

# 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

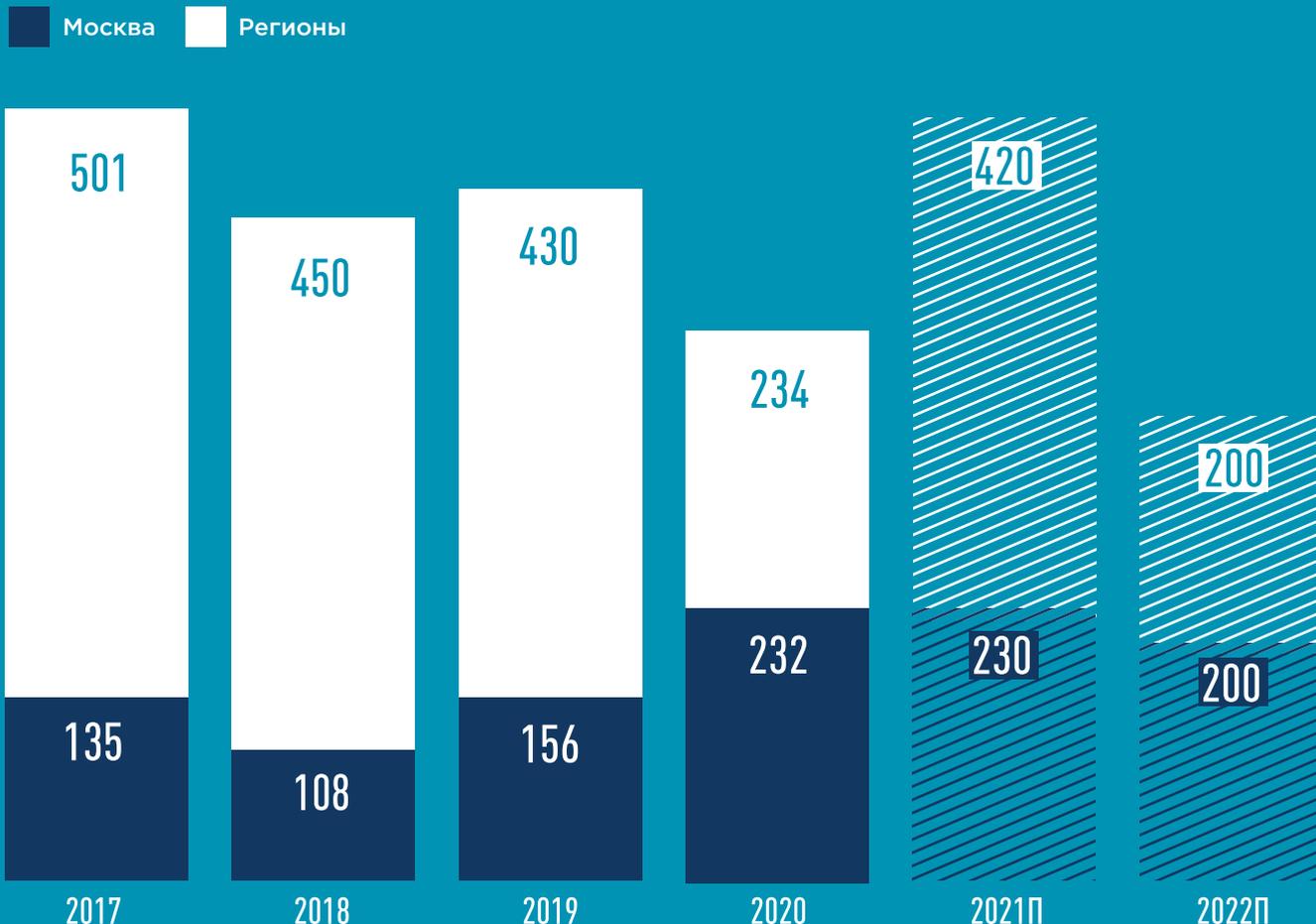
- Дальнейшее восстановление может быть сдержано активным развитием онлайн торговли и ограниченной покупательской способностью населения.
- В условиях ограниченных финансовых ресурсов населения и меняющихся потребительских предпочтений покупки становятся более осознанными, а посещение торгового центра 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

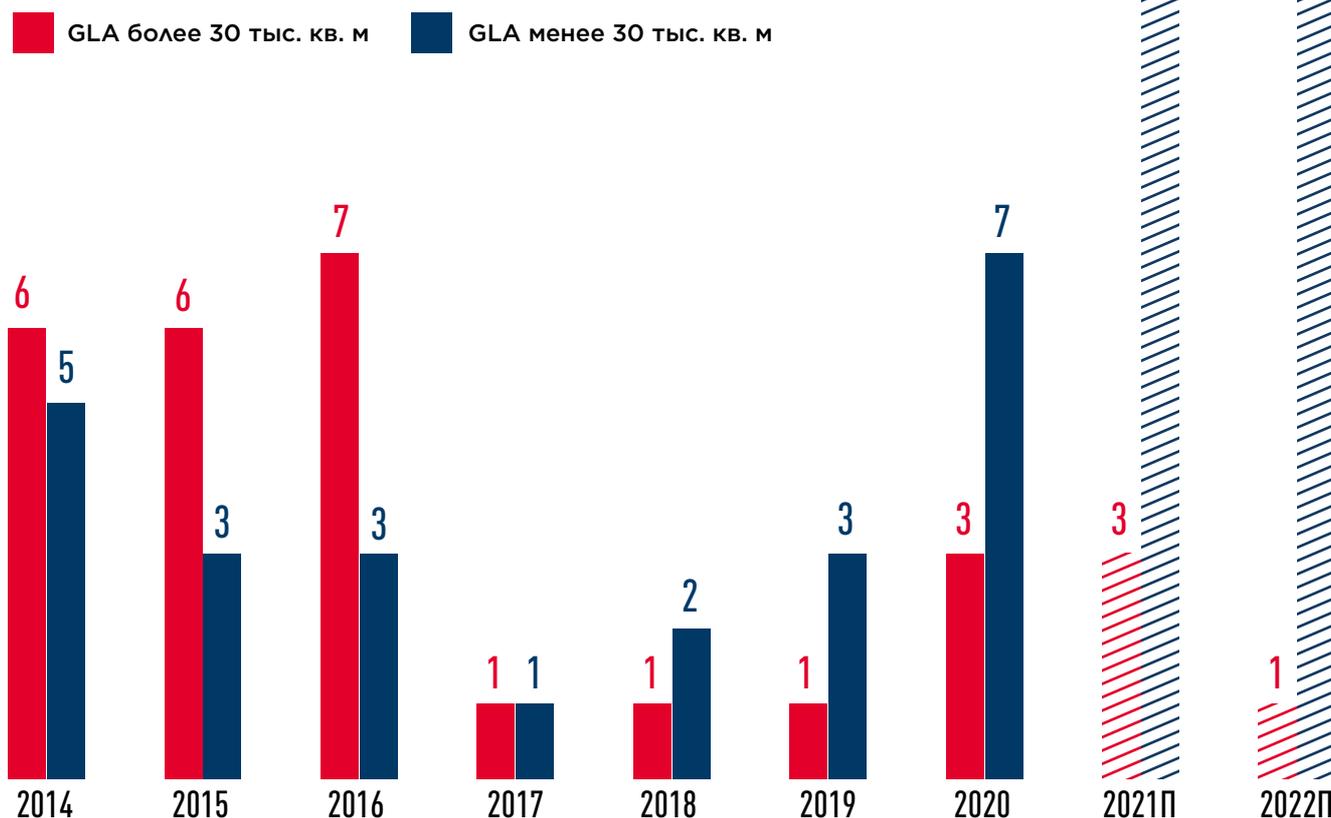


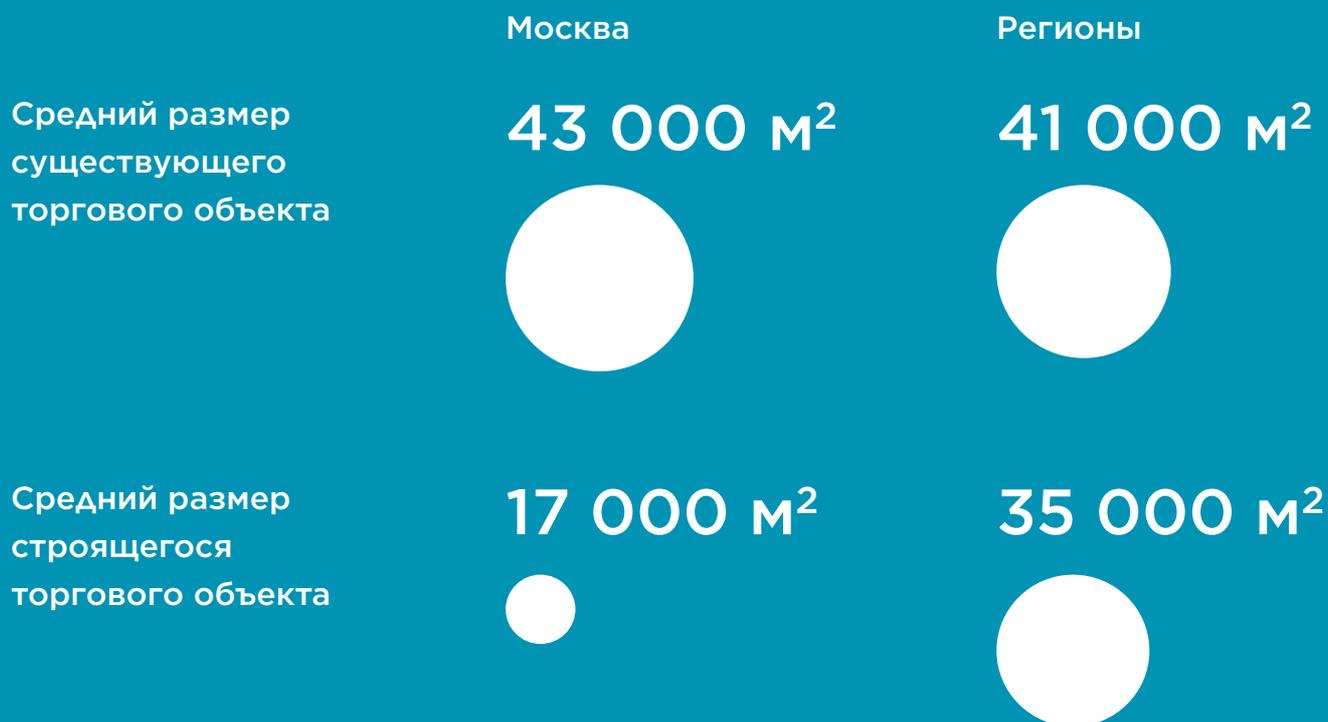
Рынок торговой недвижимости Москвы уже насыщен объектами крупного размера, и в последние два года наблюдается тренд на смещение фокуса девелоперов в сторону небольших торговых объектов. Ниша районных торговых центров была мало заполнена в годы бурного роста рынка. С учетом текущей конъюнктуры рынка формат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





**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

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

## Проекты ADG

● Построен ● Строится

- |   |   |  |
|---|---|--|
| ● <b>Саяны</b><br>Саянская ул., 9<br><b>3 118 м<sup>2</sup></b>           | ● <b>София</b><br>Сиреневый б-р, 31<br><b>35 670 м<sup>2</sup></b>              | ● <b>Орион</b><br>Летчика Бабушкина ул., 26<br><b>19 781 м<sup>2</sup></b> |
| ● <b>Киргизия</b><br>Зеленый просп., 81<br><b>14 234 м<sup>2</sup></b>    | ● <b>Первомайский</b><br>Первомайская ул., 93/20<br><b>12 750 м<sup>2</sup></b> | ● <b>Аврора</b><br>Профсоюзная ул., 154<br><b>12 650 м<sup>2</sup></b>     |
| ● <b>Витязь</b><br>Миклухо-Маклая ул., 27а<br><b>12 067 м<sup>2</sup></b> | ● <b>Патриот</b><br>Саляма Адиля ул., 4<br><b>11 700 м<sup>2</sup></b>          | ● <b>Байконур</b><br>Декабристов ул., 17<br><b>9 560 м<sup>2</sup></b>     |
| ● <b>Баку</b><br>Усиевича ул., 12/14<br><b>8 490 м<sup>2</sup></b>        | ● <b>Янтарь</b><br>Открытое шоссе, 4<br><b>8 400 м<sup>2</sup></b>              | ● <b>Керчь</b><br>Бирюлевская ул., 17<br><b>8 350 м<sup>2</sup></b>        |
| ● <b>Орбита</b><br>Андропова просп., 27<br><b>7 210 м<sup>2</sup></b>     | ● <b>Прага</b><br>Нижняя Масловка ул., 10<br><b>6 350 м<sup>2</sup></b>         | ● <b>Улан-Батор</b><br>Гримау ул., 12<br><b>6 207 м<sup>2</sup></b>        |

## Проекты ADG

● Построен ● Строится

- **Ашхабад**  
Чертановская ул., 17а  
**6 050 м<sup>2</sup>**
- **Таллин**  
Севастопольский просп., 33  
**4 810 м<sup>2</sup>**
- **Варшава**  
Ганецкого пл., 1  
**4 698 м<sup>2</sup>**
- **Звездный**  
Вернадского просп., 14  
**3 727 м<sup>2</sup>**
- **Экран**  
Новочеркасский б-р, 21а  
**6 000 м<sup>2</sup>**
- **Волга**  
Дмитровское шоссе, 133, к. 1  
**5 050 м<sup>2</sup>**
- **Мечта**  
Каширское шоссе., 42, к. 1  
**4 777 м<sup>2</sup>**
- **Солнцево**  
Богданова ул., 19  
**4 280 м<sup>2</sup>**
- **Алмаз**  
Шаболовка ул., 56  
**3 600 м<sup>2</sup>**
- **Комсомолец**  
Дмитровское шоссе, 49, к.1  
**3 100 м<sup>2</sup>**
- **Планета**  
Нежинская ул., 11  
**4 850 м<sup>2</sup>**
- **Бирюсинка**  
Булатниковская ул., 9а  
**4 700 м<sup>2</sup>**
- **Рига**  
Ботаническая ул., 39А  
**4 050 м<sup>2</sup>**
- **Родина**  
Семеновская пл., 5  
**3 255 м<sup>2</sup>**
- **Восход**  
Михайлова ул., 29/1  
**1 470 м<sup>2</sup>**

## Регионы

● Построен ● Строится

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

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

[www.mapic-russia.ru](http://www.mapic-russia.ru)



CELEBRATING  
**25**  
YEARS  
IN RUSSIA

