

Гид по рынку торговой недвижимости

в партнерстве с выставкой
MAPIC Russia

2021




Факторы, влияющие на развитие рынка торговой недвижимости России:



На **4,1 %**
в 2020 году снизился
оборот розничной
торговли

- Ожидается, что потребительский рынок отыграет падение в 2021 году. Восстановление потребления до уровня 2019 года ожидается в начале 2022 года.
- 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 течение
ближайших двух лет
от докризисного
показателя 2019 года

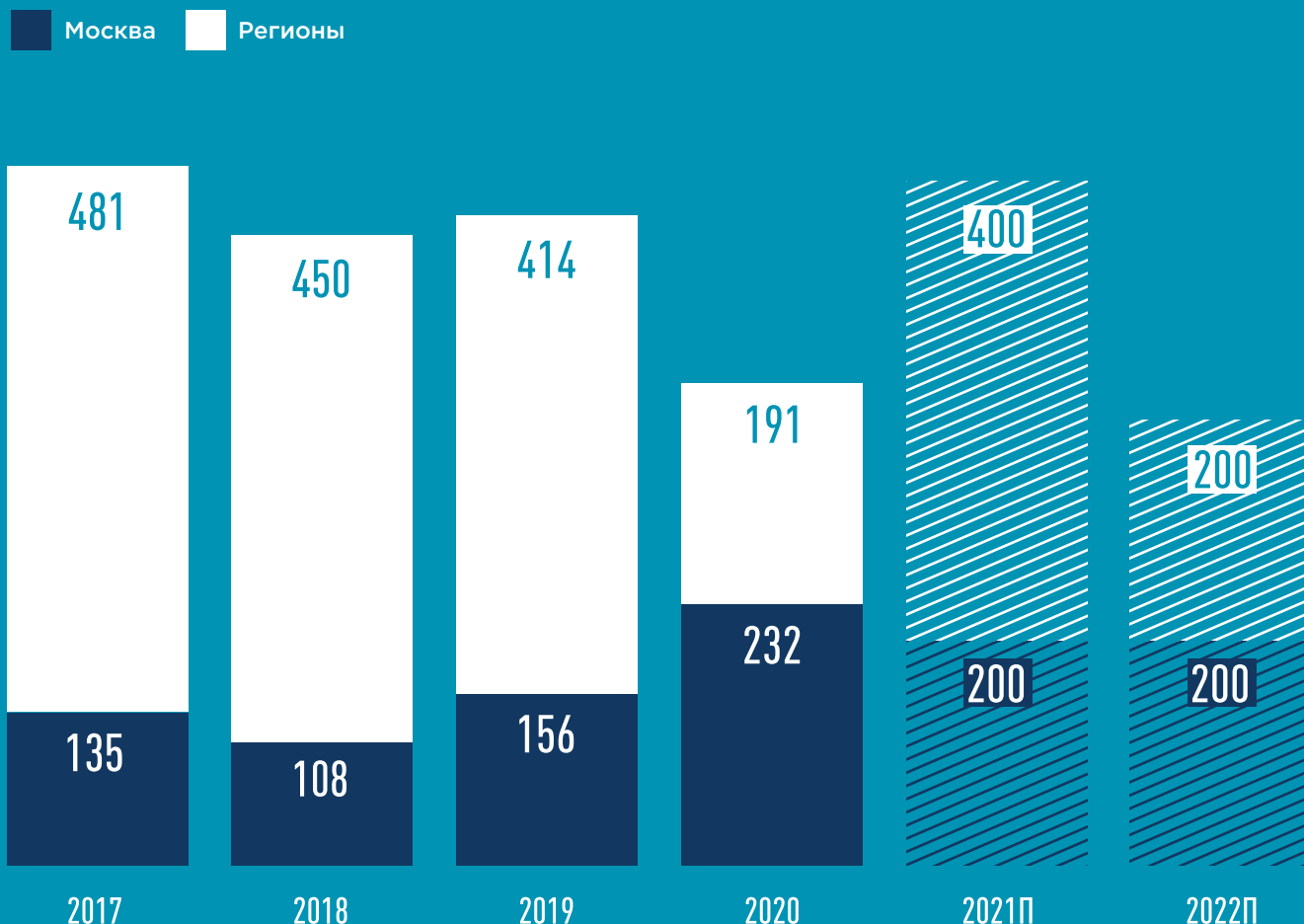
- Дальнейшее восстановление может быть сдержано активным развитием онлайн торговли и ограниченной покупательской способностью населения.
- В условиях ограниченных финансовых ресурсов населения и меняющихся потребительских предпочтений покупки становятся более осознанными, а посещение торгового центра 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 году составит около 1 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 600 тыс. кв. м торговых площадей, из которых на Москву придется около 200 тыс. кв. м. Это почти на 40% выше показателя прошлого года - будут открываться торговые центры, перенесенные с 2020 года

В 2022 году строительная активность будет ниже.

Ежегодный ввод торговых площадей, тыс. кв. м



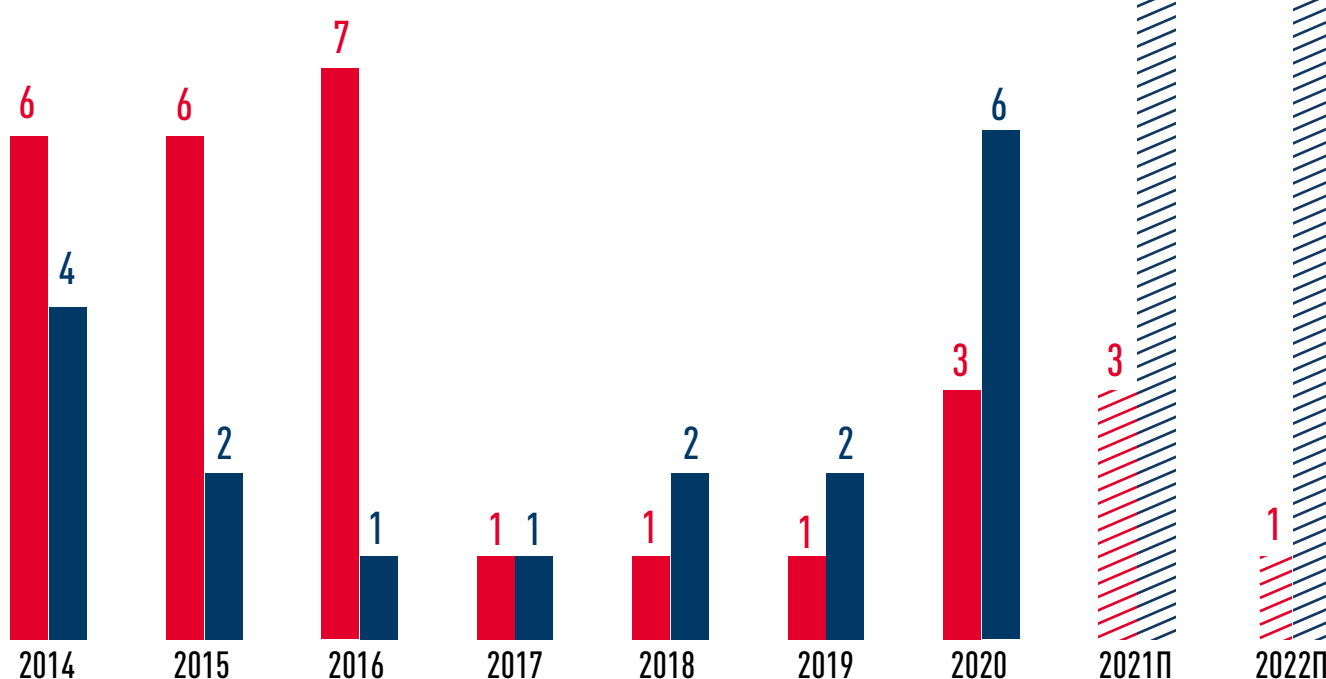
Рынок торговой недвижимости Москвы уже насыщен объектами крупного размера, и в последние два года наблюдается тренд на смещение фокуса девелоперов в сторону небольших торговых объектов. Ниша районных торговых центров была мало заполнена в годы бурного роста рынка. С учетом текущей конъюнктуры рынка формат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

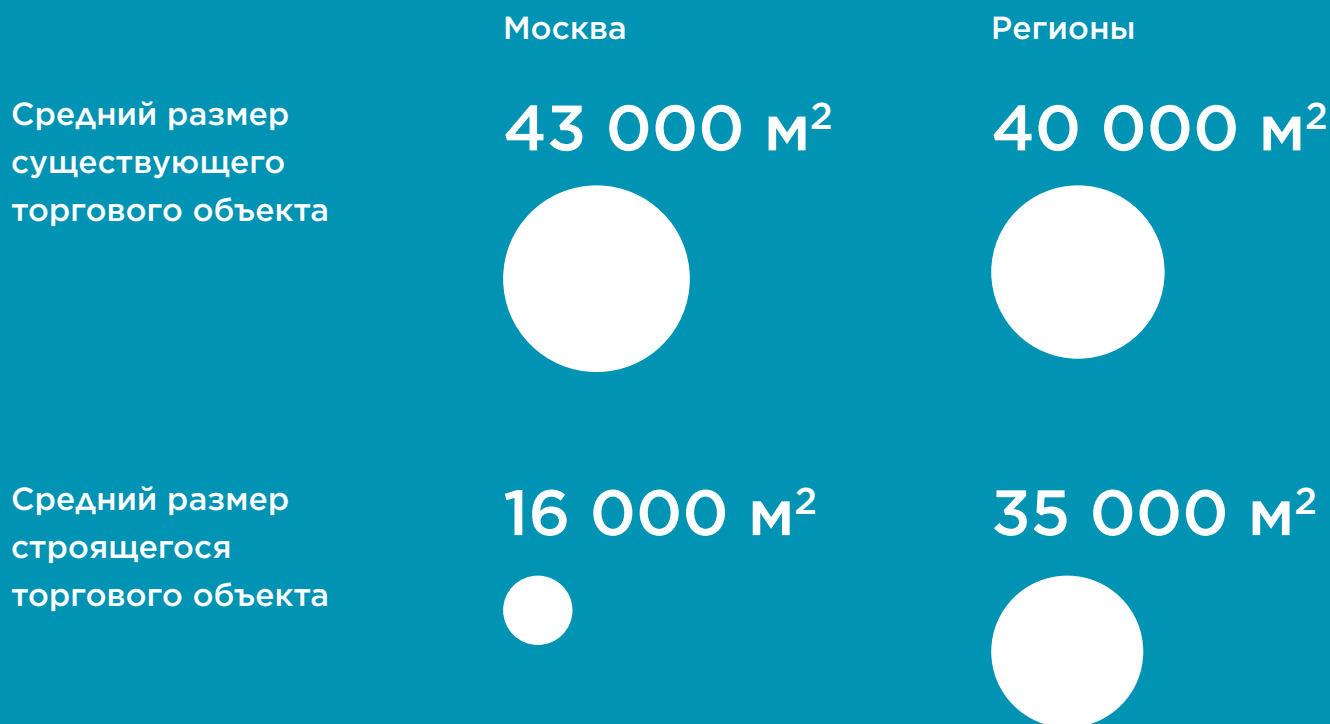
Районные торговые центры наиболее устойчивы в кризисные периоды – быстро формируется лояльная целевая аудитория, а небольшие площади быстро заполняются арендаторами.

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 – 16 тыс. кв. м.

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

Сразу в нескольких регионах ведётся строительство масштабных объектов. 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. Например, такая ситуация в Перми и Грозном, где показатель обеспеченности отстает от среднего показателя обеспеченности по России, а в Нижнекамске пока вовсе нет функционирующих форматных торговых центров.

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 | ● 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 | ● Prime Plaza
Каховка ул., 29А
21 000 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
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

● Строится

- | | | |
|--|---|--|
| ● 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 | ● Ашхабад
Чертановская ул., 17а
6 050 м² |

● Экран Новочеркасский б-р, 21а 6 000 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
● Саяны Саянская ул., 9 3 118 м²	● Комсомолец Дмитровское шоссе, 49, к.1 3 100 м²	● Восход Михайлова ул., 29/1 1 470 м²

Регионы

● Построен ● Строится

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

