

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

САМОЕ ВАЖНОЕ О РЫНКЕ



2015

2016

2017

2018

2019

## ИТОГИ

### 1 полугодия 2019

**М** МАГАЗИН  
МАГАЗИНОВ  
эксперт по торговой недвижимости

КОНСУЛЬТАНТ ГОДА  
**RCSC Awards**  
2016 | 2017 | 2018

**20 ЛЕТ  
УСПЕХА**  **МАГАЗИН  
МАГАЗИНОВ**

# СОДЕРЖАНИЕ:

МАКРОЭКОНОМИКА И ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЕ ПОВЕДЕНИЕ _____	04
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ: МОСКВА _____	08
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ: РЕГИОНЫ РОССИИ _____	13
STREET-RETAIL МОСКВЫ _____	21
АКТИВНОСТЬ РИТЕЙЛЕРОВ _____	26
ПРИЛОЖЕНИЯ _____	30
УСЛУГИ КОМПАНИИ _____	34

# МАКРОЭКОНОМИКА И ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЕ ПОВЕДЕНИЕ

**Падение реальных доходов продолжается**, став самым затяжным в истории современной России. Предпосылок для решительного изменения ситуации не прослеживается.

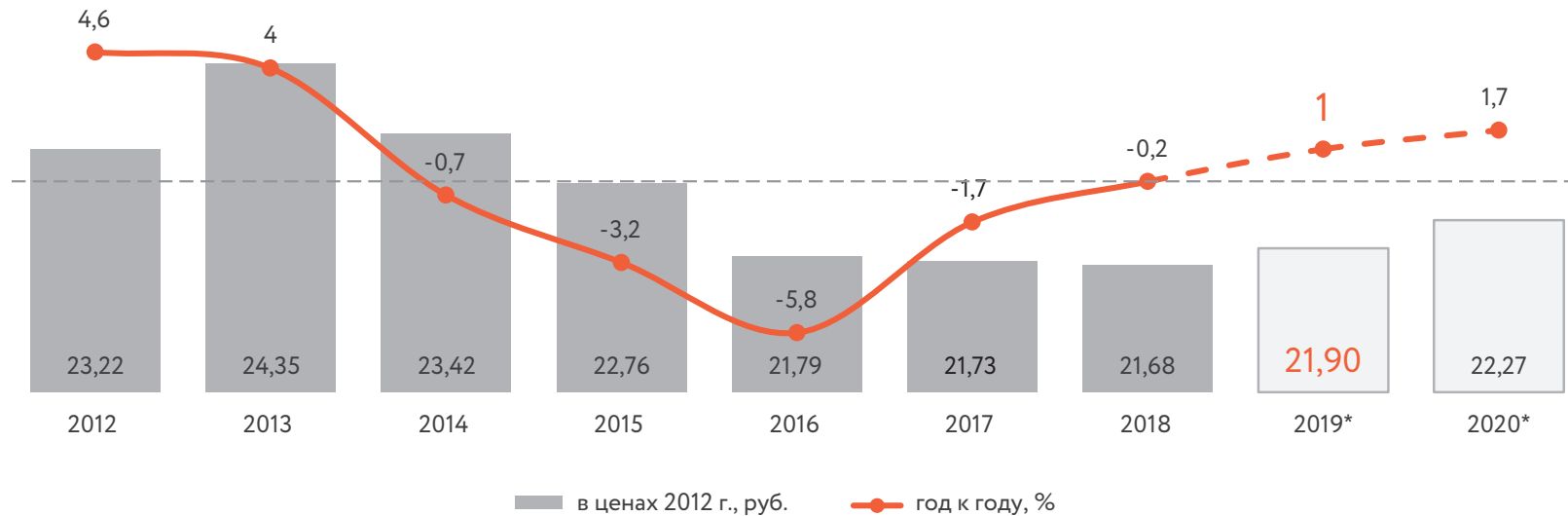
**Оборот розничной торговли восстанавливается опережающими темпами** без поддержки роста реальных доходов населения. Тенденция обусловлена повышением доступности розничного кредитования.

**Индекс потребительских настроений снижается:** население больше не видит возможности вернуться к прежним потребительским привычкам и продолжает оставаться в режиме экономии и рациональных трат.

## МАКРОЭКОНОМИКА

**Несмотря на положительные прогнозы изменения реальных доходов населения по итогам 1 квартала показатель снизился на 2,3%**

Реальные располагаемые доходы населения



- **Падение реальных доходов населения, начавшееся в 2014 году и продлившееся пять лет, стало самым затяжным в истории современной России.** В общей сложности снижение реальных доходов за обозначенный период составило 11%. Непредвиденное ослабление рубля в 2018 году отложило прогнозируемое Министерством экономического развития РФ преломление негативной тенденции. По итогам 1 квартала 2019 года Росстат отчитался о снижении показателя на 2,3% (с учетом инфляции).
- Предполагается, что динамика изменения реальных доходов станет положительной к концу текущего года. Тем не менее, ввиду отсутствия очевидных предпосылок для восстановления экономики, существенного увеличения доходов населения, а следовательно, и его покупательской способности, в ближайшие несколько лет не ожидается.

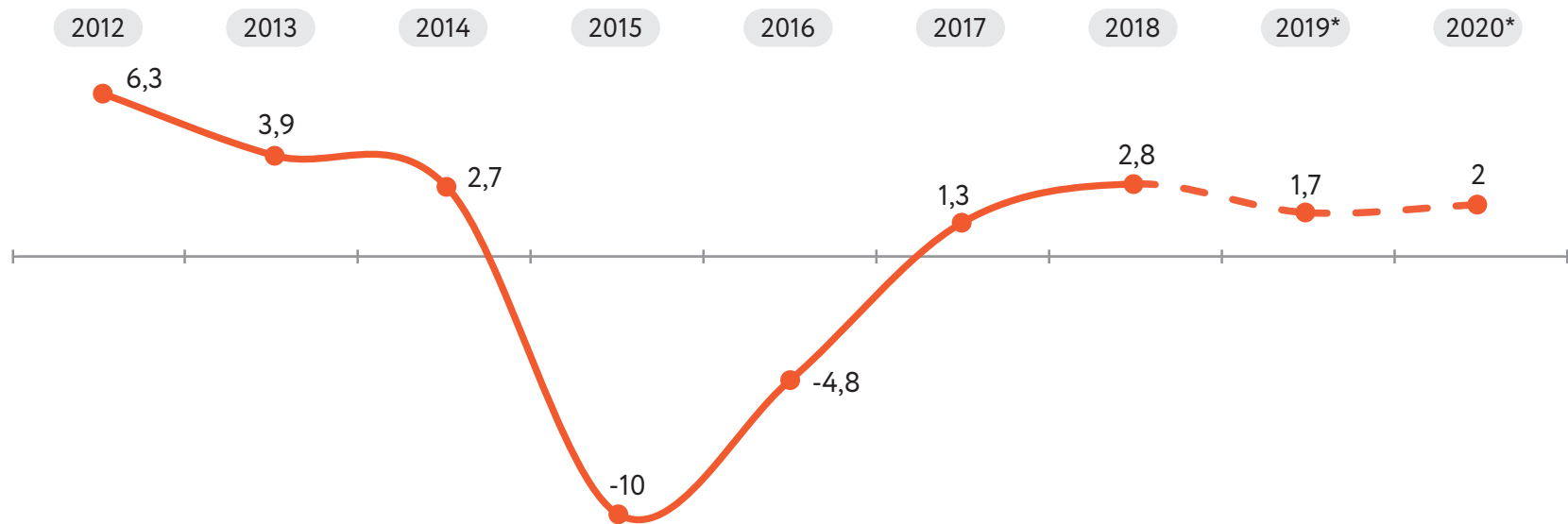
Источник: Росстат, Минэкономразвития

05

## МАКРОЭКОНОМИКА

**Возможное увеличение оборота розничной торговли в период 2019-2020 гг.  
превысит рост реальных доходов населения за счет кредитования**

Оборот розничной торговли в % аналогично периоду прошлого года



Согласно прогнозам Минэкономразвития в 2019-2020 годах оборот розничной торговли будет расти невысокими темпами аналогично реальным доходам населения. Предполагается, что незначительный рост будет обусловлен более доступными потребительскими кредитами, что в целом подтверждается планами ЦБ РФ по дальнейшему снижению ключевой ставки. Тем не менее, выдаваемые физическим лицам кредиты не способны в долгосрочной перспективе решить системные экономические проблемы. Следовательно, прогнозируемый опережающий рост оборота розничной торговли на ближайшие 2 года в будущем может обернуться спадом.

Источник: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ

## МАКРОЭКОНОМИКА

### Индекс потребительских настроений резко упал за последний год



\* Индекс более 100 показывает положительные настроения, менее 100 – негативные настроения.

**Уже год наблюдается отрицательный Индекс потребительских настроений после окончания двухлетнего роста, начавшегося в 2016 году.**

Растущие ожидания и усталость от затяжной стагнации экономики на фоне отсутствия ожидаемого восстановления уровня жизни в 2018 году привели к разочарованию населения: Индекс потребительских настроений снизился на 14 пунктов за год (с середины 2018 до середины 2019 года). Сопоставимый провал наблюдался лишь во время реального валютного кризиса 2014-2015 годов. Покупатель становится все более экономным и рациональным, все менее склонным к совершению спонтанных покупок.

## МОСКВА

# ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

**Темпы строительства постепенно восстанавливаются:** в 2019 году к открытию запланировано в 3 раза больше торговых площадей, чем в 2018.

**Число районных торговых центров возрастает:** средняя площадь новых столичных ТЦ продолжит уменьшаться.

В связи с активным строительством жилья и развитием транспортной инфраструктуры **растет количество проектов многофункциональных комплексов и ТПУ с торговой составляющей.**

**Уровень вакансии в ТЦ Москвы вырос с 5 до 5,5%** – в основном за счет незаполненных новых торговых центров, а также пустующих торговых галерей на вторых этажах в действующих объектах.

**В ТиНАО обеспеченность качественными торговыми площадями увеличилась на 25%** благодаря открытию ТРЦ Саларис.

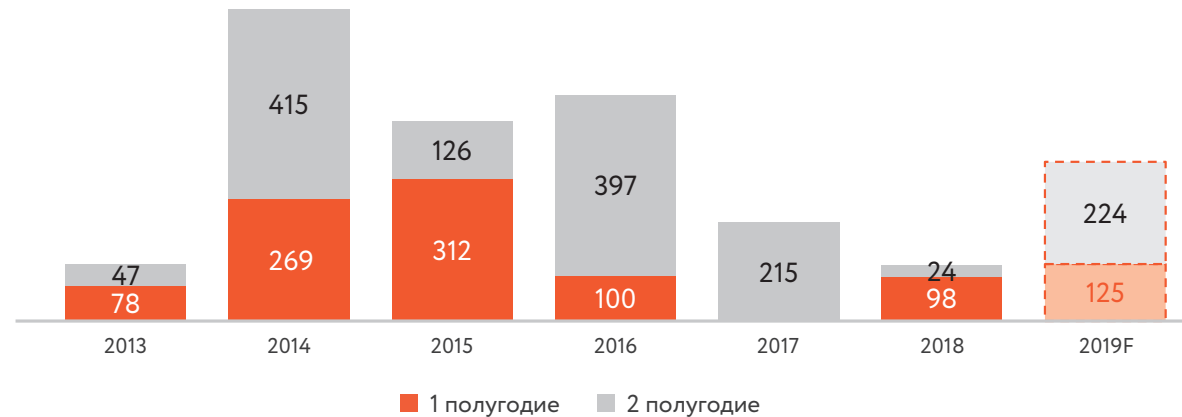


## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ: МОСКВА. ПРЕДЛОЖЕНИЕ

### В 1 полугодии 2019 было открыто всего 3 ТЦ

Ожидается, что **объем нового предложения к концу года в 3 раза превысит** показатель прошлого года

Объем нового предложения по полугодиям, тыс. кв. м GLA



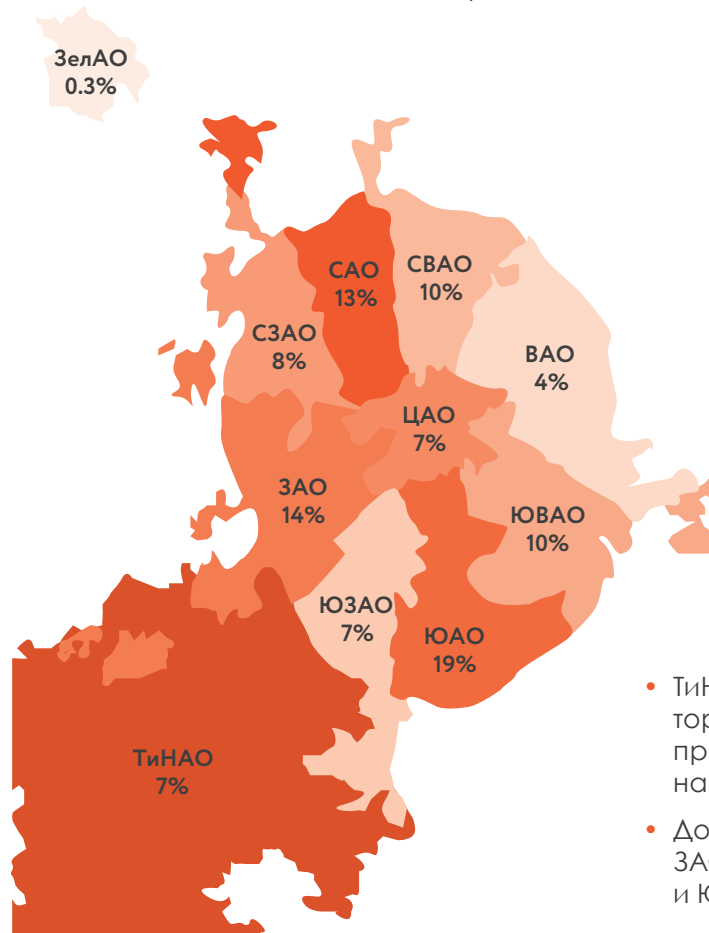
- **Темпы строительства восстанавливаются: в совокупности в 1 полугодии 2019 был введен практически такой же объем торговых площадей, как и за весь 2018 год.** Однако наибольшую часть ввода составляет ТРЦ Саларис с GLA 105 тыс. кв. м (ситуация схожа с 1 полугодием 2016, когда в Москве был открыт всего один ТРЦ Ривьера). **Полный список ТЦ Москвы, открытых в 1 полугодии 2019 года, в Приложении 1.**
- **Средняя площадь новых ТЦ Москвы уменьшается: прогнозируется сокращение в 1,5 раза** - с 17,2 тыс. кв. м по итогам 2018 года до 11 тыс. кв. м к концу текущего года. Произойдет это в том числе по причине открытия сразу 6 районных ТЦ компании ADG площадью от 5 до 7 тыс. кв. м.
- **Ожидается, что объем нового строительства ТЦ в Москве по итогам 2019 года в 3 раза превысит показатели 2018 г.:** совокупный объем нового предложения может составить 350 тыс. кв. м. Во 2 половине 2019 года открытия новых проектов продолжатся: к вводу заявлено 13 ТЦ, совокупной GLA 224 тыс. кв. м. **Полный список ТЦ, заявленных к открытию в 2019 году, в Приложении 2.**

## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ: МОСКВА. ПРЕДЛОЖЕНИЕ

### ТиНАО укрепил лидерскую позицию в рейтинге по обеспеченности населения качественными торговыми площадями

% - доля округа от совокупного объема предложения ТЦ в Москве, по итогам 1 полугодия 2019

Обеспеченность округа качественными ТЦ, кв. м / 1 000 человек



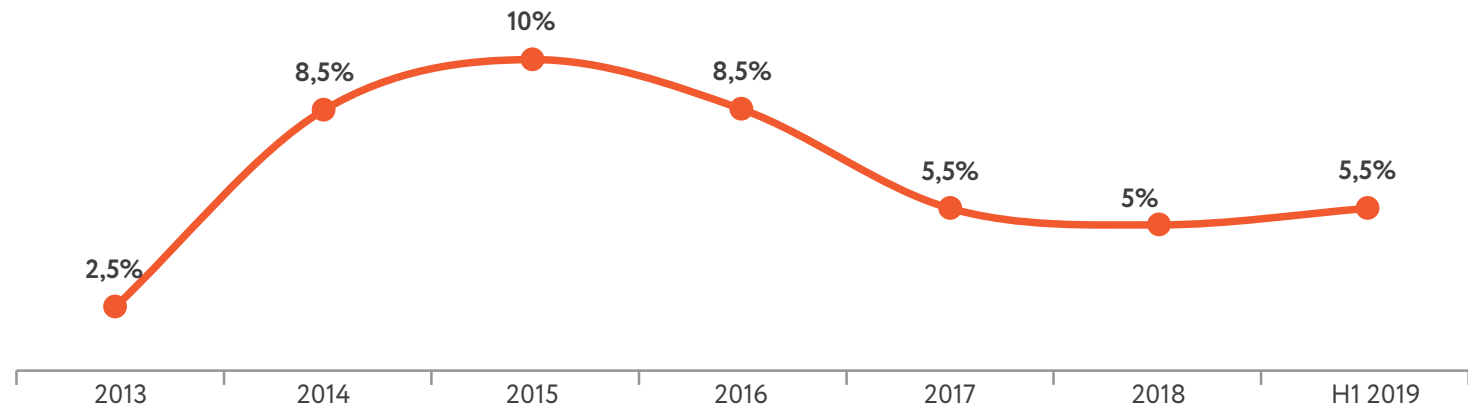
	по итогам 1 полугодия 2019	прогноз на конец 2019 года
ТиНАО	1 076	1 106
САО	698	714
ЮАО	644	690
ЗАО	565	621
ЦАО	564	583
СЗАО	526	526
ЮВАО	450	450
СВАО	447	451
ЮЗАО	298	308
ВАО	180	180
ЗелАО	69	69

- ТиНАО остается лидером в рейтинге по обеспеченности населения торговыми площадями. В распределении совокупного объема предложения качественных ТЦ наибольшая доля приходится на ЮАО, на втором месте – ЗАО.
- До конца 2019 года основной объем нового ввода придется также на ЗАО (запланировано открытие трех ТЦ совокупной GLA 78 тыс. кв. м) и ЮАО (4 новых ТЦ совокупной GLA 92 тыс. кв. м).

## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ: МОСКВА. ВАКАНСИЯ

### Вакансия в качественных ТЦ сохраняется на уровне 5-5,5% третий год подряд

Доля пустующих площадей, % от общего объема



- По итогам 1 полугодия 2019 вакансия в качественных торговых центрах Москвы выросла с 5 до 5,5%, что обусловлено активным обновлением состава арендаторов в торговых галереях на вторых этажах ТЦ и 30% вакансией в новых ТЦ, которая характерна для здорового рынка.
- Среди медленно заполняющихся ТЦ можно отметить ВТБ Арена Плаза, доля пустующих площадей которого незначительно сократилась с момента открытия в конце 2018 года, и сейчас составляет 51%.
- В 1 полугодии 2019 ТРЦ Саларис открылся с вакансией 33%, 2-ая очередь Дисконт-центра Орджоникидзе – с 35% вакансией.
- Большая доля свободных площадей наблюдается в торговых центрах, находящихся в процессе реконцепции, таких как Magi, Золотой Вавилон Отрадное, Гудзон, Глобал Молл.

## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ: МОСКВА. ВАКАНСИЯ

Торговые центры с наилучшей динамикой заполняемости

### ЕВРОПАРК



Наилучшую динамику заполнения за первые 6 месяцев показал ТЦ Европарк: вакансия сократилась в 6 раз за счет открытия якорных арендаторов - Zamanía, М.Видео, ЦУМ-Дисконт, которые заняли площади ушедших с рынка брендов.

### РИВЬЕРА



В ТРЦ Ривьера значительно сократилась вакансия за счет новых операторов развлечений на 2-м этаже ТРЦ, таких как Teika Boom by Ksenia Borodina, Arena Space, Black Star Karting, а также якорного арендатора товаров для дома Liberty Home и пр.

### ЗОЛОТОЙ ВАВИЛОН РОСТОКИНО



Золотой Вавилон Ростокино пополнился новыми якорными арендаторами – М.Видео и Эльдорадо, сократив долю свободных площадей. На данный момент ТРЦ все еще находится в процессе реконцепции.

## РЕГИОНЫ РОССИИ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

**Начало нового девелоперского цикла откладывается:** в регионах России сроки открытий 70% запланированных к вводу ТЦ перенесены на 2 полугодие текущего года и 2020 год.

**Наибольшая доля новых открытий ТЦ до конца 2019 года придется на ДФО,** долгое время не вызывавший большого интереса у девелоперов. **Возросла активность девелоперских компаний на Северном Кавказе,** тогда как в ЦФО (не считая Москву и область) на текущий год не заявлено ни одного крупного проекта.

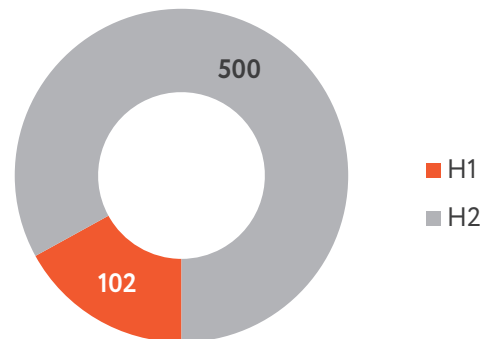
**Впервые за всю историю развития рынка новое строительство ТЦ преобладает в городах с населением менее 300 тыс. человек.** В условиях растущей конкуренции в крупнейших городах России местные **девелоперы становятся более активными на необеспеченных качественными торговыми площадями рынках.**

## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ: РЕГИОНЫ

**Начало нового девелоперского цикла откладывается:** сроки открытий 70% запланированных к вводу ТЦ в регионах РФ перенесены на 2 полугодие 2019 и 2020 год

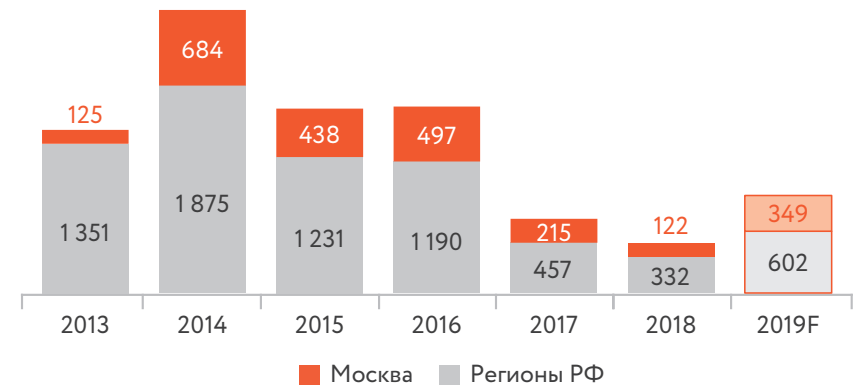
**Большая часть открытий ТЦ перенесена с 1 на 2 полугодие 2019**

Распределение объема новых площадей по полугодиям, тыс. кв. м GLA



**Прогнозируемый объем ввода в 2 раза превысит прошлогодние показатели**

Динамика ввода торговых площадей, тыс. кв. м GLA



- За 1 полугодие 2019 было введено 5 качественных ТЦ общей площадью 102 тыс. кв. м GLA – лишь 30% из запланированного ранее объема ввода.
- Наиболее значимыми открытиями стали: крупнейший во Владивостоке ТВК Калина Молл (46 300 кв. м GLA) и ТРК Космос в Челябинске (22 500 кв. м GLA). Полный список ТЦ, открытых в 1 полугодии 2019 года, в Приложении 3.
- Прогнозируется, что объем нового предложения 2019 в регионах России почти в 2 раза превысит показатели 2018 года. Полный список ТЦ, заявленных к открытию во 2 полугодии 2019, в Приложении 4.

## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ: РЕГИОНЫ

**К концу текущего года площадь новых ТЦ уменьшится более чем в 2 раза, по сравнению с показателем четырехлетней давности**

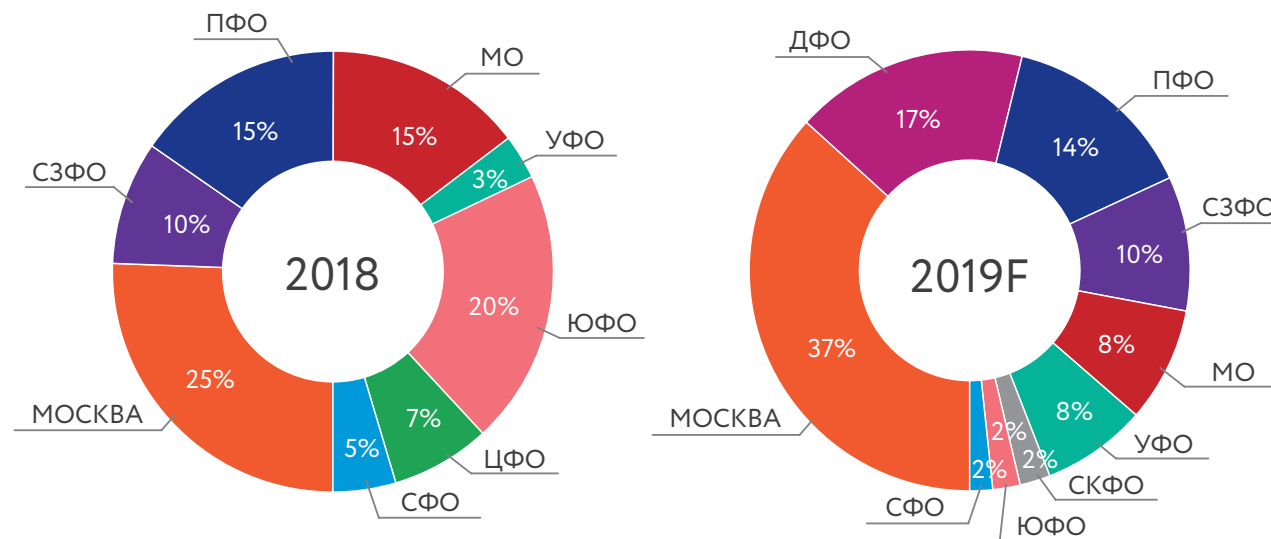


- В условиях неопределенной экономической ситуации **сохраняется тенденция к сокращению средней площади новых ТЦ. Девелоперы стремятся снизить риски и повысить сроки окупаемости, которые значительно ниже при строительстве небольших проектов. Тренд на локализацию потребления, когда люди экономят свое время и совершают покупки в магазинах у дома и ТЦ шаговой доступности, также способствует сокращению площади торговых центров и росту популярности районных проектов.**

## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ: РЕГИОНЫ. ГЕОГРАФИЯ

**К концу 2019 года наибольший объем нового предложения ожидается в ДФО**

Распределение нового предложения по федеральным округам



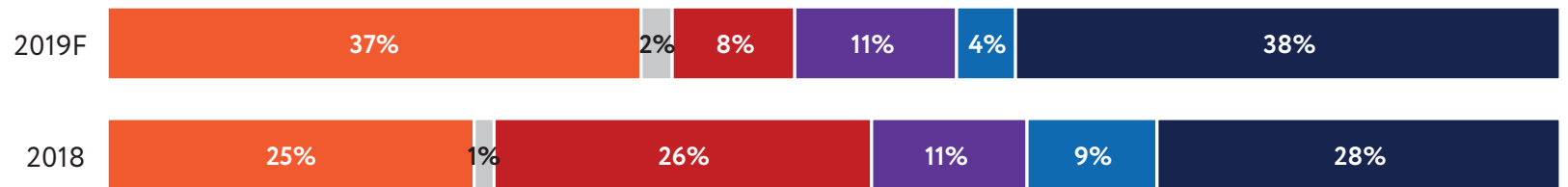
- **Почти половина всего предложения в регионах придется на Дальний Восток**, не проявлявший активности в 2018 году, и **Поволжье**. Среди крупнейших проектов ДФО, запланированных к открытию во 2 полугодии 2019: 1 очередь ТРК BROSКО Mall (42 тыс. кв. м GLA) и ТРЦ Стрелка (17,7 тыс. кв. м GLA) в Хабаровске, а также 1 очередь ТРЦ Аллея (19 тыс. кв. м GLA) в Южно-Сахалинске. В Поволжье будет открыт ТРЦ Рамус Молл (78 тыс. кв. м GLA).
- **Активизировался девелопмент в СКФО**: к концу текущего года в регионе ожидается ввод двух качественных ТЦ общей площадью 21 тыс. кв. м GLA. Эти проекты станут первыми открытиями в регионе, начиная с 2015 года. На 2020 год также запланированы к вводу: крупнейший ТРЦ Грозный Молл (56 тыс. кв. м GLA), ТЦ Кислород (16 тыс. кв. м GLA) в Кисловодске и УниверСити (29 тыс. кв. м GLA) в Пятигорске.
- **В ЦФО (не включая Москву и МО) впервые за последние годы в 2019 не ожидается открытий новых качественных ТЦ**. Несколько крупных торговых центров будут открыты только после 2020 года – в Воронеже, Владимире и Коломне.



## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ: РЕГИОНЫ. ГЕОГРАФИЯ

**Впервые за всю историю рынка новое строительство ТЦ преобладает в городах с населением менее 300 тыс. человек**

Распределение нового предложения торговых площадей по кластерам городов



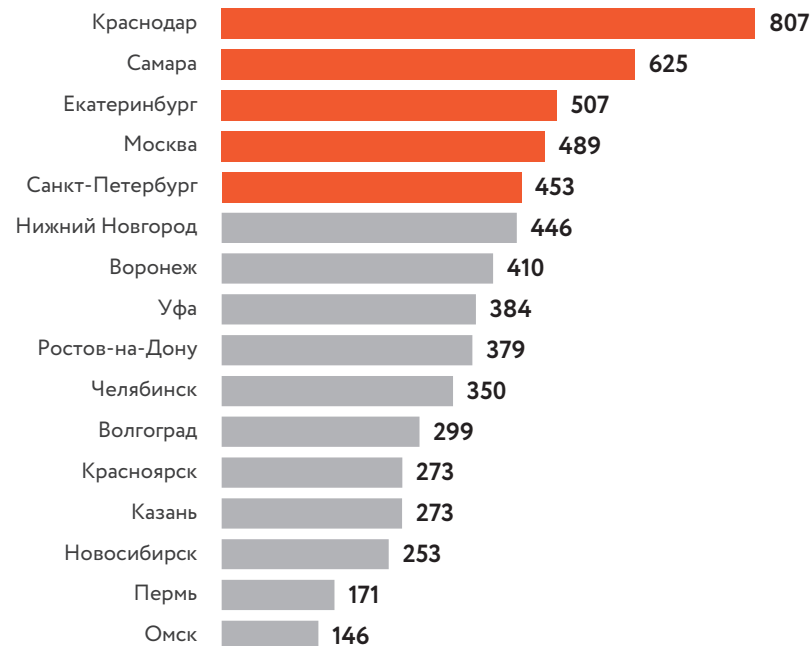
■ Москва ■ Санкт-Петербург ■ Города-миллионники ■ Города 500К - 1М ■ Города 300 - 500К ■ Города менее 300 тыс.чел.

- **Города с населением менее 300 тыс. человек становятся приоритетным кластером для строительства качественных торговых центров**, доля кластера достигнет рекордных 38% в общем распределении нового предложения ТЦ к концу текущего года. В условиях растущей конкуренции в крупнейших городах России местные **девелоперы становятся более активными на необеспеченных качественными торговыми площадями рынках**. Ожидается, что обозначенная тенденция сохранится по меньшей мере до конца 2020 года.
- Существенно **уменьшается доля кластера городов-миллионников**, где объем ввода сократится в 1,5 раза – с 126 тыс. кв. м в 2018 до 80 тыс. кв. м к концу 2019 года.
- **Доля Санкт-Петербурга в объеме нового строительства качественных торговых площадей по-прежнему остается низкой**. Ранее заявленные к открытию в 2019 году объекты регионального масштаба – 4 очередь ТРК Заневский Каскад и 2 очередь ТЦ Скандинавия – перенесены на 2020-21 годы.

## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ: РЕГИОНЫ. ГЕОГРАФИЯ

**В 2019 году Краснодар вошел в перечень городов-миллионников**  
и сразу занял 1-е место в рейтинге обеспеченности с большим отрывом от остальных городов

**Рейтинг городов-миллионников по обеспеченности качественными торговыми площадями,**  
кв. м/1000 жителей, на середину 2019 года



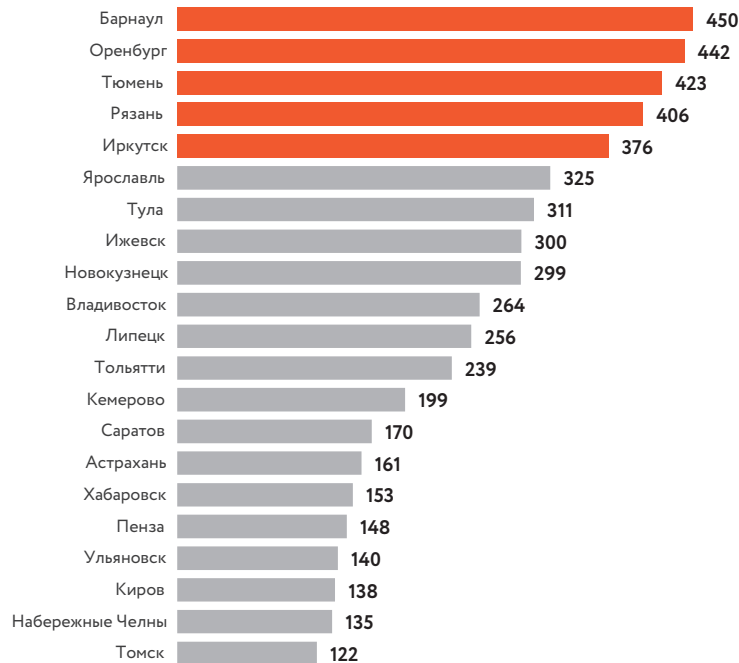
- В 2019 году Краснодар стал 16-м городом-миллионником в России. После включения в список городов-миллионников Краснодар сразу занял первое место в рейтинге по обеспеченности качественными торговыми площадями с большим отрывом от остальных городов.
- С открытием суперрегионального ТРЦ Саларис в составе ТПУ Саларьево Москва вплотную приблизилась к Екатеринбургу по обеспеченности качественными торговыми площадями.

## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ: РЕГИОНЫ. ГЕОГРАФИЯ

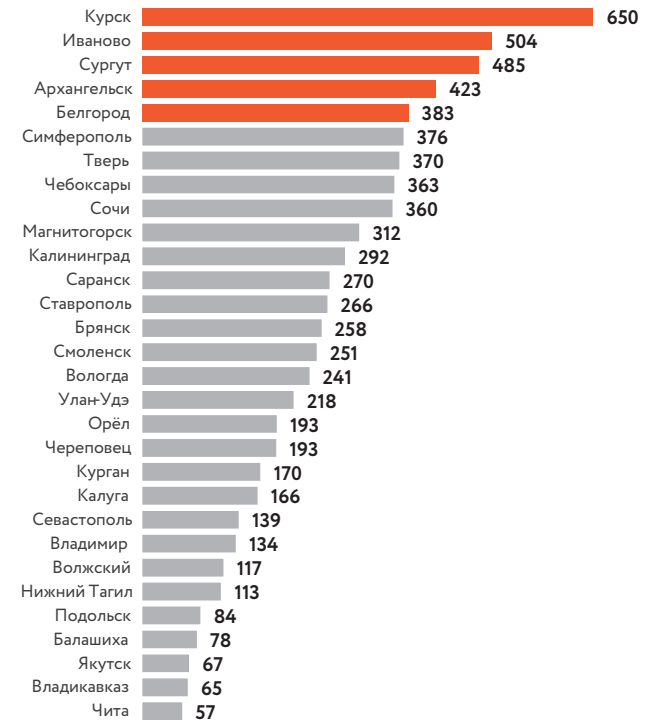
**Барнаул стал лидером в рейтинге обеспеченности качественными ТЦ среди городов с населением 500 тыс. – 1 млн человек после исключения Краснодара из данного кластера**

Рейтинги городов с населением 500 тыс. – 1 млн чел., 300-500 тыс. чел. по обеспеченности качественными ТЦ, кв. м/1000 жителей, на середину 2019 года

Кластер городов 500К-1М



Кластер городов 300-500К



В Хабаровске к концу 2019 года обеспеченность качественными торговыми площадями увеличится на 50% после ввода двух объектов: ТРК BROSKO Mall и ТРЦ Стрелка, что позволит городу занять 11-е место в рейтинге.

Сочи поднимется на 6-е место в случае открытия ТЦ Сочи-Плаза в составе одноименного гостиничного комплекса.

## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ: РЕГИОНЫ. УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

### Значительных изменений в коммерческих условиях аренды площадей в ТЦ за первые 6 месяцев 2019 года не наблюдается

При этом появляются новые уменьшенные форматы гипермаркетов FMCG и DIY

Профиль/тип арендатора	Средняя площадь, кв. м	Процент от товарооборота, H1 2019*
Гипермаркет FMCG	>8000	1,8-3%
Гипермаркет FMCG (city формат)	4000-8000	1,8-4,5%
Гипермаркет DIY	>10000	3-4%
Супермаркет FMCG	1000-2500	5-8%
БТиЭ	800-1500	4-5%
Спортивные товары	1200-4000	4,5-8%
<b>NEW</b> Товары для дома (миниформат, например, IKEA, Leroy Merlin)	1000-2000	4-8%
Товары для детей	800-4000	7-10%
Одежда, якорь (например, Zara, Reserved, H&M)	1800-4000	6-8%
<b>NEW</b> Одежда, миниякорь (например, Uniqlo, Koton, LC Waikiki, Familia, Zolla, Gloria Jeans, Kiabi, Marks&Spencer, Mango)	700-1500	7-12%
Многозальный кинотеатр	1200-3500	10-15%
	500-700	8-13%
	250-500	9-14%
Арендатор торговой галереи	100-250	12-16%
	50-100	12-20%
	<50	15-23%
Ресторан	300-600	10-13%
Кофейня	80-170	13-18%
Фудкорт	20-65	12-20%
	90-200	5-9%
Семейные развлекательные центры	1000-4000	15-18%
Развлекательные центры (малый формат)	200-1000	15-18%

\* В таблице приведены средние значения доли арендного платежа в товарообороте арендаторов различного профиля и формата, включая эксплуатационные платежи на помещения в торговых центрах современного уровня по состоянию на середину 2019 года.

## МОСКВА

# STREET-RETAIL

Вакансия площадей на основных торговых коридорах Москвы выросла с 5 до 7%, вернувшись на уровень 2016 года.

Снижение вакансии наблюдается только на Маросейке и Большой Дмитровке.

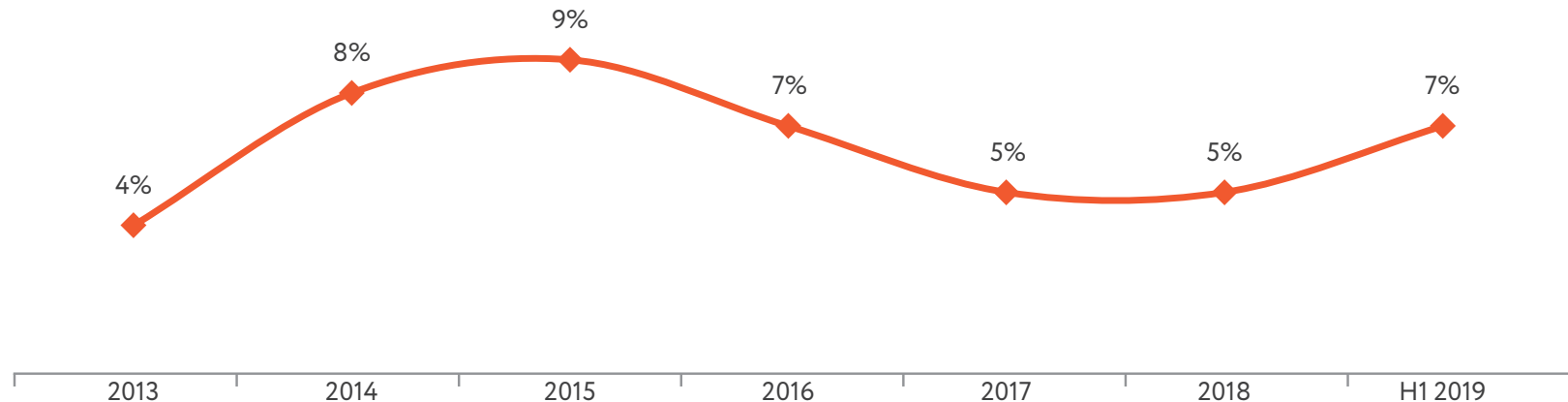
Стоимость аренды помещений не изменилась за 1 полугодие 2019. Лучшие локации сохраняют высокий спрос со стороны арендаторов, в том числе и fashion-ритейлеров.

Новые гастрономические форматы продолжают активно развиваться в столице, одно из знаковых событий 1 полугодия 2019 – открытие фуд-холла ДЕПО, который включает порядка 80 разнообразных концепций.

## STREET-RETAIL МОСКВЫ. ВАКАНСИЯ

**Вакансия помещений на основных торговых коридорах Москвы незначительно увеличилась: с 5% до 7% по итогам 1 полугодия 2019**

Доля пустующих площадей



- **Вакансия в помещениях на основных торговых коридорах Москвы выросла с 5 до 7% за 6 месяцев.** На центральных улицах, например, Новослободской, Старом и Новом Арбате, а также в уже сформировавшемся ресторанном кластере в районе Патриарших прудов происходит активная ротация арендаторов, в основном внутри одного профиля – ресторанов и кафе.
- **Временный рост вакансии обусловлен в том числе проведением работ по реконструкции зданий,** сопровождающихся ротацией арендаторов, а также продолжающимся благоустройством некоторых улиц (например, переулки в районе Патриарших прудов, Рождественка с прилегающими переулками).

## STREET-RETAIL МОСКВЫ. ВАКАНСИЯ

Рост вакансии зафиксирован почти на всех основных торговых коридорах

Улица	Н2 2018	Н1 2019	Изменения
Столешников пер.	13%	15%	2% ▲
Новый Арбат	5%	14%	9% ▲
Сретенка	8%	10%	2% ▲
Кузнецкий Мост	9%	10%	1% ▲
Б. Бронная и М. Бронная	4%	9%	5% ▲
Арбат	4%	8%	4% ▲
Тверская	6%	8%	2% ▲
Петровка	8%	8%	0%
Покровка	4%	7%	3% ▲
Пятницкая	5%	7%	2% ▲
Мясницкая	6%	7%	1% ▲
Новослободская	2%	6%	4% ▲
Рождественка	6%	6%	0%
Садовое Кольцо	4%	5%	1% ▲
Камергерский	0%	4%	4% ▲
Маросейка	4%	3%	-1% ▼
Никольская	2%	2%	0%
Б. Дмитровка	3%	1%	-2% ▼
Климентовский пер.	0%	0%	0%
<b>В среднем по рынку</b>	<b>4,9%</b>	<b>6,8%</b>	<b>1,9% ▲</b>

- **Минимальный уровень** вакансии зафиксирован на улицах с интенсивным пешеходным трафиком, таких как **Никольская, Большая Дмитровка, Климентовский переулок**. В том числе снижение вакансии на 1-2% по итогам 1 полугодия 2019 было отмечено только на **Большой Дмитровке** и **Маросейке**, в первую очередь, за счет открытий fashion-ритейлеров, а также кафе, ресторанов.
- Зафиксировано увеличение числа свободных помещений **на Новом Арбате**, что объясняется реконцепцией дома 11 стр. 1, где будут расположены знаковые арендаторы различных товарных профилей, в числе которых откроется флагман парфюмерного магазина.

## STREET-RETAIL МОСКВЫ. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

**Стоимость аренды помещений на основных торговых коридорах Москвы за 6 месяцев не изменилась**

Торговый коридор	Диапазон арендной платы за помещение, 1 полугодие 2019, руб. / мес.*	
	Min	Max
Столешников переулок	1 800 000	2 000 000
Камергерский переулок	1 500 000	1 800 000
Кузнецкий Мост	1 800 000	2 000 000
Тверская (четная сторона улицы – от Охотного Ряда до Пушкинской площади)	1 400 000	1 600 000
Патриаршие пруды (Большая и Малая Бронная, Козихинский пер., Спиридоньевский пер.)	1 400 000	1 600 000
Мясницкая (участок улицы от центра до Чистопрудного бульвара)	1 300 000	1 600 000
Петровка	1 300 000	1 500 000
Никольская	1 300 000	1 500 000
Пятницкая, Климентовский переулок	1 300 000	1 500 000
Тверская (нечетная сторона улицы – от Охотного Ряда до Пушкинской площади)	1 200 000	1 400 000
Новый Арбат (участок улицы от центра до Новинского бульвара)	1 200 000	1 400 000
Сретенка	1 000 000	1 200 000
Маросейка	1 100 000	1 300 000
Старый Арбат	1 100 000	1 300 000
Тверская (четная сторона улицы – от Пушкинской площади до ст.м. «Маяковская»)	1 000 000	1 200 000
Садовое Кольцо (участки в 250-метровой зоне от станций метро)	1 000 000	1 200 000
Покровка (участок улицы от центра до Чистопрудного бульвара)	900 000	1 100 000

\* Средняя стоимость аренды помещения street retail площадью 150-200 кв.м, расположенного на первой линии домов, за 1 месяц, с учетом НДС, по состоянию на июнь 2019 года

- **Средняя ставка аренды не изменилась за 1 полугодие 2019.** Самыми дорогими торговыми коридорами Москвы по-прежнему остаются **Столешников пер. и Кузнецкий Мост, где стоимость аренды составляет 1,8 - 2 млн руб. за помещение площадью 150-200 кв. м в месяц.**

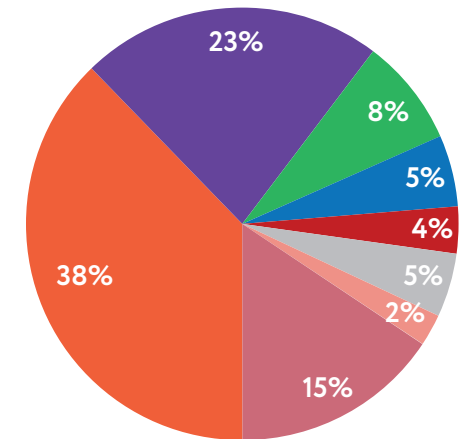


## STREET-RETAIL МОСКВЫ. АКТИВНОСТЬ АРЕНДАТОРОВ

### Популярность фуд-холлов и продуктовых магазинов у дома растет

- Количество фуд-холлов с авторскими кухнями и узкими концепциями продолжает расти. В 1 полугодии 2019 открылся крупнейший проект **ДЕПО**, который объединяет порядка 80 разнообразных концепций общественного питания. До конца года ожидается открытие гастромаркета **Балчуг**.
- Продолжают открываться новые рестораны. 1 полугодие 2019 ознаменовалось следующими открытиями: **Джонджоли** в новом интерьере концепции и **Remy Burger** (теперь и бургерная) на Б. Дмитровке, **Krombacher Beer Kitchen** на Тверской, **гриль-бар Жаровня** на М. Бронной, **гастробар Игривый** на Пятницкой, ресторан **Sameo** на Б. Садовой и др.
- Активно на торговых коридорах открываются продуктовые магазины формата «у дома» (**ВкусВилл, Зорька Милка, Первая Свежесть, Фреш Маркет, Фасоль** и др.), делая ставку на готовую продукцию, которая пользуется популярностью как у жителей районов, так и у делового окружения конкретных локаций.
- Fashion-ритейлеры продолжают предъявлять спрос на помещения в топовых локациях столицы с интенсивным пешеходным трафиком: Маросейке, Кузнецком Мосту, Большой Дмитровке, Никольской, Старом Арбате. Примерами открытий за последние 6 месяцев являются **Intimissimi** на Старом Арбате, аксессуары **Tumi** и отечественный бренд одежды **Lessel** на Большой Дмитровке, а также **Ессо** на Петровке. В премиальной локации на Столешниковом переулке открыл рор-уп **John Varvatos**.

Структура спроса на помещения street-retail в Москве, 1 полугодие 2019



- Кафе, рестораны
- Продукты питания
- Одежда и обувь
- Услуги
- Мебель и предметы интерьера
- Аптека, оптика
- Банки
- Прочее

## АКТИВНОСТЬ РИТЕЙЛЕРОВ

**Гипермаркеты FMCG и DIY открываются в новых форматах, меньших по площади:** продуктовые гипермаркеты открывают свои точки в city-форматах, а сети товаров для дома запускают шоу-румы.

**В сегменте fashion ритейла наибольший спрос со стороны покупателей – у товаров масс-маркет.**

**Рынок DIY консолидируется** – площади сетей, покидающих рынок, переходят в собственность более эффективных компаний, развивающих омниканальные методы взаимодействия с покупателем.

## ТРАНСФОРМАЦИЯ FMCG РИТЕЙЛА

**В условиях продолжающегося снижения покупательской способности ритейлеры сокращают ассортимент,** исключая нерентабельные товарные позиции. Меняются требования людей к оффлайн магазинам товаров повседневного спроса: удобство совершения покупки, экономия времени и денег становятся важнее товарного изобилия. Еще несколько лет назад в России была распространена привычка посещать крупные гипермаркеты и закупаться на неделю – сейчас популярность завоевали сети дискаунтеров и магазины у дома.

**Замедлили развитие ключевые сетевые игроки рынка гипермаркетов: Auchan, Лента, О'Кей, Карусель.** Для повышения эффективности ритейлеры проводят ребрендинг, меняют товарную матрицу, совершенствуют методы взаимодействия с покупателями. Так, например, X5 открывает на месте «Каруселей» гипермаркеты коммерчески более успешной и узнаваемой сети «Перекресток». Однако магазины формата «Перекресток Экспресс» ритейлер закрыл, на месте некоторых из них открыты супермаркеты «Пятерочка». Обновился Metro C&C, сократив долю непродовольственных товаров с 50% до 30% и организовав торговое пространство более удобным для покупателя образом. В новом формате открывается SPAR. Однако несмотря на все сложности, «гипермаркет» продолжает оставаться сильным продуктовым якорем, особенно для региональных и суперрегиональных торговых центров. **Активно развивается сеть гипермаркетов Globus:** в апреле состоялось открытие гипермаркета площадью 26,5 тыс. кв. м в новом ТРЦ Саларис. До конца 2019 года ожидается открытие еще двух гипермаркетов: в Балашихе и Калуге,

а также в ближайшее время начнется строительство гипермаркета в московском районе Медведково. Таким образом, об устаревании формата говорить пока еще преждевременно.

**Продолжает развиваться формат «магазин у дома».** Например, АШАН все больше внимания уделяет развитию концепции формата «у дома» «Мой АШАН», METRO активно разворачивает сеть «Фасоль», «Магнит» открывается в аналогичном формате. «Перекресток» открылся в новой концепции с четким разделением на зоны и два покупательских пути: короткий (для совершения основных покупок) и длинный. Всевозможные программы лояльности и акции делают магазины «у дома» и небольшие супермаркеты более доступными для населения, чем ранее.

**В России, особенно в крупных городах, уже сформировалась культура питания вне дома.** В свое время гипермаркеты от остальных форматов отличало наличие зон с эксклюзивной готовой продукцией. **Сейчас отделы с собственной кулинарией все чаще открываются в таких сетевых супермаркетах эконом сегмента, как «Магнит», «Пятерочка» и других.** Некоторые продуктовые ритейлеры пошли дальше, запуская зоны кафе на территории магазина, где посетитель может купить и сразу разогреть еду. Развитию тренда также способствует принятый в конце прошлого года закон о запрете возврата нереализованной продукции производителю, вынуждающий ритейлеров находить способы минимизировать потери от товаров с истекающим сроком годности.

## АКТИВНОСТЬ РИТЕЙЛЕРОВ



### Одежда и обувь

Наиболее динамично развиваются сети fast-fashion. Ассортимент масс-маркета по-прежнему является наиболее востребованным у привычного к экономии населения, что подтверждается увеличением выручки, к примеру, у брендов Melon Fashion Group, таких как **befree**, **Zarina**, **Love Republic**. Многие бренды, например такие как **Zolla**, **Ostin**, увеличивают площади своих магазинов, расширяя ассортимент. Турецкие (**LC Waikiki**, **Koton**, **Mavi**) и польские (**LPP**, **Cropp**, **Sinsay**) бренды одежды активно открывают торговые точки в новых для них регионах России.

Девять международных брендов открыли свои первые магазины в России в 1 полугодии 2019. Наибольшее число новых открытий было отмечено в ЦУМе, где разместились первые корнеры японского бренда молодежной одежды **Vape**, **Cult Gaia** из США и **Loewe** известной испанской группы компаний LVMH. Премиальный бренд спортивной одежды **EA7 Emporio Armani** открыл свой первый монобрендовый магазин в России в ТЦ МЕГА Теплый Стан. Возобновил активность **Стокманн**, открыв 2 универмага в Москве в ТРЦ Европейский и ТГ Модный Сезон, а также первый в мире аутлет в дисконт-центре Орджоникидзе 11.



### Аксессуары и ювелирные украшения

За 1 полугодие 2019 в России свои первые точки открыли 2 международных ритейлера: французский люксовый часовой бренд **Richard Mille**

на Столешниковом переулке и итальянский ювелирный бренд **Giovanni Raspini** в МФК Башня Федерация. Серьезный ребрендинг проводит **«Бронницкий ювелир»**, превращая свои магазины в подобия дизайнерских бутиков с лаунж и селфи зонами.



### Детские товары

Федеральные игроки рынка увеличивают онлайн-продажи и продолжают экспансию сетей. **«Дочки-сыночки»** открыли первый магазин во Владивостоке. В планах до конца года открытие еще 20 точек. **«Детский мир»** активно открывает новые магазины в странах СНГ (Казахстан, Беларусь). **«Кораблик»** продолжает открывать свои магазины в Москве. Новосибирская сеть гипермаркетов игрушек **Rich Family** планирует открыть первый магазин в Москве до конца года. В ЦДМ состоялось открытие двух новых магазинов отечественных брендов **«Наследник Выжанова»** и **Carrot**. ЦУМ собирается открыть собственный магазин детских товаров в формате дисконт-центра в ТРЦ Афимолл Сити.

Международные бренды данного товарного сегмента особой активности пока не проявляют: ожидается открытие американского бренда **Carter's / Oshkosh**, первая точка начнет работу в МЕГА Теплый Стан до конца июля 2019 года.

## АКТИВНОСТЬ РИТЕЙЛЕРОВ



### Товары для дома и DIY

Отмечается консолидация товарного профиля: гипермаркеты уходящих с рынка сетей (**Castorama**, **K-Rauta**) переходят в собственность лидеров сегмента – **Leroy Merlin**, **IKEA**, «Петрович», которые развиваются в новых форматах, а также делают ставку на омниканальность и интернет-торговлю.

В уменьшенном формате открылся магазин **IKEA** в ТРЦ Авиапарк на площади 7 700 кв. м. В настоящий момент ритейлер ведет переговоры по открытию таких точек и в других ТЦ.

В 2019 году французский **Leroy Merlin** планирует открыть несколько B2B кластеров под новым брендом **MaxiPRO**, которые должны объединить под одной крышей шоу-рум, зону для аренды инструментов, коворкинг, конференц-залы, образовательный центр и собственное кафе. Первый **Leroy Merlin** городского формата открылся в Columbus площадью 1 200 кв. м в формате интерактивного магазина шоу-рума с зоной для мастер-классов. До конца года планируется открытие еще как минимум двух таких магазинов.



### Бытовая техника и электроника

За первое полугодие 2019 года не было отмечено ни одного открытия новых международных брендов. Тем не менее, к активной экспансии

готовятся китайские монобренды **Xiaomi** и **Huawei**, планирующие до конца текущего года открыть десятки новых точек по всей России. Магазины бытовой техники и электроники также оптимизируют свои сети, например, крупнейший в России ритейлер «Сафмар» в 1 полугодии 2019 открыл магазины в новом уменьшенном формате «**Эльдорадо 600**» в Москве, Наро-Фоминске, Обнинске, Кунгуре и Липецке.



### Рестораны, кафе

Стремительными темпами продолжает расти число фудхоллов. Пока что данный формат наиболее популярен в Москве, однако в ближайшем будущем ожидается открытие подобных проектов в Санкт-Петербурге. О своих планах уже заявила компания **Zemsky Group**, готовящаяся запустить первый **Eat Market** в ТРЦ Галерея. Активно развивается гастрономическое разнообразие: фудкорты как крупных, так и районных ТЦ стремятся расширить набор концепций, формируя предложение индивидуально под каждого потребителя. Новыми международными брендами для российского рынка стали: дочерний бренд KFC формата fast-casual **Sanders Grill** (Новый Арбат ул., 17), и премиальный дочерний бренд Starbucks – **Reserve bar** (Неглинная ул., 15).

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

### ТЦ, открытые в Москве в 1 полугодии 2019

Название	Тип объекта	GLA, кв. м	Округ	Девелопер
Саларис	ТРЦ (в составе ТПУ Саларьево)	105 000	ТиНАО	Mall Management Group
Дисконт-центр Орджоникидзе 11 (2 очередь)	Дисконт- центр	10 500	ЮАО	Московский станкостроительный завод имени Серго Орджоникидзе
Сердце Столицы	ТЦ (в составе ЖК Сердце Столицы)	9 500	СЗАО	Донстрой

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

### Запланированный ввод ТЦ в Москве на 2 полугодие 2019

Название	Тип объекта	GLA, кв. м	Округ	Девелопер
Остров Мечты	Парк развлечений	70 000	ЮАО	ГК Регионы
Kvartal W	МФК	39 800	ЗАО	Ташир ГК
The Outlet Новая Рига (1 очередь)	Аутлет	19 680	ЗАО	Hines
Сказка	ТЦ (в составе ТПУ Рассказовка)	18 610	ЗАО	СМС
Смоленский Пассаж (2 очередь)	МФК	14 800	ЦАО	БИН ГК
Галеон	ТРЦ	14 000	ЮЗАО	MD Group
Декатлон	ТЦ	11 320	ТиНАО	Калусуалия 1 000
Рассвет	ТЦ	6 460	САО	ADG
Ангара	ТЦ	6 380	ЮАО	ADG
Высота	ТЦ	6 210	САО	ADG
Нева	ТЦ	5 890	САО	ADG
Орбита	ТЦ	5 560	ЮАО	ADG
Марс	ТЦ	5 470	СВАО	ADG

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

### ТЦ, открытые в регионах РФ в 1 полугодии 2019

Название	Тип объекта	GLA, кв. м	Город	Девелопер
Калина Молл	ТБК	46 300	Владивосток	Артаяр
Космос	ТРК	22 500	Челябинск	Южуралмебель ПК ООО
Уссури Молл	ТЦ	12 600	Уссурийск	ДальТоргСервис ООО
LAVANDA Mall	ТЦ	10 500	Севастополь	Добрыня Группа компаний
Автозаводец	ТЦ	10 300	Нижний Новгород	Новые строительные технологии



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

### Запланированный ввод ТЦ в регионах на 2 полугодие 2019

Название	Тип объекта	GLA, кв. м	Город	Девелопер
Рамус Молл	ТРЦ	78 000	Нижнекамск	Ramus Group
Green Park	МФК	50 670	Нижневартовск	RIA GROUP
BROSKO Mall (1 очередь)	ТРК	42 000	Хабаровск	БРОСКО ООО
Эль Рио	ТРК	38 400	Самара	МОЛЛ ГРУПП ДЕВЕЛОПМЕНТ
Акварель Пушкино	ТРЦ	30 500	Пушкино	SEETRUS
PLAZMA (1 очередь)	ТРК	30 000	Мурманск	Адамант
Fjord Plaza	ТРЦ	29 660	Псков	ЭГЛЕ
Fashion House Outlet Centre (1 очередь)	Аутлет	20 330	Санкт-Петербург	FASHION HOUSE Development
Аллея (1 очередь)	ТРЦ	19 000	Южно-Сахалинск	ТД ВОСТОК ООО
Галерея 9-18	ТРЦ	18 650	Видное	ГК Регион Девелопмент
Стрелка	ТРЦ	17 700	Хабаровск	ИСК Реал Строй ООО
Фестиваль (2 очередь)	ТРЦ	15 900	Ангарск	Регион-Недвижимость
Глобус (2 очередь)	ТК	15 000	Петропавловск-Камчатский	Глобус ТК
Горный (2 очередь)	ТРЦ	14 750	Нальчик	Аммик-ГТГ ООО
Лотос Plaza (2 очередь)	ТРК	13 700	Петрозаводск	Торговый холдинг Лотос
Мой молл	ТЦ	12 500	Раменский район	УК Белый Берег
Столица	МФК	10 000	Чита	-
Конфитюр	ТЦ	9 500	Балашиха	ГК ОРК
Этажи	ТЦ	9 000	Щелково	Гранд ООО
СпешилLove (2 очередь)	ТРЦ	9 000	Пермь	Логистик Про ООО
Сочи-Плаза	ТЦ	8 570	Сочи	Сочи-плаза ООО
Среда	ТЦ	6 500	Нальчик	СК Гарантстрой ООО

## УСЛУГИ КОМПАНИИ

Девелоперам торговой недвижимости

Ритейлерам

Собственникам помещений street-retail

## ДЕВЕЛОПЕРАМ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:

### СОЗДАНИЕ УСПЕШНОГО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

- | Маркетинговые исследования
  - | Определение перспективных локаций для размещения торгового центра
  - | Геомаркетинговый анализ потенциала земельного участка
  - | Разработка коммерчески эффективной концепции торгового центра
  - | Финансовый анализ проекта / Разработка инвестиционного меморандума
  - | Эффективное заполнение арендаторами
  - | Сопровождение проектирования
  - | Привлечение финансирования / поиск соинвесторов
  - | Сопровождение инвестиционной продажи торгового центра
- 
- | Разработка коммерческой концепции МФК
  - | Разработка коммерческой концепции объектов транспортной инфраструктуры
  - | Разработка концепции инфраструктуры жилых районов и проектов КОТ

### КОНЦЕПТУАЛЬНОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ

#### Разработка генерального плана участка:

- | Оптимальная посадка объекта на участке
- | Организация парковки и транспортной схемы на участке

#### Функциональная модель объекта:

- | поэтажные объемно-планировочные решения с учетом размещения потенциальных арендаторов, их технических требований и форматов
- | Организация вертикальных и горизонтальных связей, обеспечивающих эффективную циркуляцию посетителей

### Заказать услуги компании

T: +7 (495) 790 00 00

[info@magazinmagazinov.ru](mailto:info@magazinmagazinov.ru)

### КОНСАЛТИНГ И ИССЛЕДОВАНИЯ



**Андрей  
Васюткин**

Руководитель отдела  
исследований и консалтинга  
[vasyutkin@magazinmagazinov.ru](mailto:vasyutkin@magazinmagazinov.ru)



**Ярославна  
Шилова**

Ведущий аналитик  
[shilova@magazinmagazinov.ru](mailto:shilova@magazinmagazinov.ru)

### БРОКЕРИДЖ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ



**Диана  
Зазнобина**

Руководитель  
направления «Торговые центры»  
[zaznobina@magazinmagazinov.ru](mailto:zaznobina@magazinmagazinov.ru)

### ЗАКАЗ УСЛУГ КОМПАНИИ



**Максим  
Манкевич**

Директор по развитию  
[mankevich@magazinmagazinov.ru](mailto:mankevich@magazinmagazinov.ru)

## ДЕВЕЛОПЕРАМ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:

### ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЙСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

- | Разработка стратегии развития актива
- | Редевелопмент территорий
- | Реконцепция торгового центра
- | Оптимизация планировочных решений
- | Формирование эффективного пула арендаторов
- | Усиление пула арендаторов целевыми брендами и концепциями
- | Повышение маркетинговой эффективности ТЦ: привлечение целевого трафика, увеличение среднего чека и конверсии
- | Повышение эффективности операционной деятельности
- | Повышение арендного дохода ТЦ и оборотов арендаторов

### РЕКОНЦЕПЦИЯ И БРОКЕРИДЖ ДЕЙСТВУЮЩИХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ



**Ирина  
Хохлова**

Руководитель направления  
«Действующие торговые центры»  
[khokhlova@magazinmagazinov.ru](mailto:khokhlova@magazinmagazinov.ru)

**Заказать услуги компании**

T: +7 (495) 790 00 00

[info@magazinmagazinov.ru](mailto:info@magazinmagazinov.ru)

## ДЕВЕЛОПЕРАМ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:

### ГЕОМАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

- | Выбор перспективных городов, территорий, локаций
- | Построение зон охвата
- | Оценка конкурентного окружения
- | Оценка объема потенциальной аудитории
- | Определение доли рынка
- | Расчет оптимального размера объекта
- | Расчет ключевых показателей коммерческой эффективности: потенциального товарооборота, арендного дохода, средневзвешенной арендной ставки
- | Прогноз посещаемости объекта

### ГЕОМАРКЕТИНГОВЫЙ ОНЛАЙН СЕРВИС МАГИСТРО

- | <http://gis.magazinmagazinov.ru>

### ГЕОМАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ



**Алексей  
Никифоров**

Руководитель  
направления ГИС  
[nikiforov@magazinmagazinov.ru](mailto:nikiforov@magazinmagazinov.ru)

**Заказать услуги компании**

T: +7 (495) 790 00 00

[info@magazinmagazinov.ru](mailto:info@magazinmagazinov.ru)

## РИТЕЙЛерам:

### ПОДБОР ПОМЕЩЕНИЙ

- | Подбор помещений street-retail
- | Подбор помещений в торговых центрах
- | Целевой поиск торговых помещений

### СОПРОВОЖДЕНИЕ РАЗВИТИЯ РОЗНИЧНЫХ СЕТЕЙ

- | Оптимизация торговой сети / условий аренды
- | Разработка стратегии развития розничных сетей и консалтинг
- | Аналитика торговой недвижимости и ритейла

### ГЕОМАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

- | Оценка потенциала рынка
- | Выявление лучших локаций для развития сети
- | Расчет будущего товарооборота

**Заказать услуги компании**

T: +7 (495) 790 00 00

**info@magazinmagazinov.ru**

### СОПРОВОЖДЕНИЕ РАЗВИТИЯ РОЗНИЧНЫХ СЕТЕЙ / TENANT REPRESENTATION



**Ксения  
Гревцова**

Руководитель направления  
grevtsova@magazinmagazinov.ru

### ПОРТФОЛИО



#### NESPRESSO

Открытие бутиков на главных улицах городов России

- Москва: 3 бутика, флагман 520 м<sup>2</sup>
- Санкт-Петербург: 412 м<sup>2</sup>
- Екатеринбург: 260 м<sup>2</sup>



#### UNIQLO

Открытие первого флагманского магазина в Москве

- ТЦ «Атриум» 1500 м<sup>2</sup>



#### NIKE

Открытие первых собственных розничных магазинов на территории России

- Москва: 5 магазинов
- Санкт-Петербург: 2 магазина (открыт самый большой магазин NIKE в Европе 900 м<sup>2</sup>)

## СОБСТВЕНИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ STREET-RETAIL:

### ПОДБОР АРЕНДАТОРОВ

- | Экспертная оценка помещений и консалтинг
- | Быстрый поиск арендаторов

### ПРОДАЖА / ПРИОБРЕТЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ

- | Продажа помещений и земельных участков
- | Приобретение помещений и земельных участков

### ПОДБОР АРЕНДАТОРОВ ПОМЕЩЕНИЙ STREET-RETAIL



**Марина  
Маркова**

Руководитель группы  
Направление street-retail  
Ведущий эксперт  
[markova@magazinmagazinov.ru](mailto:markova@magazinmagazinov.ru)



**Наталья  
Колесниченко**

Руководитель группы  
Направление street-retail  
[kolesnichenko@magazinmagazinov.ru](mailto:kolesnichenko@magazinmagazinov.ru)



**Наталья  
Агапова**

Руководитель группы  
Направление street-retail  
[agapova@magazinmagazinov.ru](mailto:agapova@magazinmagazinov.ru)



**Юлия  
Корчагина**

Руководитель группы  
Направление street-retail  
[korchagina@magazinmagazinov.ru](mailto:korchagina@magazinmagazinov.ru)

**Заказать услуги компании**

T: +7 (495) 790 00 00

[info@magazinmagazinov.ru](mailto:info@magazinmagazinov.ru)

# ПОДРОБНЕЕ ОБ УСЛУГАХ НА САЙТЕ

[www.magazinmagazinov.ru](http://www.magazinmagazinov.ru)

+7 495 790 0000

info@magazinmagazinov.ru

119034, Москва, ул. Пречистенка, 40/2



**СОБСТВЕННИКУ**



**ДЕВЕЛОПЕРУ**



**РИТЕЙЛЕРУ**