

Гид по рынку торговой недвижимости

в партнерстве с выставкой
MAPIC Russia

Обновлённый
выпуск -
сентябрь 2021



Факторы, влияющие на развитие рынка торговой недвижимости России:

+9,5%

прогноз роста
оборота розничной
торговли в 2021 году*

*Источник: Moody's Analytics

- В 2021 году потребительский рынок не только отыграет падение 2020 года (-3,2%), но и покажет заметный рост ввиду реализации отложенного спроса. В 2022-2023 гг. среднегодовой темп роста показателя составит 1% (по данным Moody's Analytics).
- Быстрое возвращение потребителей в торговые центры после ограничений подтверждает лояльность аудитории к офлайн формату. Основная задача торговых объектов – удержать и стимулировать новую волну интереса посетителей.

До 90-95 %

восстановится
посещаемость торговых
центров в 2021-2022гг.
от докризисного
показателя 2019 года

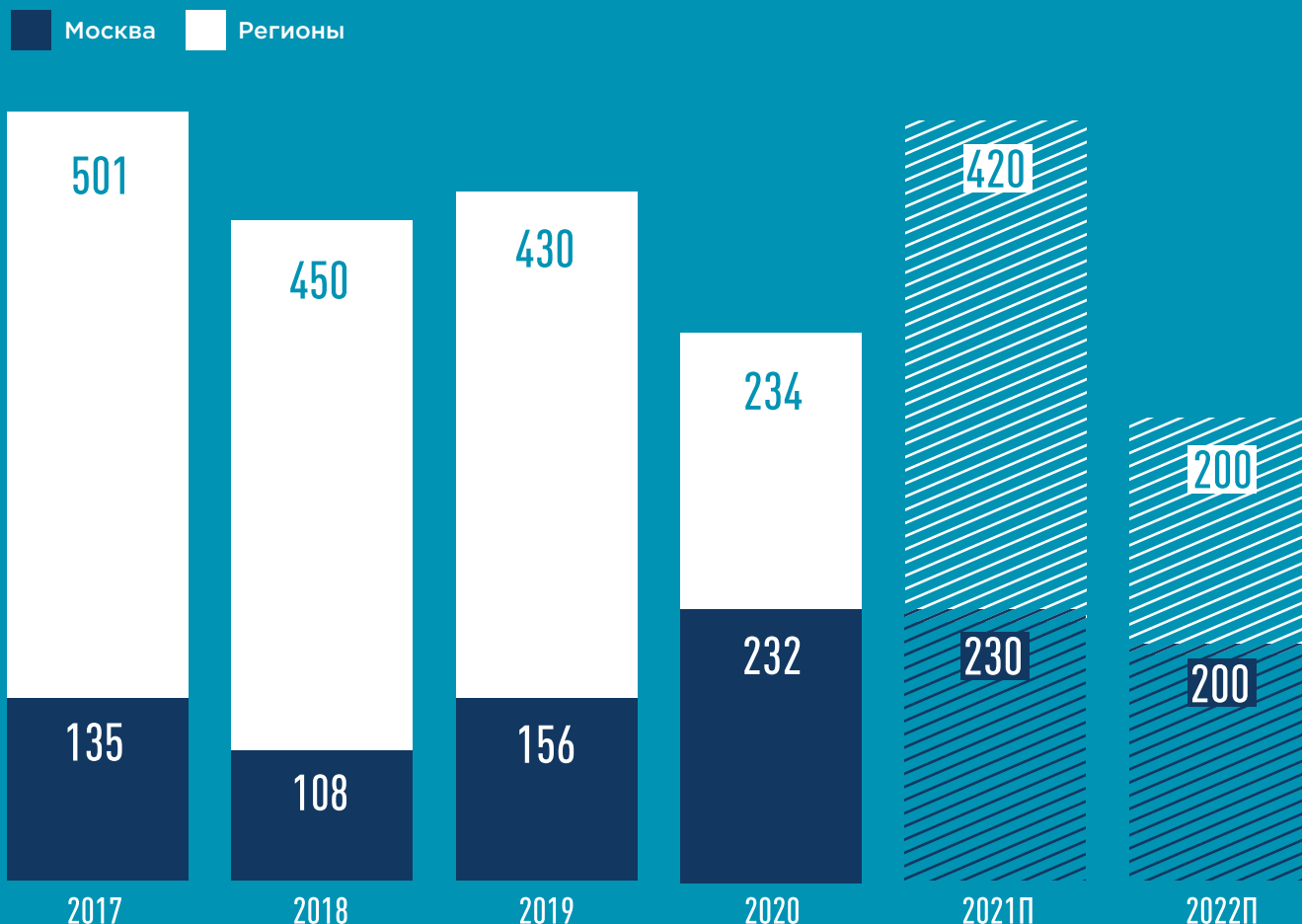
- Дальнейшее восстановление может быть сдержано активным развитием онлайн торговли и ограниченной покупательской способностью населения.
- В условиях ограниченных финансовых ресурсов населения и меняющихся потребительских предпочтений покупки становятся более осознанными, а посещение торгового центра целевым. Четкое таргетирование покупателей и повышение конверсии – одна из стратегических целей развития каждого торгового центра.
- Развитие цифровых каналов взаимодействия с покупателем – омниканальность как дополнительное преимущество для торгового центра.

Согласно планам девелоперов, строительство новых торговых объектов в 2021-2022 гг. составит около 1,5 млн кв. м торговых площадей. Однако практика рынка показывает, что открытие части торговых центров традиционно сдвигается на более поздние сроки.

С учётом этого фактора, согласно прогнозу Cushman & Wakefield, показатель нового строительства в России в 2021 году составит 650 тыс. кв. м торговых площадей, из которых на Москву придется около 230 тыс. кв. м. Это на 45% выше показателя прошлого года – открываются объекты, перенесенные с 2020 года.

В 2022 году строительная активность будет ниже – новое строительство составит около 400 тыс. кв. м торговых площадей.

Ежегодный ввод торговых площадей, тыс. кв. м



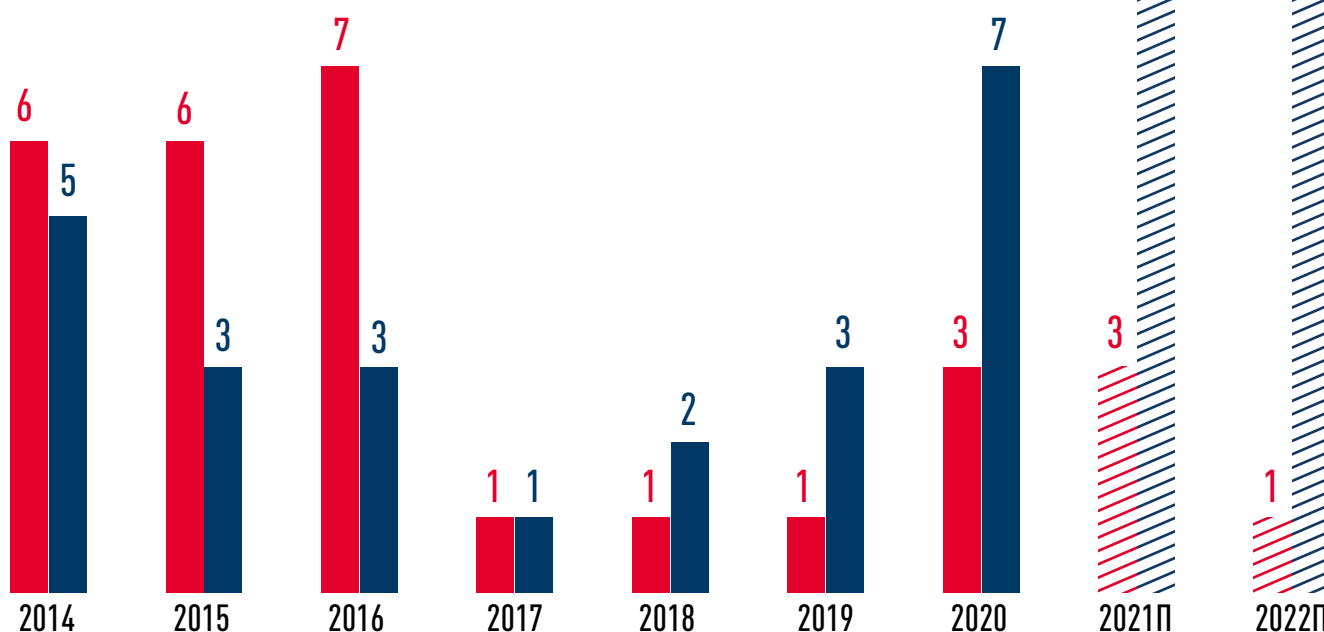
Рынок торговой недвижимости Москвы уже насыщен объектами крупного размера, и в последние два года наблюдается тренд на смещение фокуса девелоперов в сторону небольших торговых объектов. Ниша районных торговых центров была мало заполнена в годы бурного роста рынка. С учетом текущей конъюнктуры рынка формат имеет свои преимущества.

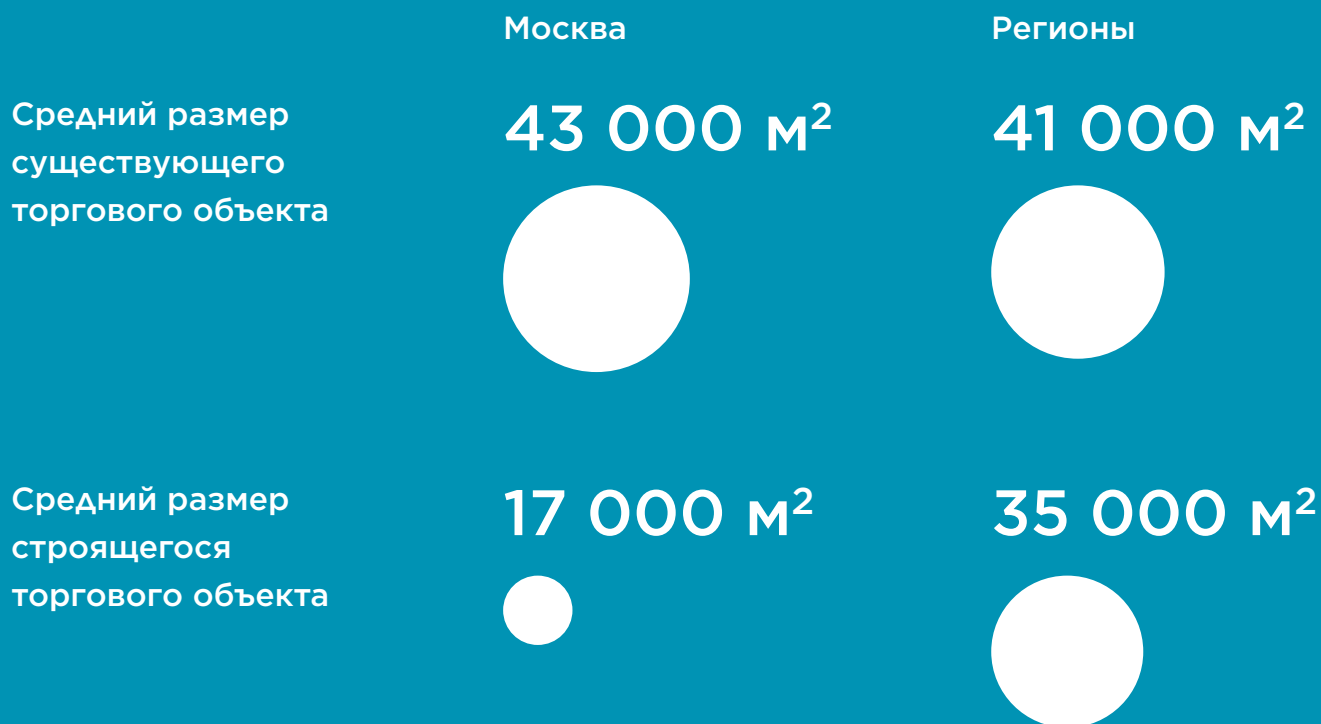
Районные торговые центры наиболее устойчивы в кризисные периоды – быстро формируется лояльная целевая аудитория, а небольшие площади быстро заполняются арендаторами.

В ближайшие 2-3 года крупные торговые центры также будут открываться в столице, однако это будут единичные проекты.

Количество новых торговых объектов Москвы (по размеру)

■ GLA более 30 тыс. кв. м ■ GLA менее 30 тыс. кв. м





В Москве всё больше появляется торговых объектов малого размера. Сейчас средний размер существующих объектов в столице составляет 43 тыс. кв. м, строящихся – 17 тыс. кв. м.

В регионах России тренд на строительство районных торговых центров пока не так очевиден, средний размер строящегося торгового центра в два раза больше, чем в Москве, и составляет 35 тыс. кв. м.

В основном крупные объекты торговой площадью более 40 тыс. кв. м строятся в городах-миллионниках, где более высокая покупательская способность населения, а также в городах с недостаточной обеспеченностью торговыми площадями на тысячу жителей.

В 2021 году сразу в нескольких региональных городах ввелись масштабные объекты. Это повлияло на высокий показатель нового строительства по итогам года. Девелопмент крупных объектов в регионах продолжается, что поддерживает средний размер строящегося торгового центра на высоком уровне.

Рынок Москвы начал развиваться раньше и поэтому на каждую следующую фазу развития выходит раньше на 2-3 года. По регионам России с завершением текущих крупных проектов фокус девелопмента в ближайшее время будет также смещаться к малоформатным объектам.

Торговые центры, планируемые к открытию в 2021-2022 гг.

Москва

● Построен ● Строится

● Флотилия Флотская ул., 7, стр. 1 23 000 м²	● Prime Plaza Каховка ул., 29А 21 000 м²	● Гравитация Чертановская ул., вл. 20-22 18 500 м²
● ГОРОД Косино Новоухтомское шоссе, 2А 72 750 м²	● Митино парк Дубравная ул., 51 50 000 м²	● Павелецкая Плаза Павелецкая пл. 33 000 м²
● Небо Солнцево, Авиаторов ул., 5 27 000 м²	● Летний Сад Дмитровское шоссе, 107 21 800 м²	● Солнце Москвы Мира просп., 119 21 000 м²
● Сказка (ТПУ Рассказовка) Рассказовка 18 608 м²	● Discovery (ТПУ Ховрино) Дыбенко ул., 7/1 15 500 м²	● Смоленский Пассаж (фаза 2) Смоленская пл., 7-9 15 100 м²
● Новые Котельники Угрешская ул. (напротив д.6) 15 000 м²	● Vnukovo Premium Outlet Киевское шоссе, 8км 12 000 м²	

Проекты ADG

● Построен ● Строится

● Саяны Саянская ул., 9 3 118 м²	● София Сиреневый б-р, 31 35 670 м²	● Орион Летчика Бабушкина ул., 26 19 781 м²
● Киргизия Зеленый просп., 81 14 234 м²	● Первомайский Первомайская ул., 93/20 12 750 м²	● Аврора Профсоюзная ул., 154 12 650 м²
● Витязь Миклухо-Маклая ул., 27а 12 067 м²	● Патриот Саляма Адиля ул., 4 11 700 м²	● Байконур Декабристов ул., 17 9 560 м²
● Баку Усиевича ул., 12/14 8 490 м²	● Янтарь Открытое шоссе, 4 8 400 м²	● Керчь Бирюлевская ул., 17 8 350 м²
● Орбита Андропова просп., 27 7 210 м²	● Прага Нижняя Масловка ул., 10 6 350 м²	● Улан-Батор Гримау ул., 12 6 207 м²

Проекты ADG

● Построен ● Строится

- | | | |
|--|--|---|
| ● Ашхабад
Чертановская ул., 17а
6 050 м² | ● Волга
Дмитровское шоссе, 133, к. 1
5 050 м² | ● Планета
Нежинская ул., 11
4 850 м² |
| ● Таллин
Севастопольский просп., 33
4 810 м² | ● Мечта
Каширское шоссе., 42, к. 1
4 777 м² | ● Бирюсинка
Булатниковская ул., 9а
4 700 м² |
| ● Варшава
Ганецкого пл., 1
4 698 м² | ● Солнцево
Богданова ул., 19
4 280 м² | ● Рига
Ботаническая ул., 39А
4 050 м² |
| ● Звездный
Вернадского просп., 14
3 727 м² | ● Алмаз
Шаболовка ул., 56
3 600 м² | ● Родина
Семеновская пл., 5
3 255 м² |
| ● Экран
Новочеркасский б-р, 21а
6 000 м² | ● Комсомолец
Дмитровское шоссе, 49, к.1
3 100 м² | ● Восход
Михайлова ул., 29/1
1 470 м² |

Регионы

● Построен ● Строится

- | | | |
|--|---|---|
| ● Пермь
ПЛАНЕТА
Пересечение Космонавтов шоссе
и Мира ул.
83 000 м² | ● Екатеринбург
VEER MALL
Космонавтов просп., 108
76 000 м² | ● Нижнекамск
РАМУС МОЛЛ
Сююмбике ул., 7
68 000 м² |
| ● Грозный
ГРОЗНЫЙ МОЛЛ
Ахмата Кадырова просп. / Умара
Димаева ул. / Асланбека Шерипова ул.
59 000 м² | ● Киров
МАКСИ
Луганская ул., 53
45 000 м² | ● Нефтеюганск
РАНДЕВУ
Усть-Балыкская ул., 6
25 000 м² |
| ● Тамбов
РИО (ФАЗА 2)
Советская ул., 99а
12 900 м² | ● Улан-Удэ
ФОРУМ (ФАЗА 2)
Ленина ул., 37
11 500 м² | ● Пермь
СПЕШИLOVE (ФАЗА 2)
Спешилова ул., 114
6 000 м² |
| ● С. Петербург
ЗАНЕВСКИЙ КАСКАД (ФАЗА 4)
Заневский просп., 71
46 000 м² | ● Киров
ВРЕМЯ ПРОСТОРА (ФАЗА 2)
Щорса ул., 95/2
42 000 м² | ● Пермь
ЭСПЛАНАДА (ФАЗА 1)
Петропавловская ул., 73а
40 500 м² |
| ● Н. Новгород
ОКЕАНИС
Гагарина просп., 35, к. 1
30 000 м² | ● Курск
ДАФ
Дериглазова просп., 49
25 500 м² | ● Хабаровск
БРОСКО МОЛЛ (ФАЗА 2 - АКВАПАРК)
пересечение Пионерская ул. /
Шевчука ул. / Павла Морозова ул.
20 000 м² |

www.cwrussia.ru



CELEBRATING
25
YEARS
IN RUSSIA

www.mapic-russia.ru

