

ОБЗОР



# III КВАРТАЛ 2019 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- ♦ За III квартал 2019 года в Москве была открыта вторая очередь ТЦ «Южный» (GLA 20 тыс. кв. м.) и два районных торговых центра с GLA менее 5 тыс. м<sup>2</sup>.
- ♦ Снижается уровень вакансии в торговых центрах, который по итогам III квартала составил 6,6%.
- ♦ Продолжается кампания крупных девелоперов по реконцепции существующих торговых центров.
- ♦ Снижение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло всего 17 новых брендов, как и за аналогичный период 2018 года.
- ♦ Ставки аренды на торговые помещения в торговых центрах существенно не изменились и в целом остались на прежнем уровне.



**Евгения Хакбердиева**  
 Директор департамента торговой недвижимости, Knight Frank

«Мы наблюдаем низкий ввод торговых центров, частые переносы сроки открытия тех проектов, которые давно на рынке и находятся в активной стадии строительства, и зачастую переносы связаны в большей степени с недостаточным заполнением торговых центров арендаторами, чем с низкой строительной готовностью объектов. При этом в региональных городах с низкой обеспеченностью качественной торговой недвижимостью, спрос значительно выше. Данный тренд свидетельствует о приближении рынков Москвы и городов-миллионников к насыщению и смещению фокуса на региональные рынки».

## РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

### Основные показатели\*

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м <sup>2</sup>	12,7/6,49
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	≈646,4/≈293,7
Доля вакантных площадей, %	6,6 (уменьшение на 0,5 п.п.)**

### Условия аренды в торговых центрах Москвы:

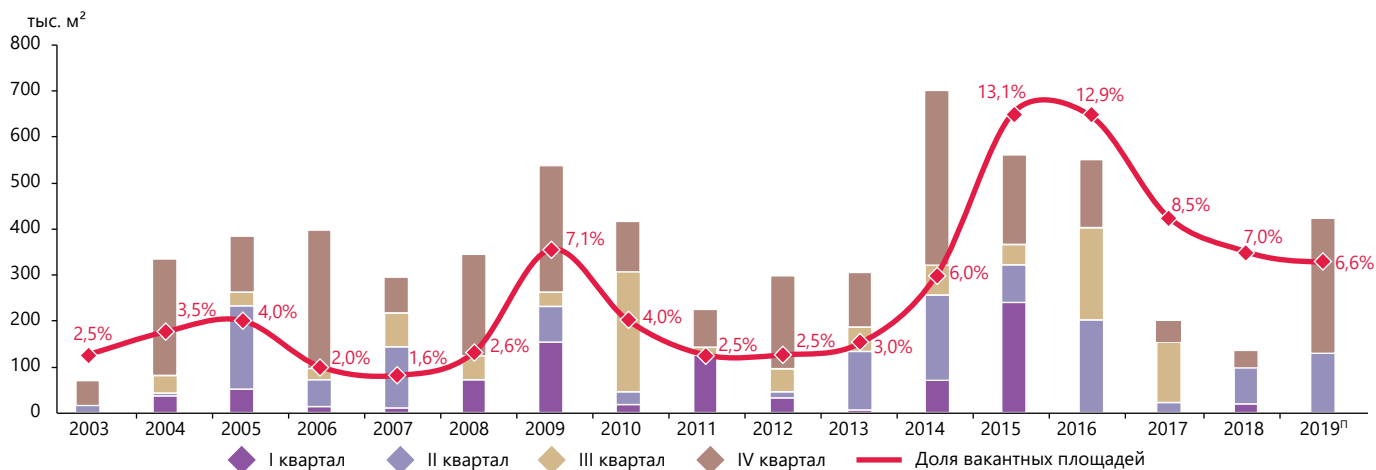
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	0–120 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	3 000–20 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	6 000–10 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 500–3 000

Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м<sup>2</sup>/1 000 жителей **513,5**

\* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м<sup>2</sup>, объединенных общей концепцией и единым управлением  
 \*\* Изменение по сравнению с показателем IV кв.2018 г.

Источник: Knight Frank Research, 2019

### Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

## Предложение

По итогам III квартала 2019 года общее предложение торговых площадей по сравнению с I полугодием 2019 года увеличилось на 20 тыс. м<sup>2</sup>: была введена в эксплуатацию вторая очередь торгового центра «Южный» (GLA 20 тыс. м<sup>2</sup>). Также были открыты два небольших районных ТЦ: «Багратионовский» и «Моя Ветка» с арендопригодной площадью до 5 тыс. м<sup>2</sup>. Таким образом, предложение действующих объектов по итогам III квартала составляет 6,49 млн. м<sup>2</sup> арендопригодной площади (GBA - 12,7 млн. м<sup>2</sup>).

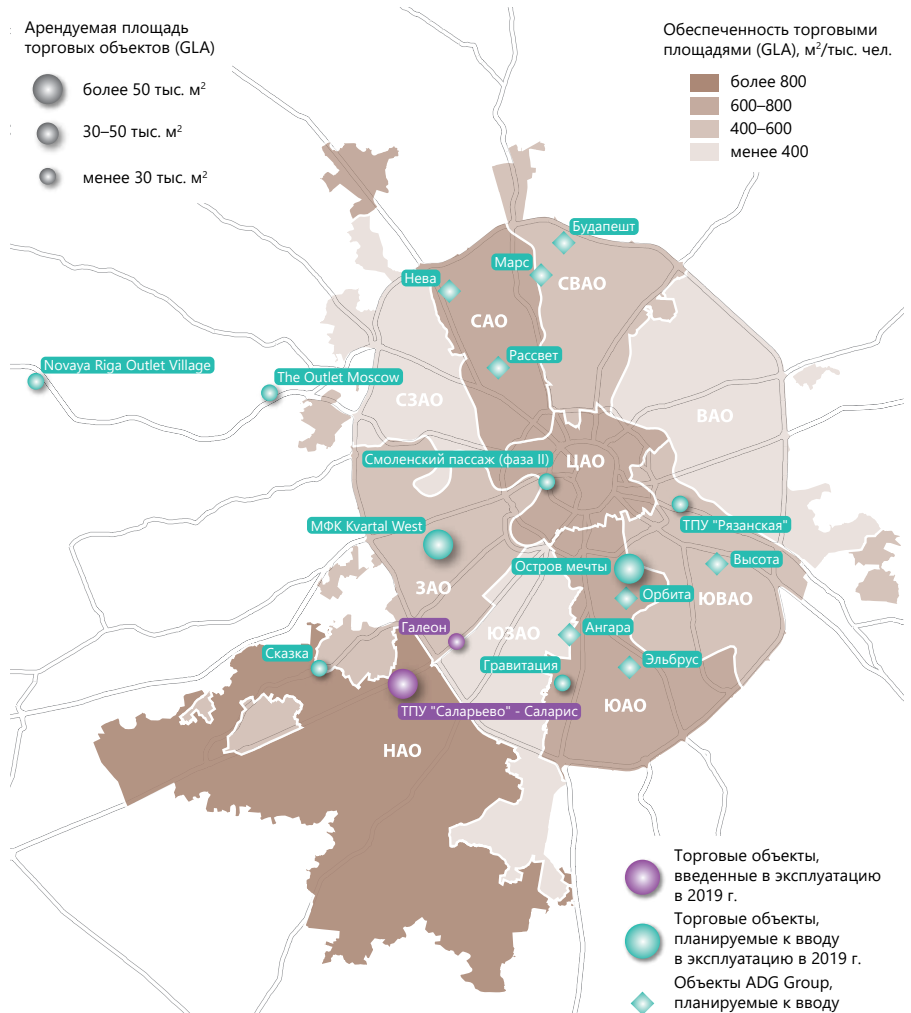
Всего за 2019 год было введено 149 тыс. м<sup>2</sup>, что на треть больше, чем за соответствующий период 2018 года, когда было введено всего 97,5 тыс. м<sup>2</sup> арендопригодных площадей. Стоит отметить, что 70% нового предложения 2019 года обеспечило открытие одного торгового центра суперрегионального формата – ТРЦ «Саларис» (GLA 105 тыс. кв.м.).

Показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями остается на уровне 513,3 м<sup>2</sup>/1 000 жителей, не изменился по сравнению со 2 кварталом 2019 года, относительно сопоставимого периода прошлого года рост составил 2,4%. По данному показателю Москва находится на пятом месте среди российских городов-миллионников после Екатеринбурга, Самары, Нижнего Новгорода и Санкт-Петербурга.

## Спрос

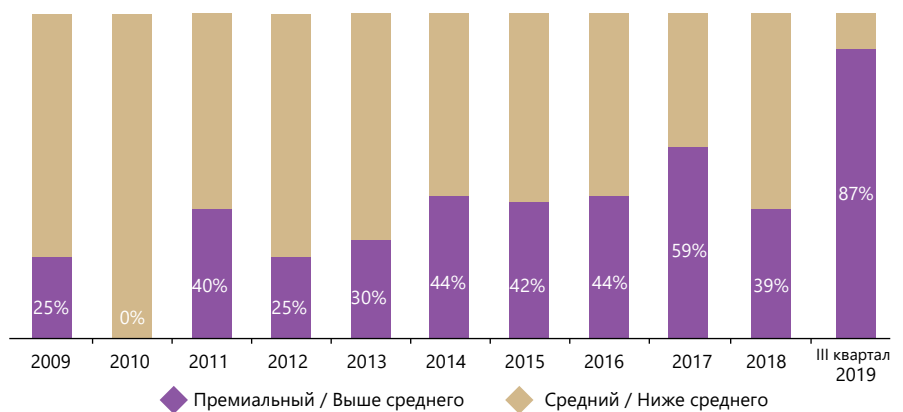
Уровень вакансии в московских торговых центрах по итогам III квартала составил 6,6%, что на 0,5 п. п. ниже показателей 2018 года и II квартала 2019 года. Снижение вакансии обосновано как отсутствием нового предложения в III квартале, так и активным заполнением свободных площадей. За рассматриваемый период значительно снизился уровень вакансии в ТРЦ «Мозаика», который находится в стадии обновления, в ТЦ «Бутово-Молл», проводящем активную арендную кампанию, а также в ТРЦ «Саларис», который, несмотря на недавнее открытие, уже имеет менее 5% вакантных площадей. Наибольший объем вакансии продолжает оставаться в ТРЦ «Европолис Ростокино» (бывший ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино») – почти 10% от всех вакантных площадей, а также в ТРЦ «Зеленопарк», ТРК «MARi» и пр. Стоит отметить, что ТРЦ «Европолис Ростокино», как и другие московские

Торговые центры, открывшиеся в I–III кварталах 2019 г. и планируемые к открытию до конца 2019 г.



Источник: Knight Frank Research, 2019

Структура брендов, вышедших на российский рынок за последние 10 лет, по ценовому сегменту



Источник: Knight Frank Research, 2019

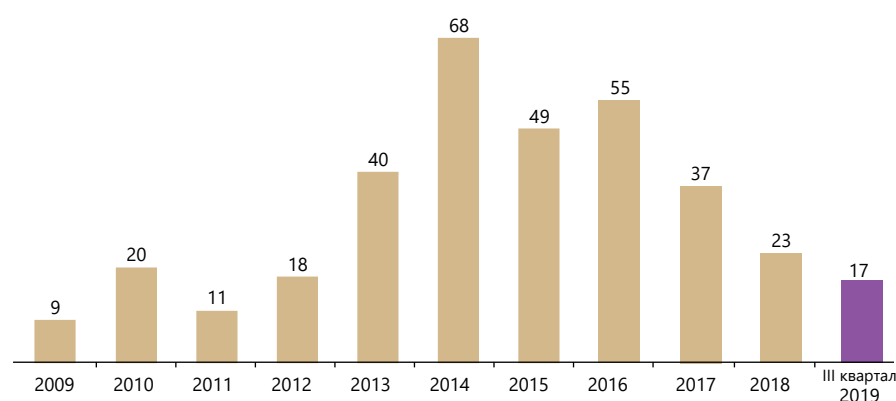
## РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

объекты Fort Group, сейчас проходит масштабную реновацию, закрывая на ремонтные работы целые зоны торгового центра (на текущий момент закрыто почти 20%), что является дополнительным негативным фактором для ритейлеров, но внушает надежду на скорое изменение ситуации.

Продолжается кампания крупнейших девелоперов по реновации существующих торговых объектов с целью продления «срока жизни» своих проектов и привлечения новых потребителей: девелопер Crocus Group приступил к реновации в ТРЦ «Vegas Каширское шоссе», ФПК «Гарант-Инвест» проводит реконцепцию ТРЦ «Перово Молл», приобретенного в декабре 2018 г., ГК «Ташир» до конца года планирует закончить работы по ротации арендаторов в ТРЦ «РИО» на Дмитровском шоссе, заканчивается первый этап реновации московских торговых центров МЕГА, анонсирована реконструкция СК «Олимпийский» компанией «Киевская площадь», в составе обновленного объекта планируется торговая составляющая. Также на осень 2019 запланировано открытие обновленного комплекса «Коньково Пассаж».

Улучшение качественных характеристик торговых центров является ответом девелоперов на изменившиеся запросы со сто-

Динамика выхода международных операторов на российский рынок за последние 10 лет, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2019

роны посетителей: современному потребителю неинтересно посещать торговый центр только с целью «купить» – этот процесс теперь можно осуществить, не выходя из дома, благодаря онлайн-магазинам и маркетплейсам. Современного покупателя привлекает не только набор магазинов, но и эмоциональная составляющая проекта, дополнительные возможности по проведению свободного времени, досуга и саморазвития. По этой причине ключевым акцентом реновации является расширение и наполнение различными форматами

зон общественного питания и развлечений, в отдельных объектах проводится масштабная ротация арендаторов, пересматривается tenant mix.

Ритейлеры, со своей стороны, открываются в новом концептуальном дизайне, расширяют ассортимент. Компания Leroy Merlin открыла два новых формата магазина – с творческой мастерской «Фабрика идей» на территории «Зил» площадью 1 400 м<sup>2</sup>, с фокусом на инновации: технологии виртуальной реальности, сервис,

### Международные операторы, вышедшие на российский рынок в I полугодии 2019 г.

	Бренд	Страна происхождения	Профиль	Ценовой сегмент
1	DKNY Sport	США	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
2	A Bathing Ape (Bape)	Япония	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
3	Rains	Дания	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
4	Giorgio Magnani	Италия	Одежда / Обувь / Белье	Премиальный
5	Cult Gaia	США	Одежда / Обувь / Белье	Премиальный
6	Hackett	Англия	Одежда / Обувь / Белье	Премиальный
7	EA7	Италия	Одежда / Обувь / Белье	Премиальный
8	Sandro Homme	Франция	Одежда / Обувь / Белье	Премиум и люкс
9	Sanders Grill by KFC	США	Общественное питание	Ниже среднего
10	Richard Mille	Швейцария	Часы	Премиальный
11	Giovanni Raspin	Италия	Ювелирные украшения	Премиальный
12	VFiles Yellow Label	США	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
13	Off-White	Италия	Одежда / Обувь / Белье	Премиальный
14	Birkenstock	Германия	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
15	Jonak	Франция	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
16	Gagà Milano	Италия	Часы	Премиальный
17	Carter's	США	Товары для детей	Ниже среднего

Источник: Knight Frank Research, 2019

эксперименты, Второй формат – «городской супермаркет» в ТРЦ Columbus площадью 1 200 м<sup>2</sup>. Компания IKEA открыла первый магазин в черте города – Probnik площадью 7,7 тыс. м<sup>2</sup>, который разместился в ТРЦ «Авиапарк». Тренд на сокращение площадей гипермаркетов приобретает новые воплощения: на территории гипермаркетов «Карусель» заработают зоны мебели и товаров для дома Hoff в формате shop-in-shop, первый кросс-форматный объект заработает на Новой Риге.

В III квартале 2019 года на российский рынок вышло всего три международных оператора. Среди них американский бренд товаров для детей «Carter's», открывший свой первый магазин в ТРЦ «МЕГА Теплый Стан», итальянский бренд премиальных часов «Gagà Milano» (ТРЦ «Гименей») и итальянский бренд обуви «Jonak», выбравший для своего первого магазина ТРЦ «Авиапарк».

Относительно категорий брендов, вышедших на российский рынок в 2019 году, лидером является сегмент «Одежда/Обувь/Белье» (67%). Стоит отметить, что за последние пять лет этот сегмент всегда лидировал среди новых открытий, но в 2015-2018 гг. его доля не превышала 50%.

В отношении ценового позиционирования отмечено, что по итогам III квартала 2019 года преобладающая доля брендов (88%) относится к сегменту «выше среднего/премиальный». За последние 10 лет показатель превысил 50% лишь в 2017 году (59%), в остальные годы преобладали ритейлеры средней ценовой категории. Данная динамика (2017 г. -59%, 2018 г. -39%, 2019 г. - 88%) на фоне сокращения общего числа брендов (с 28 до 17 за два года), свидетельствует о том, что российский рынок в экспансионной политике не рассматривают бренды среднего сегмента. Ожидается выход брендов «&OtherStories» (одежда), «WeekDay» (одежда), «Urban Revivo» (одежда), «Minimi» (детская одежда), «Skin&Co Roma» (косметика), «CJ CGV» (кинотеатр, в ближайшее время планируется открытие в ТРЦ «Саларис»), тематического парка DreamPlay в ТРЦ «Авиапарк», а также F&B-сетей «Hana Group», «Holland&Barrett», «Мацуя», недавно объявил о желании выйти в Россию малазийский бренд детской одежды «Poney Group».

В свою очередь, о закрытии заявлено 5 ритейлерами, среди них Next, Superdry, Under Armour, Yomas Sabo.

## Коммерческие условия

В течение III квартала 2019 года уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ не претерпел значительных колебаний и в целом остался в прежнем ценовом диапазоне. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 м<sup>2</sup> для якорных арендаторов.

## Прогноз

Несмотря на анонсированные девелоперами планы по открытию до конца 2019 года 16 объектов суммарной арендопригодной площадью 294 тысячи кв.м. (данные в таблице), арендные кампании, повторяя ситуацию 2016-2018 гг., требуют бóльших временных затрат, что сказывается на реальных сроках ввода в эксплуатацию. Учитывая данный фактор, с высокой долей вероятности будут открыты: МФК Kvarntal West (GLA 68 тыс. м<sup>2</sup>), два торговых центра в составе ТПУ «Сказка» (GLA 18 608 м<sup>2</sup>) и ТПУ «Рязанская» (GLA 14 000 м<sup>2</sup>), районный ТЦ «Гравитация» (GLA 18 500 м<sup>2</sup>), вторая очередь торго-

### Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м <sup>2</sup> /год*	% от товарооборота
Гипермаркет (>7 000 м <sup>2</sup> )	4 500–10 000	1,5–4
DIY (>5 000 м <sup>2</sup> )	3 000–9 000	4–6
Супермаркет (1 000–2 000 м <sup>2</sup> )	12 000–23 000	4–6
Супермаркет (450–900 м <sup>2</sup> )	18 000–35 000	6–8
Товары для дома (<1 500 м <sup>2</sup> )	6 000–10 000	10–12
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м <sup>2</sup> )	8 000–20 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м <sup>2</sup> )	6 000–12 000	6–8
Детские товары (1 200–2 000 м <sup>2</sup> )	6 000–16 000	7–9
Операторы торговой галереи:		
Якоря	более 1 000 м <sup>2</sup>	0–12 000
Мини-якоря	700–1 000 м <sup>2</sup>	0–14 000
Мини-якоря	500–700 м <sup>2</sup>	0–16 000
	300–500 м <sup>2</sup>	0–25 000
	150–300 м <sup>2</sup>	8 000–18 000
	100–150 м <sup>2</sup>	16 000–36 000
	50–100 м <sup>2</sup>	25 000–80 000
	0–50 м <sup>2</sup>	45 000–120 000
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2 000–4 000 м <sup>2</sup> )	4 000–8 000	10–14
Кинотеатры (2 500–5 000 м <sup>2</sup> )	0–6 000	8–12
Общественное питание:		
Food-court	45 000–150 000	12–15
Кафе	15 000–90 000	12–15
Рестораны	0–25 000	10–15

\* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров. Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов

Источник: Knight Frank Research, 2019

## РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

вого центра «Смоленский пассаж» (GLA 13 000 м<sup>2</sup>) и объект редевелопмента кинотеатров девелоперской компании ADG Group «Ангара». Также на осень 2019 запланировано открытие обновленного комплекса «Коньково Пассаж»

Часть открытий торговых центров, заявленных в 2019 году, вероятно, будет перенесена на 2020 год. К ним могут относиться объекты ADG Group, может перенестись открытие ТРЦ «Остров Мечты» в связи с объемами и сложностью строительства комплекса. Таким образом, реальный объем нового предложения в IV квартале может составить 138,9 тыс. м<sup>2</sup>, что по итогам 2019 года даст суммарный объем 287,9 тыс. м<sup>2</sup>, что, тем не менее, в два раза больше показателя ввода за 2018 год.

С начала 2018 года отмечается активность девелопмента торговых центров малых форматов: ежеквартально в Москве открываются по 2–4 новых торговых центра площадью 3–20 тыс. м<sup>2</sup> (GLA). Популярность формата обусловлена тем, что потребители в условиях экономии временного ресурса все чаще отдают предпочтение торговым объектам в локации проживания, что прямым образом влияет на экономическую привлекательность формата – более быстрой окупаемости проекта небольшого ТЦ, чем крупных торговых объектов. Концепция небольшого торгового центра, сформированная на удовлетворение потребностей аудитории пешеходной доступности, способна предложить многопрофильную комфортную среду для проведения досуга, шопинга и развлечений. В сложившихся рыночных условиях данный формат будет и дальше набирать популярность как у девелоперов, так и у потребителей.

Проекты районных торговых центров представлены объектами торговый центр на ул. Авиаконструктора Миля общей площадью 11 000 м<sup>2</sup> по соседству с действующим ТЦ «Миля» и торговый центр в ЖК «Ленинский, 38» арендопригодной площадью 10 000 м<sup>2</sup>, планируемое открытие в 2021 году.

На 2020 год, помимо торговых центров ADG Group, анонсировано открытие двух объектов: ТЦ «Столица» (GLA – 11,9 тыс. м<sup>2</sup>) в городе Московский, и одного аутлета Vnukovo Premium Outlet (GLA – 11,9 тыс. м<sup>2</sup>), примыкающего к существующему аутлету Vnukovo Outlet Village.

Помимо community-центров, новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет

### Торговые центры, планируемые к открытию до конца 2019 г.

Название ТЦ	Адрес	Общая площадь (GVA), м <sup>2</sup>	Арендопригодная площадь (GLA), м <sup>2</sup>
Остров мечты	Нагатинская пойма	280 000	70 000
МФК Kvartal West	Аминьевское ш., вл. 15	125 000	68 000
Novaya Riga Outlet Village	Новая Рига, д. Покровское, ул. Центральная д. 68	38 000	25 280
Сказка	ш. Боровское/ул. Корнея Чуковского	29 000	18 608
Гравитация	ул. Чертановская	30 000	18 500
The Outlet Moscow	Новая Рига, 5 км от МКАД	27 000	14 500
ТПУ «Рязанская»	Нижегородская ул.	20 000	14 000
Смоленский пассаж (фаза II)	Смоленская пл., вл. 7-9	14 800	13 000

### Объекты сети ADG Group

Название ТЦ	Адрес	Общая площадь (GVA), м <sup>2</sup>	Арендопригодная площадь (GLA), м <sup>2</sup>
Будапешт	Лескова ул., 14	19 103	9 736
Ангара	Чонгарский бул., 7	12 479	6 785
Рассвет	Зои и Александра Космодемьянских, д. 23	9 365	6 460
Марс	Инженерная ул., д. 1	8 070	6 184
Высота	ул. Юных Ленинцев, 52	8 944	6 139
Орбита	Андропова просп., 27	9 066	5 958
Нева	Беломорская улица, 16А	8 664	5 890
Эльбрус	Кавказский бул., д. 17	6 919	4 701

Источник: Knight Frank Research, 2019



ТЦ «НЕБО»

торговых площадей, реализуемых на базе ТПУ. Для части проектов город привлекает инвесторов через торги, часть – готов брать в самостоятельную работу. На сегодняшний день инвесторы вошли в проекты 15 транспортно-пересадочных узлов, в большинстве которых заложена торговая функция. Анонсировано строительство торговых центров в составе проектов ТПУ «Выхино» (GLA – 70 тыс. м<sup>2</sup>), «Селигерская» (GBA – 145 тыс. м<sup>2</sup>) и «Парк Победы» (GBA – 237 тыс. м<sup>2</sup>) девелопером «Ташир», ТПУ «Щелковская» девелопером «Киевская площадь», ТПУ «Ботанический сад» (GLA – 27 тыс. м<sup>2</sup>), ТПУ «Ховрино» (GBA 25 тыс. м<sup>2</sup>). Также аффилированной структурой компании «Киевская площадь» подана заявка на инвестиционный пакет по ТПУ «Нагатинская». Сроки реализации заявленных проектов намечены на 2019–2022 гг.

Анонсированы следующие проекты торговых центров: ТРЦ «Павелецкая Плаза» (GLA/GBA – 35 000 м<sup>2</sup>/73 000 м<sup>2</sup>), сроки реализации – конец 2020 г., выдано разрешение на строительство ТРЦ «Город Косино» (GLA/GBA – 72 000 м<sup>2</sup>/127 000 м<sup>2</sup>), анонсировано начало строительства в 2020 г. МФК «Прокшино» группы «Сафмар» (GBA – 332 000 м<sup>2</sup>).

На фоне ввода новых торговых площадей в 2019 г. мы ожидаем небольшого увеличения доли вакантных площадей в торговых центрах – до 7,7%, однако вакансии в стабилизированных торговых центрах, работающих больше двух лет, будет снижаться.

### Торговые центры, GLA 3 000–20 000 м<sup>2</sup>, открытые в 2018–2019 гг.

Год	Название	Общая площадь (GBA), м <sup>2</sup>	Арендо-пригодная площадь (GLA), м <sup>2</sup>
2018	Дизайн молл	20 000	11 000
2018	Metromall	14 795	10 586
2018	Краснопрудный	20 000	9 899
2018	Петровский	20 982	8 500
2018	Кожуховский	10 000	7 000
2018	Клевер	8 635	6 045
2018	ТЦ на Новокосинской	5 000	3 500
2018	ТЦ на Борисовских прудах	4 800	3 360
2018	Март	4 000	2 800
2018	Николин Парк	4 300	2 600
2019	Гавань	26 000	18 200
2019	Галеон	28 800	14 000
2019	Багратионовский	10 700	4 700
2019	Моя Ветка	4 808	3 875

Источник: Knight Frank Research, 2019



ТЦ «Арена Плаза»



© Knight Frank LLP 2019 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

### ИССЛЕДОВАНИЯ

**Ольга Широкова**

Директор, Россия и СНГ

[olga.shirokova@ru.knightfrank.com](mailto:olga.shirokova@ru.knightfrank.com)

### ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Евгения Хакбердиева**

Директор, Россия

[evgenia.khakberdieva@ru.knightfrank.com](mailto:evgenia.khakberdieva@ru.knightfrank.com)

+7 (495) 981 0000

[KnightFrank.ru](http://KnightFrank.ru)