



Colliers

Accelerating success.

III квартал 2021 г.

Торговая недвижимость Торговые центры Россия | Москва



Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Colliers

	III кв. 2019	III кв. 2020	III кв. 2021
Общее количество площадей, млн кв. м	7,9	8,3	8,5
Новое предложение, кв. м	23,6	14,5	0
Количество открытых ТЦ, штук	3	2	0
Уровень вакантности, %	8,6	9,7	9,7
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	626	653	669

Предложение

За июль-сентябрь 2021 г. в Московском регионе не было открыто ни одного качественного торгового объекта. Нулевое значение за последние 10 лет было отмечено только во II квартале 2019 г. и в I квартале 2016 г. В то же время, суммарная площадь проектов, заявленных к открытию во втором полугодии 2021 г., существенно превышает показатель открытий новых торговых объектов в допандемийные годы (2017–2019 гг.) — 217 000 кв. м.

В IV квартале мы ожидаем открытия ряда проектов, в том числе, например, ТРЦ «Павелецкая Плаза» и ТРЦ «Город Косино», однако не исключено, что ряд других проектов, ранее анонси-

рованных к открытию во втором полугодии, будет перенесен на начало следующего года.

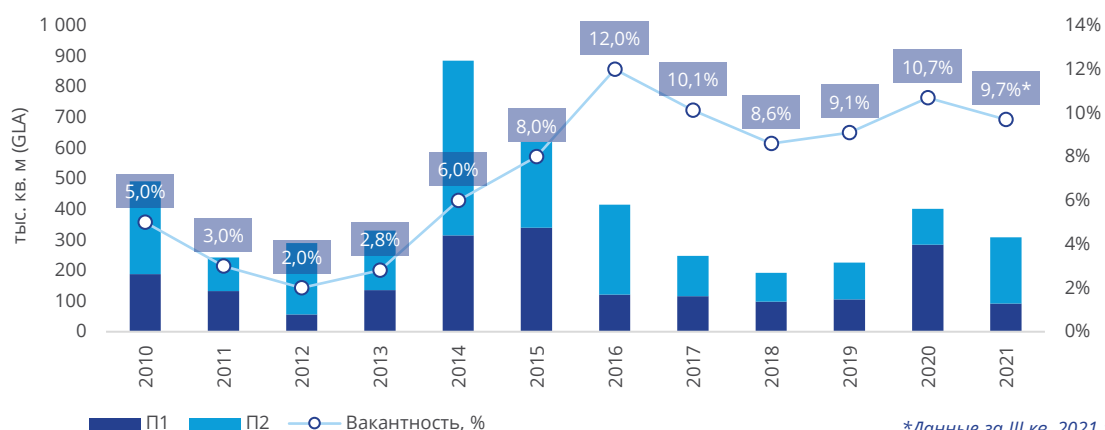
Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона на III квартал 2021 г. осталась на уровне предыдущего квартала — 669 кв. м на 1 000 человек. Однако после ввода новых объектов ожидается рост годового показателя до 686 кв. м в IV квартале 2021 г., в зависимости от сроков фактического открытия запланированных объектов.

Средний уровень вакантности в торговых центрах Московского региона составляет 9,7%, а в объектах, открытых в период 2019–2021 гг., — 17,9%.

График 1

Открытие торговых площадей и динамика вакантности в профессиональных ТРЦ Москвы и городов-спутников, 2010–2021 гг.

Источник: Colliers



*Данные за III кв. 2021 г.



По результатам августа 2021 г. Shopping Index в Москве вернул свои позиции практически на 95%, по сравнению с 2019 г. (-5,1%). По сравнению с 2020 г. в августе также наблюдалась позитивная динамика на +3,1%. Восстановление показателей было вызвано предстоящим учебным годом и возвращением людей из отпусков. Ранее отставание составляло в среднем 10%, во многом из-за ограничений на фудкортах и в развлекательном сегменте.

График 2
Показатель Shopping Index в московских торговых центрах, чел. на 1 000 кв. м (GLA), 2019–2021 гг.

Источник: Watson

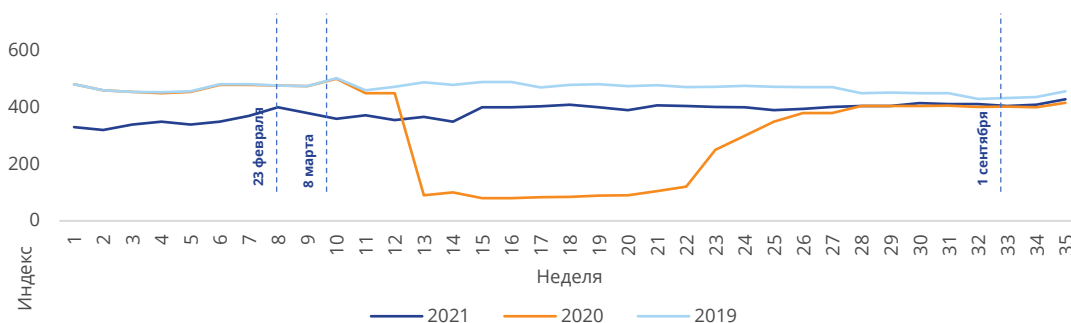


Таблица 2

Торговые центры, заявленные к открытию в IV квартале 2021 г.

Источник: Colliers

Название	GLA, кв. м	Город	Девелопер/застройщик
Город Косино	75 000	Москва	ГК ТЭН
София	36 000	Москва	ADG Group
Павелецкая Плаза	33 000	Москва	Mall Management Group
Небо	27 000	Москва	Столица Менеджмент
Discovery	15 000	Москва	MR Group
Vnukovo Premium Outlet	12 000	Москва	Румянцево
Estate Mall	10 400	Москва	Crocus group
Янтарь	8 600	Москва	ADG Group

Спрос

В условиях ежегодно возрастающей конкуренции одним из главных инструментов торговых центров Москвы в борьбе за своего посетителя становится уникальность пула арендаторов, оригинальные концепции.

Нами были проанализированы наиболее крупные торговые центры Москвы с арендопригодной площадью более 50 000 кв. м и крупнейшими действующими fashion-галереями на предмет представленности в них 28 сетевых брендов ценовых сегментов от mass market до «средний+». В данную группу операторов, по нашим оценкам, вошли компании Inditex, LPP, Melon Fashion Group, FIBA Group, H&M Group, а также крупные fashion-ритейлеры Uniqlo и MANGO.

По итогам анализа данных торговых объектов можно сделать следующие выводы:

- В 11 торговых центрах из 21 представлено более половины ключевых брендов.
- Лидерами по представленности ключевых брендов в составе торговых галерей являются «Авиапарк», Columbus и «Метрополис».
- Больше всего магазинов в исследуемых торговых центрах представлено холдингом Inditex — 40% (от общего количества магазинов).

Таблица 3

Матрица представленности крупнейших брендов в ключевых профессиональных ТРЦ Москвы с GLA > 50 000 кв. м (выборочно)

Источник: Colliers, официальные сайты торговых центров и ритейлеров

	Авиапарк	МЕГА Белая Дача	МЕГА Химки	МЕГА Теплый Стан	Остров Мечты	Европолис	Columbus	Vegas (Каширское)	Метрополис	Vegas (Мякинино)	Афимолл Сити	Саларис	Ривьера	Каширская Плаза	Щелковский	Kvartal W	Европейский	Кунцево Плаза	Океания	Хорошо!	Капитолий Вернадского	ПРИСУТСТВИЯ %	
Marks & Spencer																							86%
Uniqlo																							81%
Pull&Bear																							81%
Zara																							76%
Bershka																							76%
H&M																							71%
Oysho																							71%
Stradivarius																							67%
Massimo Dutti																							62%
Zara Home																							57%
Zarina																							57%
Love Republic																							57%
MANGO																							52%
Gap																							48%
Reserved																							43%
Women'Secret																							38%
Sinsay																							38%
CROPP																							38%
Befree																							38%
Mohito																							33%
Uterqüe																							29%
House																							29%
Monki																							24%
Banana Republic																							14%
Weekday																							10%
& Other Stories																							10%
COS																							5%
H&M Home*																							5%
	23	19	15	15	4	20	22	17	21	13	13	16	18	4	12	2	14	4	11	5	4		

*Отдельно стоящий магазин

Прогноз

- До конца 2021 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет порядка 217 000 кв. м качественных торговых площадей, причем большую часть открытий будут составлять районные торговые центры — 50% от общего числа ТЦ за IV квартал 2021 г. Топ-3 крупных проектов года, анонсированных к открытию, — это «Город Косино» (GLA 75 000 кв. м), «София» (GLA 36 000 кв. м) и «Павелецкая Плаза» (GLA 33 000 кв. м).
- Трафик в торговых центрах будет быстро восстанавливаться до конца 2021 г. (при благоприятном сценарии) благодаря тому, что ограничения на работу предприятий общественного питания оказались краткосрочными (действовали с 28 июня по 19 июля). При постепенном восстановлении посещаемости необходимо отметить интенсивную работу управляющих компаний торговых центров, которые быстро реагируют на изменения рынка и изменения предпочтения покупателей.
- Коронакризис сильно повлиял на рынок коммерческой недвижимости, став причиной падения трафика и высвобождения площадей в торговых центрах. Собственники торговых объектов вследствие этого стали чаще пользоваться консалтинговыми услугами, нацеленными на улучшение маркетинговых стратегий и аудит качества и эффективности управляющих компаний. Безусловно, торговые центры, которые ведут активную работу со своими потребителями в турбулентных условиях, окажутся в более выигрышном положении в сравнении с конкурентами.
- Несмотря на выход 14 новых международных игроков на российский рынок за I–III кварталы 2021 г., развитие «новичков» в последние полтора года, в отличие от предыдущих лет, носит скорее избирательный характер: если раньше международные операторы были готовы открывать больше магазинов, то сейчас речь идет в основном о двух-трех точках преимущественно в Москве, корнерах или выходе на онлайн-платформы.

Таблица 4

Дебюты международных брендов, I–III кварталы 2021 г.

Источник: Colliers

Бренды	Страна	Профиль	Локация
Ecco Kids	Дания	Обувь	Москва, «Ривьера»
The Frankie Shop	США	Одежда	Москва, «ЦУМ»
Shikkosa Lingerie	Италия	Нижнее белье	Москва, Арбат ул., д. 39
Northland	Австрия	Спортивная одежда	Россия, магазины «Спортмастер»
Zara Beauty	Испания	Косметика и парфюмерия	Москва, Кузнецкий Мост ул., д. 9
Bernadette	Бельгия	Одежда	Москва, «ЦУМ»
Fashion Baby	Франция	Обувь	Москва, «ЦУМ»
Miista	Великобритания	Обувь	Москва, «ЦУМ»
Byredo	Швеция	Косметика и парфюмерия	Москва, Малая Бронная ул., д. 24
Acer	Тайвань	Электроника	Москва, «Авиапарк»
H&M HOME Concept Store	Швеция	Товары для дома	Москва, «Авиапарк»
«7745 Все для стройки»	Белоруссия	DIY	Москва, Симферопольское шоссе
Arket	Швеция	Одежда	Москва, «Метрополис»
Miss Sixty*	Италия	Одежда	Москва, «Метрополис», «Авиапарк»

*Повторное открытие

Контакты

Торговая недвижимость

Анна Никандрова
Партнер
+7 495 258 5151
Anna.Nikandrova@colliers.com

Стратегический консалтинг

Владислав Николаев
Региональный директор
+7 495 258 5151
Vladislav.Nikolaev@colliers.com

Исследования

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@colliers.com

Лолита Леонтьева
Аналитик
+7 495 258 5151
Lolita.Leontyeva@colliers.com

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MCIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@colliers.com

Copyright © 2021 Colliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.colliers.ru



Accelerating success.