ожидаемых к открытию в 2022-2023 гг. фуд-холлов на столичном рынке.

Еще одним шагом развития сегмента стала анонсированная жилищным девелопером Level Group стратегия по открытию гастропространств в собственных жилых комплексах. Предполагается,

что фуд-холлы на территории жилых комплексов будут объединять несколько авторских ресторанов, сервис доставки и корнеры фермерских продуктов. Первым откроется гастропроjekt в составе строящегося ЖК «Level Причальный».

Собственную сеть гастро-маркетов в спальнях районах Москвы анонсировала инвестиционно-финансовая группа Agastone. Первый проект компании открылся в 2021 г. в Отрадном на площадях реконструируемого микрорайонного торгового центра. В планах компании открытие 10 гастро-пространств в ближайшие два года между третьим транспортным кольцом и МКАД.

Тренд развития фуд-холлов идет параллельно с общим трендом рынка торговой недвижимости на формирование качественной инфраструктуры шаговой доступности внутри районов. С учетом заявленных планов по открытию новых проектов в ближайшие пару лет, мы видим несколько потенциально привлекательных локаций для размещения фуд-холлов, в которых уровень конкуренции среди схожих форматов при одновременной платежеспособности проживающего рядом населения пока невысок: сюда можно отнести районы Кунцево, Крылатское, Строгино, Головинский, Ховрино и районы Орехово-Борисово.

Одним из сценариев дальнейшего укрепления своих рыночных позиций для гастропространств в условиях динамично растущей конкуренции в сегменте, а также роста востребованности онлайн-каналов продаж является инвестирование в foodtech-направление — доставку еды и продуктов категории «фреш». Уже сейчас некоторые фуд-холлы и фуд-маркеты предоставляют своим клиентам такую опцию сервиса как с использованием собственных приложений, так и в сотрудничестве с крупными сервисами доставки.



Контакты

Торговая недвижимость

Анна Никандрова
Партнер
+7 495 258 5151
Anna.Nikandrova@colliers.com

Борис Маца
Директор
+7 495 258 5151
Boris.Matsa@colliers.com

Стратегический консалтинг

Владислав Николаев
Региональный директор
+7 495 258 5151
Vladislav.Nikolaev@colliers.com

Исследования

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@colliers.com

Надежда Сложеникина
Старший аналитик
+7 495 258 5151
Nadezhda.Slozhenikina@colliers.com

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MCIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@colliers.com

Copyright © 2021 Colliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

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



Accelerating success.