

**128 тыс м<sup>2</sup>**  
объем ввода  
в эксплуатацию

**6,5%**  
вакантность  
в ТЦ

**5 брендов**  
вышло на рынок  
России



# РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

I квартал 2020 г.

[knightfrank.com/research](https://knightfrank.com/research)



## Основные выводы

- ♦ В I квартале 2020 г. на московском рынке торговой недвижимости были введены в эксплуатацию два торговых центра в составе МФК «Квартал West» (GLA 58 тыс. м<sup>2</sup>) и в составе тематического парка развлечений «Остров Мечты» (GLA 70 тыс. м<sup>2</sup>).
- ♦ По итогам I квартала вакантность в ТЦ столицы составляет 6,5%, что на 0,5 п. п. ниже, чем в аналогичном квартале прошлого года.
- ♦ Наблюдается низкая активность со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло всего 4 новых бренда, в аналогичном периоде 2019 года – 5 брендов.
- ♦ Ставки аренды на торговые помещения в ТЦ существенно не изменились за I кв. и в целом остались на прежнем уровне.



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

«Поскольку рынок вошел в период турбулентности только в середине марта, основные рыночные показатели еще не успели скорректироваться, серьезные изменения нас ожидают во II квартале. Сейчас владельцы и арендаторы ищут совместно пути смягчения для обеих сторон последствий кризиса, в частности, при содействии государственных мер поддержки.

До конца года мы ожидаем снижения активности в развитии арендаторов, вызванной приостановлением работы магазинов непродовольственного профиля в связи с пандемией и девальвацией рубля. Последствием эпидемиологической ситуации в стране также станет перенос сроков открытия ряда объектов, запланированных во второй половине 2020 года, рост уровня вакансии на фоне кризиса и ввода новых торговых площадей, и соответственно, изменение коммерческих условий как по действующим, так и по новым контрактам».

### Основные показатели\*

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м <sup>2</sup>	13,5/6,51
Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	405/138
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	≈1 470,3/≈794,3
Доля вакантных площадей, %	6,5 (+0,4 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	519,5

\* 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 на конец 2019 г.

Источник: Knight Frank Research, 2020





## Спрос

Уровень вакансий в торговых центрах Москвы за I кв. 2020 г. существенно не изменился (относительно IV кв. 2019 г.) и составил 6,5%, что на 0,5 п.п. ниже показателя I квартала 2019 г. и на 0,4 п.п. выше итогового показателя 2019г. Стоит отметить, что в расчете вакансии не учитывался ТЦ «Остров Мечты», т.к. на момент исследования объект не осуществлял работу.

В крупнейших концептуальных торговых центрах доля свободных площадей составляет около 3% от общей арендопригодной площади объекта.

В I квартале 2020 г. на российский рынок вышло 4 международных розничных оператора, что на 1 меньше, чем за аналогичный период 2019 года. Среди дебютантов – бренды, соответствующие ценовым сегментам «выше среднего», различных профилей: «одежда, обувь, белье», «спорт», «косметика и парфюмерия».

Ожидается выход брендов «&OtherStories» (одежда), «WeekDay» (одежда), «Urban Revivo» (одежда), «Minimi» (детская одежда), «Skin&Co Roma» (косметика), тематического парка DreamPlay в ТРЦ «Авиапарк», парка развлечений японской группы Round One Corporation в ТРЦ «Европейский», датской сети товаров для дома «JYSK».

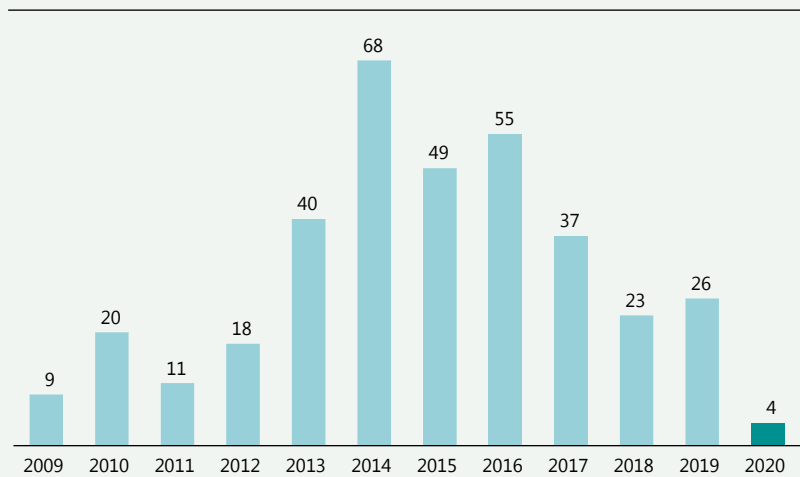
Отмечается активное развитие торговых точек российских дизайнеров – 40 магазинов в ключевых ТЦ столицы в 2019 г. против 20 годом ранее.

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

	Бренд	Страна происхождения	Профиль	Ценовой сегмент
1	A Bathing Ape (Bape)	Япония	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
2	Birkenstock	Германия	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
3	Carter's	США	Товары для детей	Ниже среднего
4	CJ CGV	Корея	Развлечения	Средний

Источник: Knight Frank Research, 2020

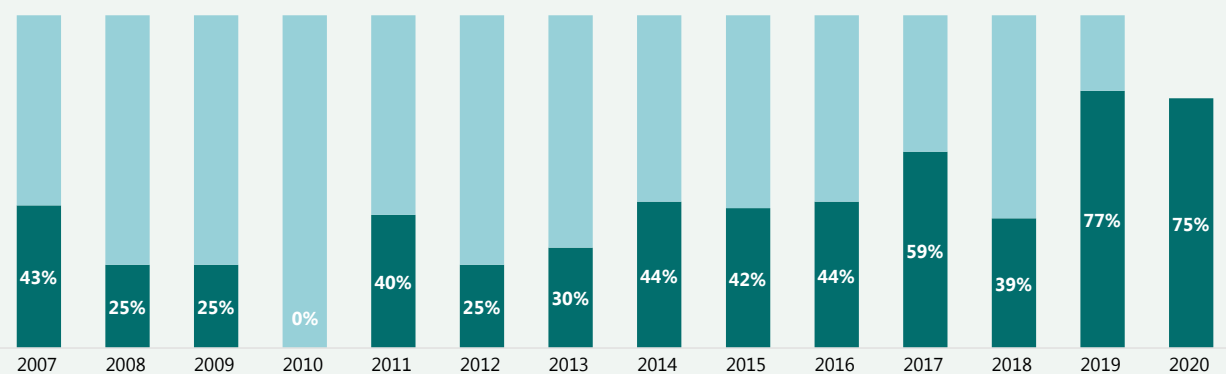
### Динамика выхода международных операторов на российский рынок за последние 10 лет, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2020

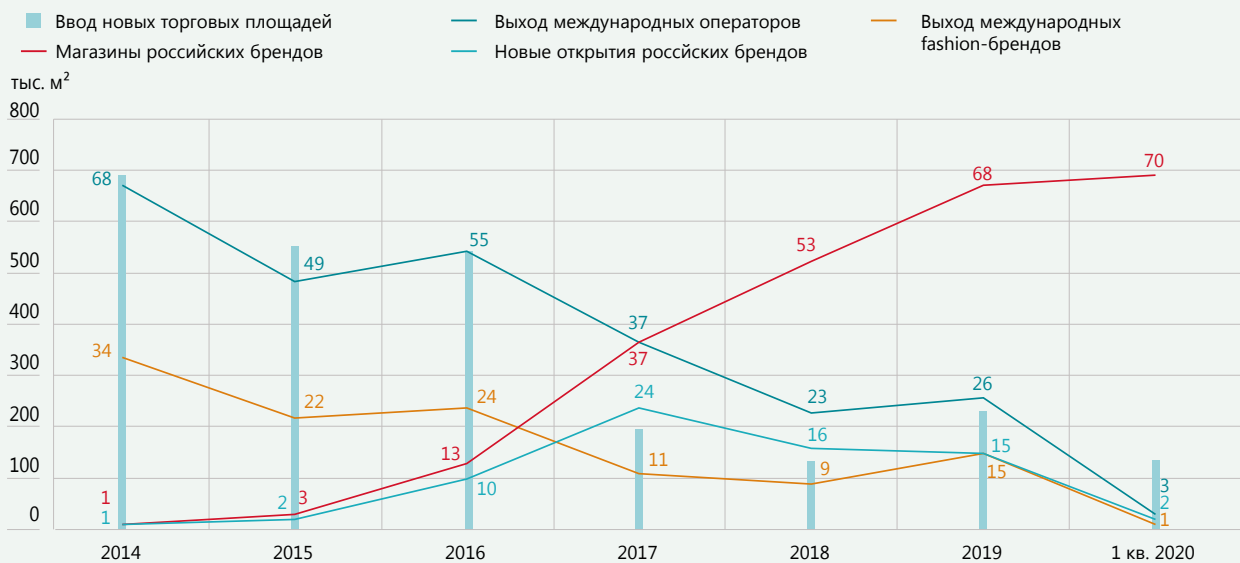
### Структура брендов, вышедших на российский рынок за последние 10 лет, по ценовому сегменту

■ Премиальный / Выше среднего    ■ Средний / Ниже среднего



Источник: Knight Frank Research, 2020

**Объем ввода и динамика открытий брендов российских дизайнеров в ТЦ.**



Источник: Knight Frank Research, 2020

Основной прирост обеспечено развитием таких брендов как: BRUSNIKA, 12Storeez, Ame-store. Профиль большинства российских брендов – это «одежда» (95%); 44% брендов позиционируют себя в среднем ценовом сегменте, около трети (27%) – игроки сегмента «выше среднего».

В конце 1 квартала на первый план вышло решение глобальных проблем, оказывающих сильное негативное влияние на все сферы экономического процесса, в частности на рынок торговли – как на девелоперов, так и ритейлеров.

В условиях существующей неопределенности и введение принудительных ограничительных мер рынок пытается подстроится под новые правила. Наибольшую активность проявляют игроки онлайн сектора, в частности продуктового.

Стоит отметить «мобилизацию», которую проявляют участники рынка – так ассоциация участников fashion-индустрии запустила проект «Свободные мощности», который предоставляет возможность разместить заказ коллекции онлайн. Wildberries предлагает программу трудоустройства. Компания Bosco задействовала часть производства для пошива медицинских масок, косметические бренды Mixit и Faberlic займутся выпуском антисептиков.



## Коммерческие условия

По итогам 1 квартала 2020 года не отмечено значительных колебаний ставки аренды на помещения в торговых центрах Москвы – фиксируются небольшие колебания по уровню верхней ставки процента с товарооборота по некоторым операторам в пределах 3-7%, связанные в большей степени с индексацией в результате переподписания договоров.

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.

В то время как минимальные ставки аренды устанавливаются для аренды площадей более 2 000 м<sup>2</sup> для якорных арендаторов

Для операторов торговой галереи ставка операционных расходов составляет 6 000-10 000 руб./м<sup>2</sup>/год, для якорных арендаторов – 1 500 - 3 000 руб./м<sup>2</sup>/год. Стоимость операционных расходов в сравнении с годом ранее не изменилась.

## Прогноз

Согласно планам, анонсированным девелоперами торговых объектов, в 2020 г. на столичном рынке будет введено около 794 тыс. м<sup>2</sup> торговых площадей. Из 29 заявленных к открытию торговых центров четыре объекта – торговые центры в составе ТПУ: «Щелковский» (GLA 70 тыс. м<sup>2</sup>), «Рязанская» (GLA – 14 тыс. м<sup>2</sup>) и «Рассказовка» (GLA – 18,6 тыс. м<sup>2</sup>), ТПУ «Селигерская» (GLA 145 тыс.м<sup>2</sup>).

Среди заявленных к открытию крупнейшими проектами являются ТРЦ «в Мытищах ГК «Ташир» (GLA – 144 тыс. м<sup>2</sup>) и ТРЦ «Город Косино» (GLA – 72 тыс. м<sup>2</sup>). Также в планах открытие двух премиум аутлет-центров Vnukovo Premium Outlet (GLA 11,9 тыс. м<sup>2</sup>) и The Outlet Moscow (GLA 14,5 тыс. м<sup>2</sup>).

Новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет торговых площадей, реализуемых на базе ТПУ. Для части проектов город привлекает инвесторов через торги, часть – готов брать в самостоятельную работу. На сегодняш-

### 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	4–12
Мини-якоря 700–1 000 м <sup>2</sup>	0–14 000	6–12
Мини-якоря 500–700 м <sup>2</sup>	0–16 000	6–12
300–500 м <sup>2</sup>	0–25 000	5–12
150–300 м <sup>2</sup>	8 000–18 000	6–14
100–150 м <sup>2</sup>	16 000–36 000	10–14
50–100 м <sup>2</sup>	25 000–80 000	12–14
0–50 м <sup>2</sup>	45 000–120 000	12–14
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, 2020



ний 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», компанией «Три эс ритейл», связанной с 3S Property Development, были приобретены 99% ТПУ «Некрасовка», в состав которой войдет торговый центр арендопригодной площадью 37,5 тыс.м<sup>2</sup>. Компания Ikea намерена приступить к строительству торгового центра в составе ТПУ «Петровско-Разумовская» (ГВА ок.140 тыс. м<sup>2</sup>). Сроки реализации заявленных проектов намечены на 2020–2024 гг.

Анонсированы следующие проекты торговых центров: ТРЦ «Павелецкая Плаза» (GLA/ГВА – 35 000 м<sup>2</sup>/73 000 м<sup>2</sup>), сроки реализации – конец 2020 г., анонсировано начало строительства в 2020 г. МФК «Прокшино» группы «Сафмар» (ГВА – 332 000 м<sup>2</sup>), объявлено о реализации проекта ритейл-парка на Варшавском шоссе, в состав которого войдут 6 гипермаркетов, сроки реализации 2 кв. 2022 г. Компания Ikea намерена построить торговый центр в черте города Москвы на территории бывшего завода «Серп и Молот». Также на территории бывших заводских земель «Сатэкс» построят торговый комплекс общей площадью более 42 тыс. м<sup>2</sup>. На площади Курского вокзала планируется торговый центр «Chkalov» (GLA – 45,3 тыс. м<sup>2</sup>) девелопера Ikon Development.

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.

С учетом заявленного ввода и влияние негативных последствий глобальных проблем на участников рынка ожидается увеличение вакансии до 11%.

#### Наиболее значимые торговые центры, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2020 г. Торговые центры, планируемые к открытию в 2020 г.

Название	Адрес	ГВА	GLA
ТПУ Селигерская	Дмитровское ш. / Коровинское ш.	160 000	145 000
ТРЦ в Мытищах	Ярославское ш., д. 2Б	175 000	144 000
Город Косино	Новоухтомское шоссе	127 000	72 000
ТПУ Щелковский	Щелковское ш., 75	100 000	70 000
Флотилия	Флотская ул., д. 7, стр. 1	28 000	23 000
Смоленский пассаж (фаза II)	Смоленская пл., вл. 7-9	58 437	19 647
ТПУ Рассказовка (Сказка)	ш. Боровское/ул. Корнея Чуковского	29 000	18 608
Гравитация	Чертановская ул.	30 000	18 500
The Outlet Moscow	Новая Рига, 5 км от МКАД	27 000	14 500
Молния	Рязанский проспект в ЖК кварталы 21,19	18 450	14 020
ТПУ "Рязанская"	Нижегородская ул.	20 000	14 000
Vnukovo Premium Outlet	деревня Лапшинка	17 000	11 900
Олимпик Парк	Электролитный пр-д, д. 3Б	20 000	11 000
Столица	Московский, Киевское шоссе	18 000	10 000

Источник: Knight Frank Research, 2020

#### Объекты ADG Group, запланированные к вводу в 2020 году

Название	Адрес	ГВА	GLA
Байконур	Декабристов ул., д. 17	13 454	9 541
Будапешт	Лескова ул., 14	19 103	9 736
Витязь	Миклухо-Маклая ул., д. 27а	16 650	12 197
Высота	Юных Ленинцев ул., 52	8 944	6 139
Звездный	Вернадского пр-т, д. 14	6 343	5 288
Киргизия	Зеленый пр-т, 81	26 147	13 592
Марс	Инженерная ул., д. 1	8 070	6 184
Нева	Беломорская ул., 16А	8 664	5 890
Орбита	Андропова просп., 27	9 066	5 958
Рассвет	Зои и Александра Космодемьянских, д. 23	9 365	6 460
Саяны	Саянская ул., д. 9	5 260	3 026
София	Сиреневый бул., 31	62 070	35 513
Улан-Батор	Гримау ул., д. 12	8 672	5 913
Эльбрус	Кавказский бул., д. 17	6 919	4 701
Янтарь	Открытое ш., д. 4с1	12 613	8 536

Источник: Knight Frank Research, 2020



© Knight Frank LLP 2020 – 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.

#### КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова  
Директор, Россия и СНГ  
[OShirokova@kf.expert](mailto:OShirokova@kf.expert)

#### ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Евгения Хакбердиева  
Директор, Россия  
[evgenia.khakberdieva@ru.knightfrank.com](mailto:evgenia.khakberdieva@ru.knightfrank.com)