



Обзор рынка торговой недвижимости Москвы

4 квартал 2021





Владислав Фадеев
Руководитель отдела исследований
JLL, Россия
Vladislav.Fadeev@eu.jll.com

Уважаемые коллеги!

Мы рады представить вам обзор рынка торговых центров Москвы. На следующих страницах вы сможете найти основные показатели и тренды этого сегмента рынка недвижимости.

По итогам 2021 года доля свободных площадей в качественных торговых объектах Москвы составила 6,2%, что на 0,3 п.п. выше уровня середины 2021 года. Вакантность в новых торговых центрах, открытых 2021 году, составила 15,3%. Несмотря на большую разницу с со средней вакантностью, 15,3% свободных площадей в новых торговых центрах – вполне удовлетворительный показатель, особенно учитывая тяжелую для ритейла кризисную ситуацию. Новые проекты часто открываются не полностью занятыми арендаторами и заполняются уже в процессе работы.

Новое предложение 2021 года представлено 10 комплексами общей арендуемой площадью 265 тыс. кв. м. Ввод прошедшего года сравним с аналогичным показателем 2020-го; на столичный рынок вышло на 3% больше торговых площадей.

На 2022 год в Москве заявлено открытие 21 торгового центра арендуемой площадью 360 тыс. кв. м; более 40% будущего предложения составляют районные торговые центры. Также заявлены к открытию и крупные объекты, такие как торговый центр в составе ТПУ «Селигерская» и «Митино Парк».

Этот отчет, а также отчеты по другим сегментам коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга и регионов России вы можете найти по [ссылке](#).



Полина Брицкая
Аналитик рынка торговой недвижимости
JLL, Россия
Polina.Britskaya@eu.jll.com

Основные показатели

Потребительский рынок

Предложение

Будущее предложение

Доля свободных площадей

Международные бренды

Показатели по АО Москвы

Международное сравнение

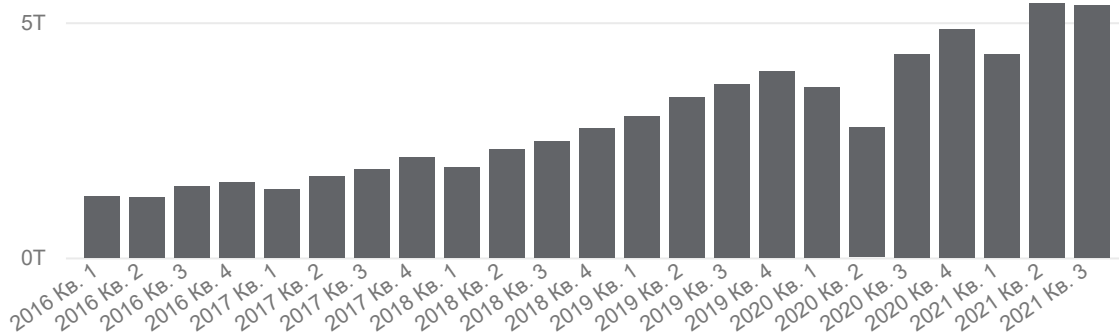
Ставки и условия аренды

Предложение ⓘ	2020	2021	2022П
Общая арендуемая площадь качественных торговых центров, кв. м	5 590 444	5 855 639	6 216 076
Объем качественных площадей в ТЦ на 1 000 жителей, кв. м	441	463	491
Ввод новых площадей, кв. м	257,640	265,195	360,437
Количество качественных торговых центров	139	149	170
Баланс рынка			
Диапазон минимальных ставок доходности	9,0-10,5%	9,75-11,0%	10,0-11,25%
Общая доля свободных площадей в торговых центрах	5.4%	6.2%	8.0%
Доля свободных площадей в ключевых торговых центрах ⓘ	1.6%	2.1%	1.5%

Динамика оборота розничной торговли напрямую зависит от введения коронавирусных ограничений, однако с каждой новой волной заболеваемости это влияние все менее заметно.

В то же время сохраняются риски, связанные с новым ростом заболеваемости и возможным введением очередных ограничений. Распространение "омикрона" может оказать более серьезное влияние на потребительское поведение, чем предыдущие штаммы вируса.

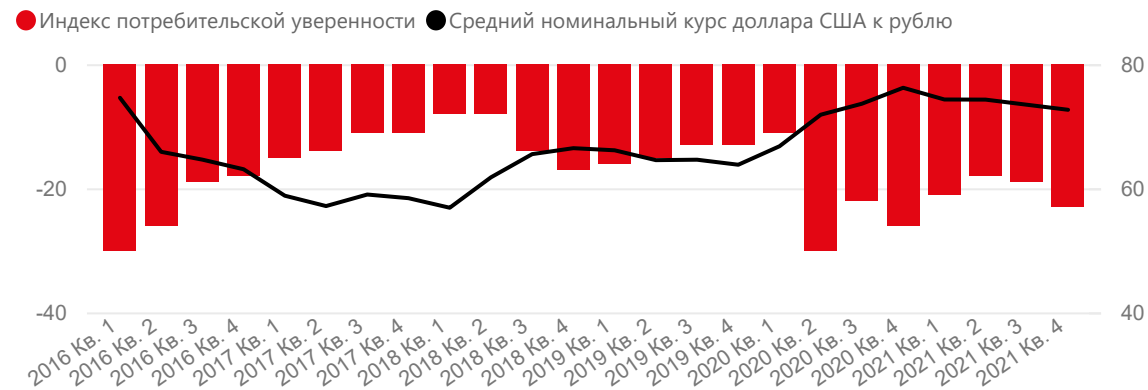
Объем выданных потребительских кредитов



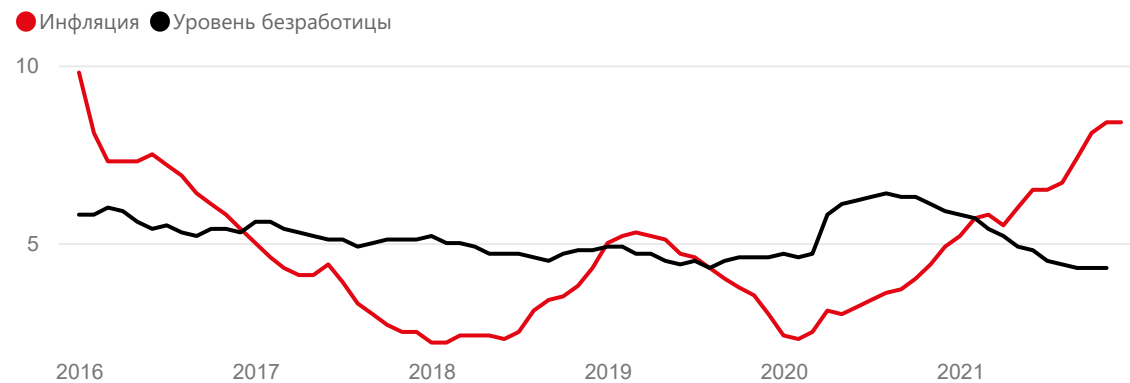
Рост розничного товарооборота и заработной платы, г/г



Обменный курс и потребительская уверенность ⓘ



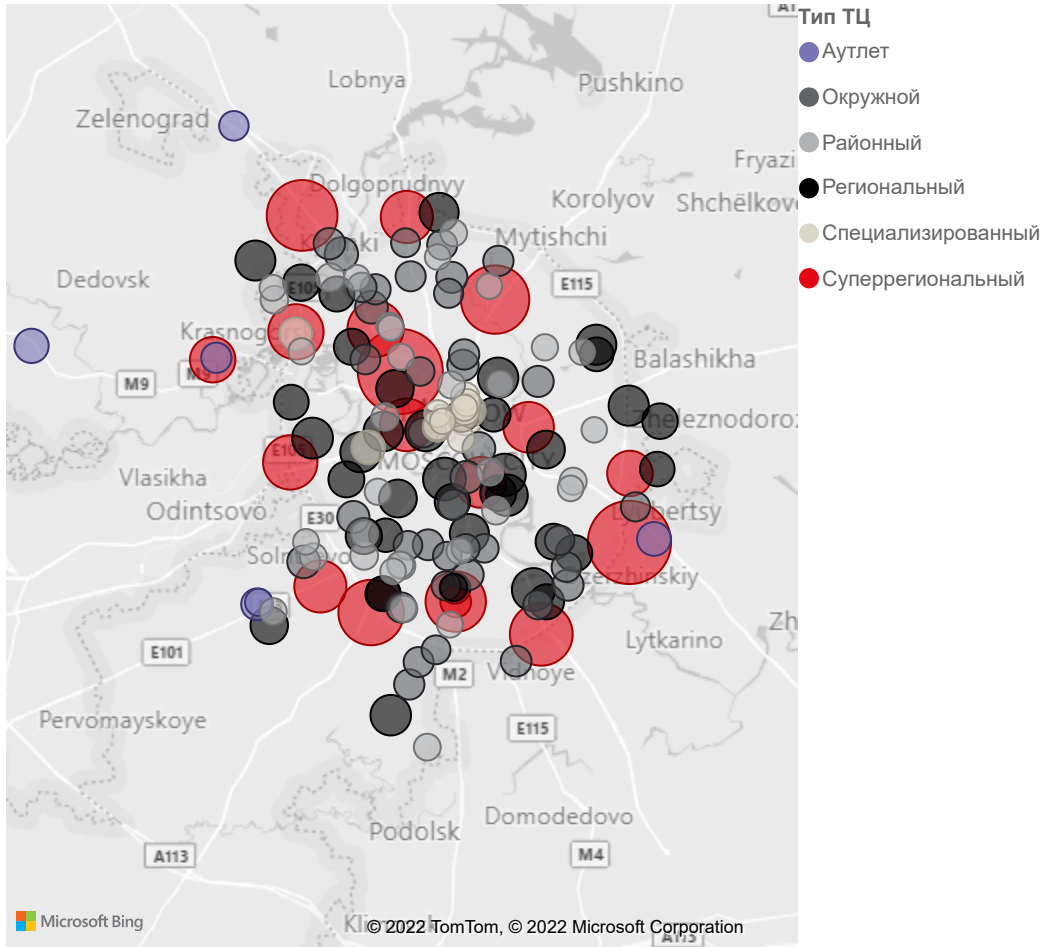
Инфляция (г/г) и безработица



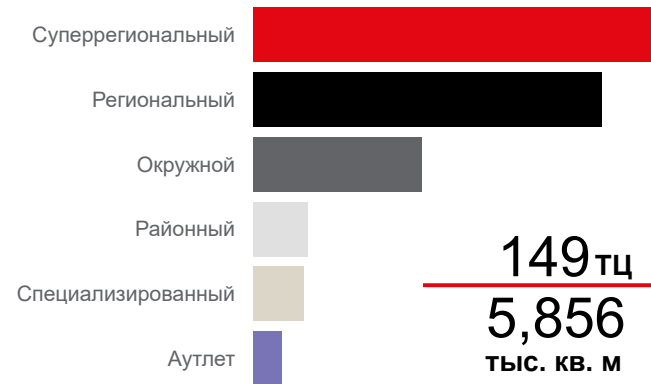
Предложение на рынке торговых площадей

В 2021 году на московский рынок вышло 10 качественных объектов арендуемой площадью 265 тыс. кв. м.

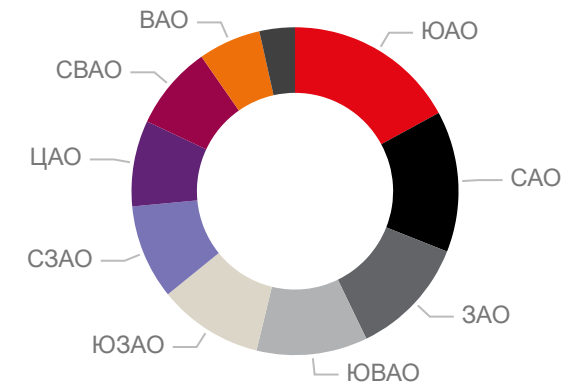
Карта ТЦ Москвы



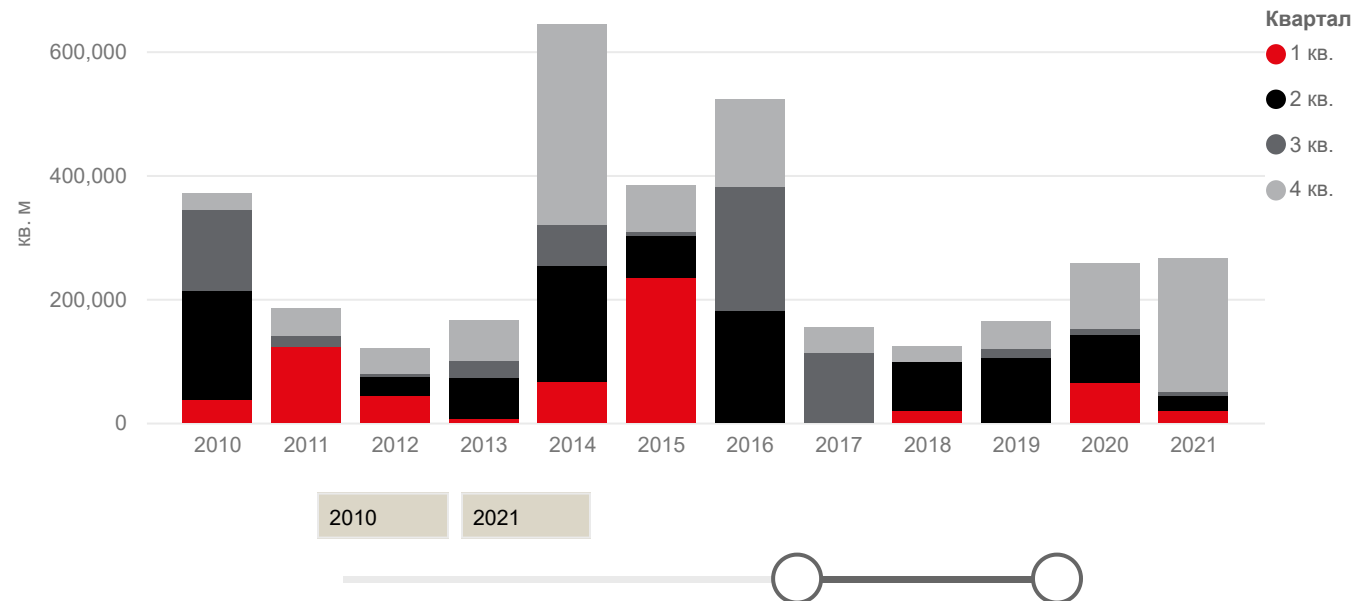
Общий объем торговых площадей ①



Структура ТЦ Москвы по АО



Динамика ввода торговых центров в Москве

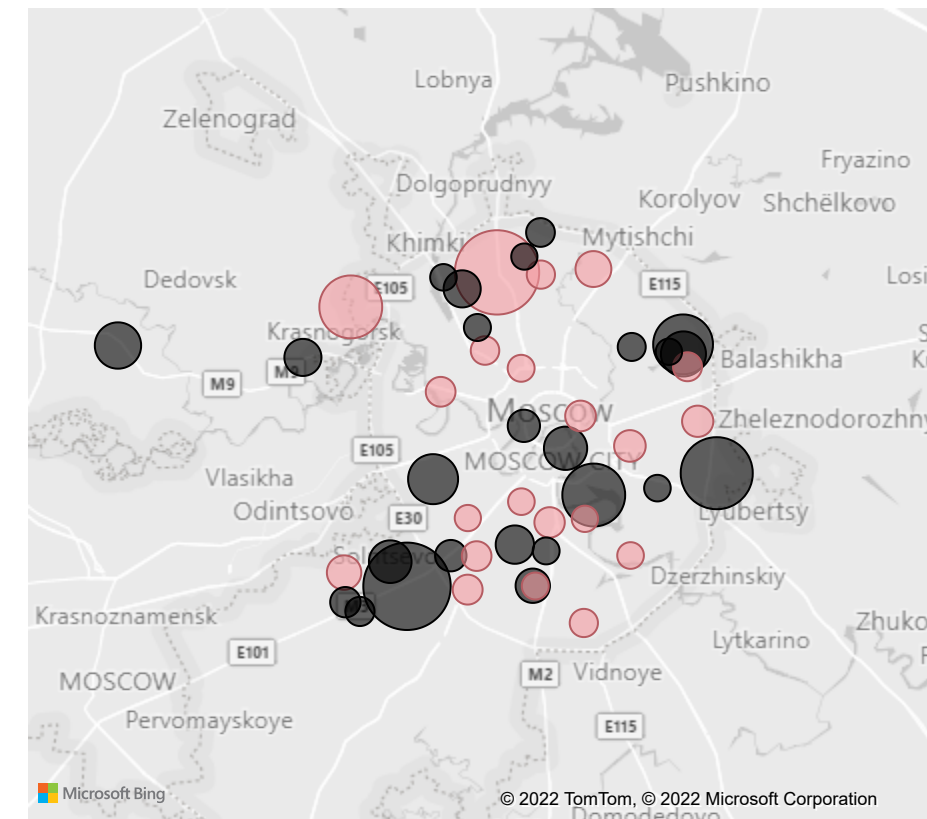


Будущее предложение

В 2022 году ожидается появление 360 тыс. кв. м качественной торговой недвижимости. Самым крупным проектом является суперрегиональный торговый центр в составе ТПУ Селигерская. Кроме того, более 40% будущего предложения приходится на районные объекты.

Карта ТЦ Москвы (2019-2022)

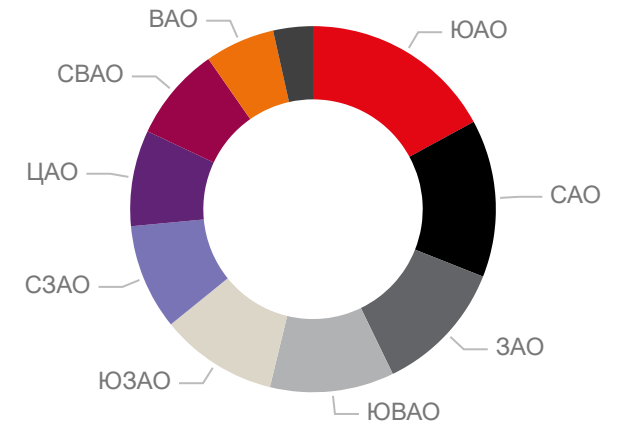
● Будущий ● Существующий



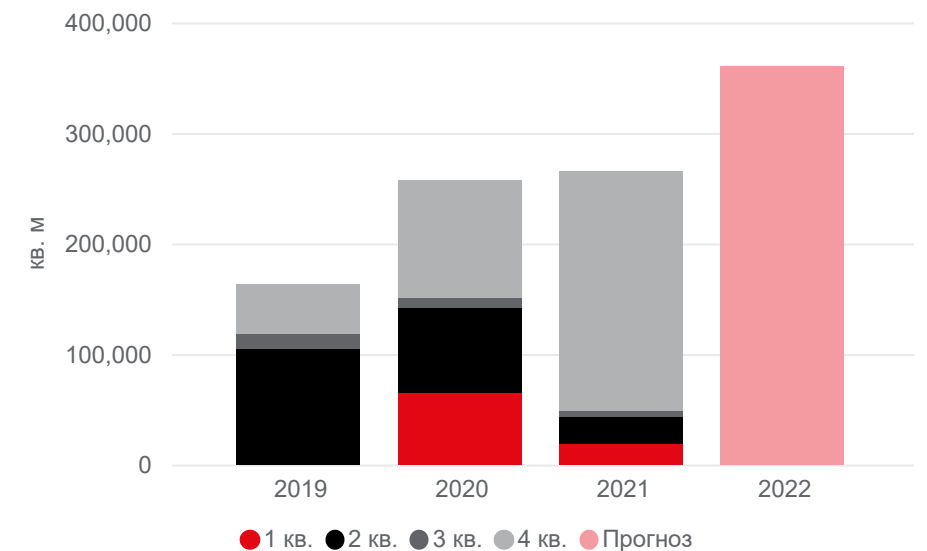
Будущие объекты

Название	GLA, кв. м
ТПУ Селигерская	100,000
Митино Парк	65,000
Орион	20,967
Сказка	18,600
Эль-Портал	14,000
Киргизия	13,449
Шкалов	12,500
МФК Нагорная	12,000
Аврора	11,190
Патриот	10,957
Витязь	10,860
Первомайский	9,662
Баку	8,978
Керчь	8,522
Байконур	8,505
Ашхабад	6,389
Прага	6,359
Экран	5,933
Улан-Батор	5,885
Орбита	5,419
Звездный	5,262

Структура ТЦ Москвы по АО



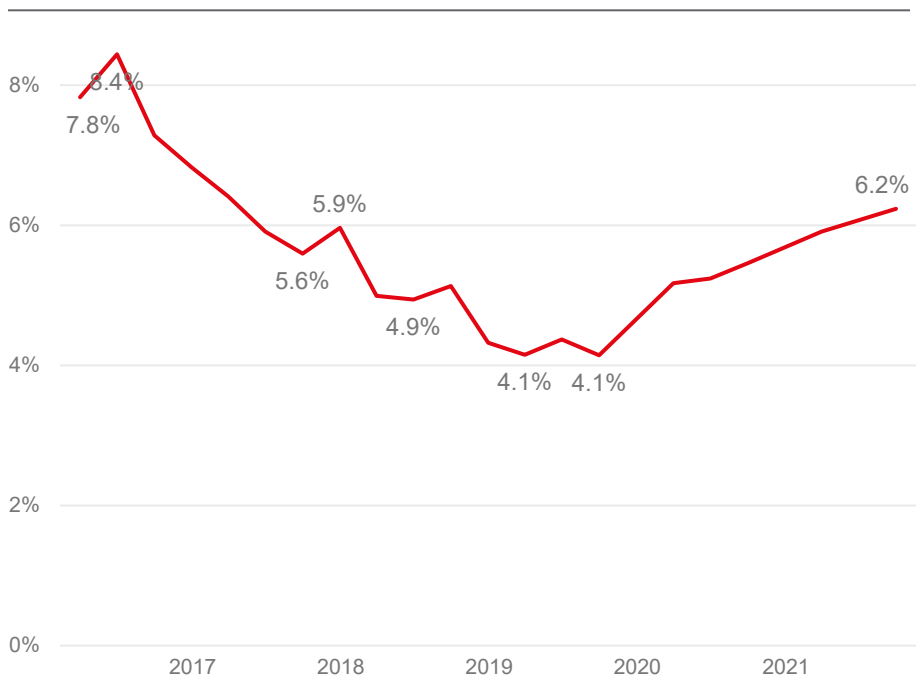
Прогноз ввода торговых центров в Москве



По итогам 2021 года доля свободных площадей в качественных торговых объектах Москвы составила 6,2%, увеличившись на 0,3 п.п. за полгода. В ключевых торговых центрах вакантность составила 2,1%.

К концу 2022 года при благоприятном развитии ситуации доля свободных площадей в качественных торговых центрах Москвы может вырасти до 8-10% с учетом как нового предложения, так и увеличения вакантности в устаревших объектах.

Динамика доли свободных площадей



Ключевые ТЦ (i)

- Да
- Нет

Тип торгового центра

- Аутлет
- Окружной
- Районный
- Региональный
- Специализированный
- Суперрегиональный

Субрынок

- ВАО
- ЗАО
- САО
- СВАО
- СЗАО
- ТиНАО
- ЦАО
- ЮАО
- ЮВАО
- ЮЗАО

Текущая вакантность

6.2%

Прогноз в целом по рынку, конец 2022

8.0%

Вакантность в зависимости от года ввода ТЦ

2020 - 2021

14.5%

2016 - 2019

7.0%

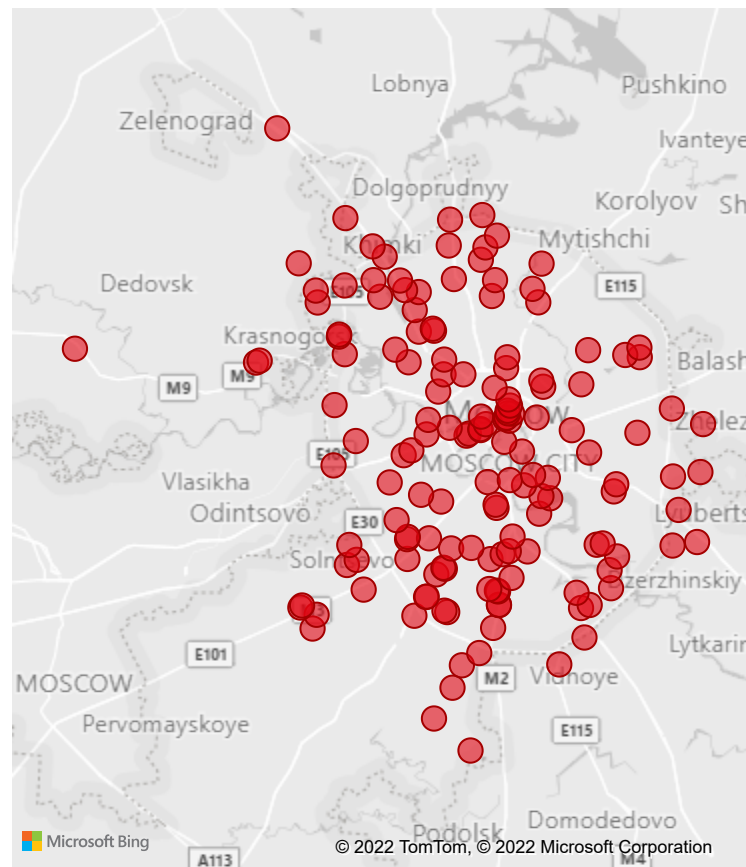
2014 - 2015

4.5%

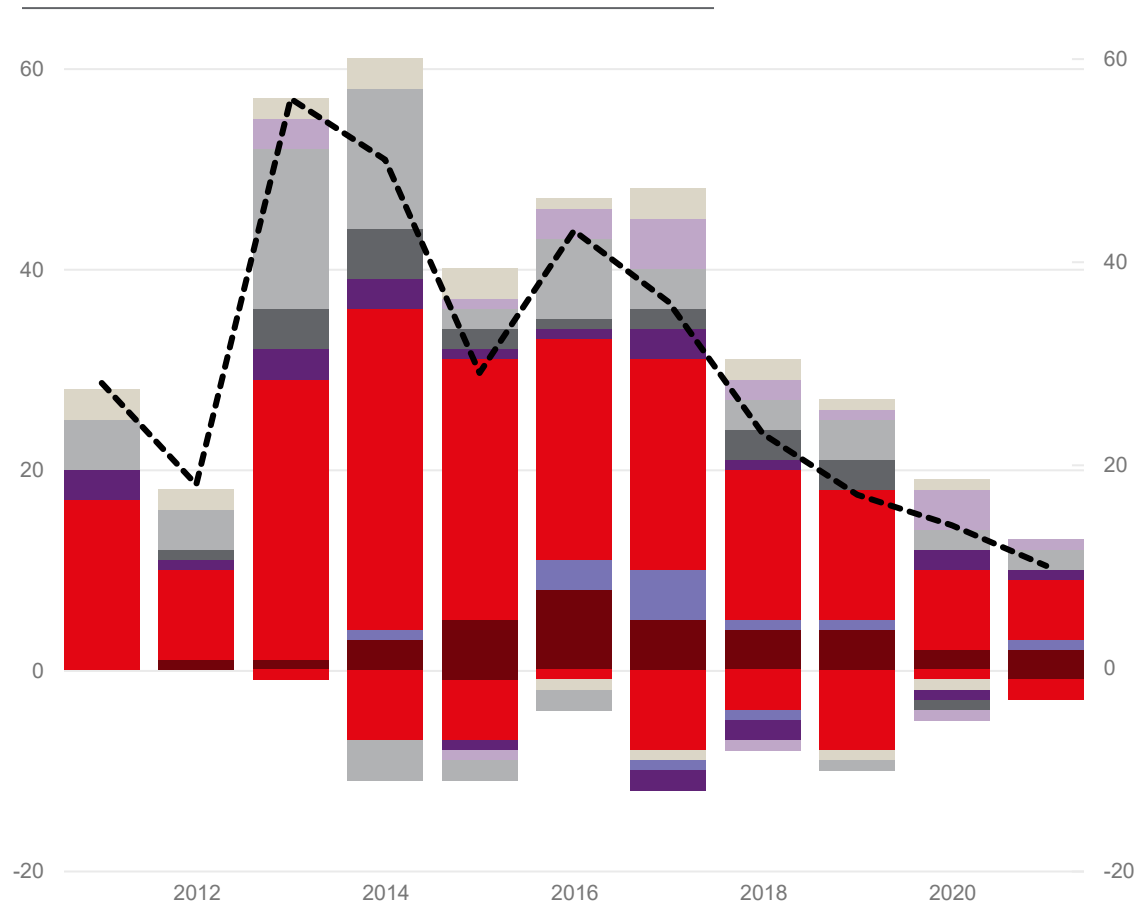
до 2014 года

5.2%

Карта ТЦ Москвы



Динамика выхода новых ритейлеров на рынок



Активность выхода новых международных брендов в Россию в 2021 году осталась невысокой. Тем не менее о своем намерении развиваться в стране заявили несколько международных ритейлеров, к примеру, немецкий производитель чемоданов Rimowa и японский ритейлер Kenkoh.

Бренды, вышедшие на российский рынок в 2021 году

Accessorize, Shikkosa, Ecco Kids, Chaikhona Navat, 7745 vse dlya stroyki, Bally, Byredo, Arket, Segway-Ninebot, NEBBIA, Dior Beauty, Little Caesars, Harry Potter pop-up shop

Бренды, покинувшие российский рынок в 2021 году

Bath&Body Works, Lefties, Topshop

- Одежда, обувь, аксессуары
- Товары для дома
- Товары для детей
- Электроника
- Косметика и парфюмерия
- Другое
- Рестораны и кафе
- Активность иностранных ритейлеров
- Ювелирные изделия и часы

Распределение торговых площадей по АО Москвы

Обеспеченность торговыми площадями в Москве
на 1 000 жителей, кв. м

463

Доля вакантных площадей в зависимости от года ввода ТЦ

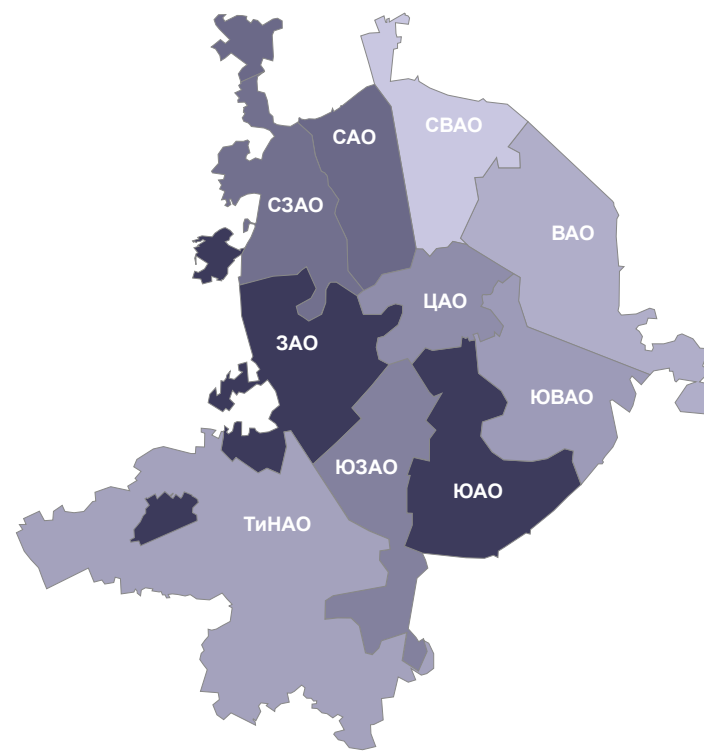
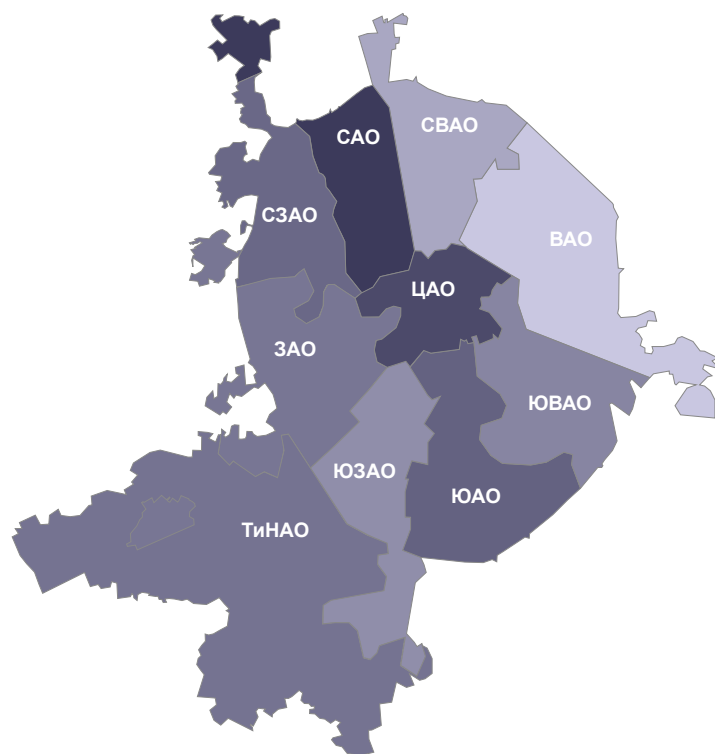
2020 - 2021	2016 - 2019	2014 - 2015	до 2014 года
14.5%	7.0%	4.5%	5.2%

Вакантность Насыщенность
(кв. м на 1000 чел.)

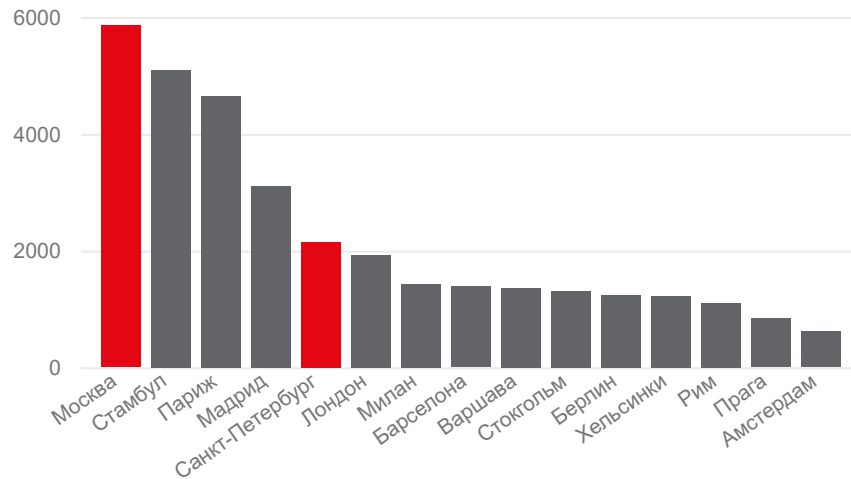
BAO 4.2%	238
3АО 7.8%	496
CAO 6.4%	687
СBAO 3.4%	340
С3АО 6.1%	541
ТиНАО 4.6%	506
ЦАО 5.2%	637
ЮАО 7.8%	558
ЮBAO 4.8%	449
Ю3АО 5.6%	420

Обеспеченность торговыми площадями по округам
Москвы на 1000 жителей

Доля вакантных площадей по округам Москвы

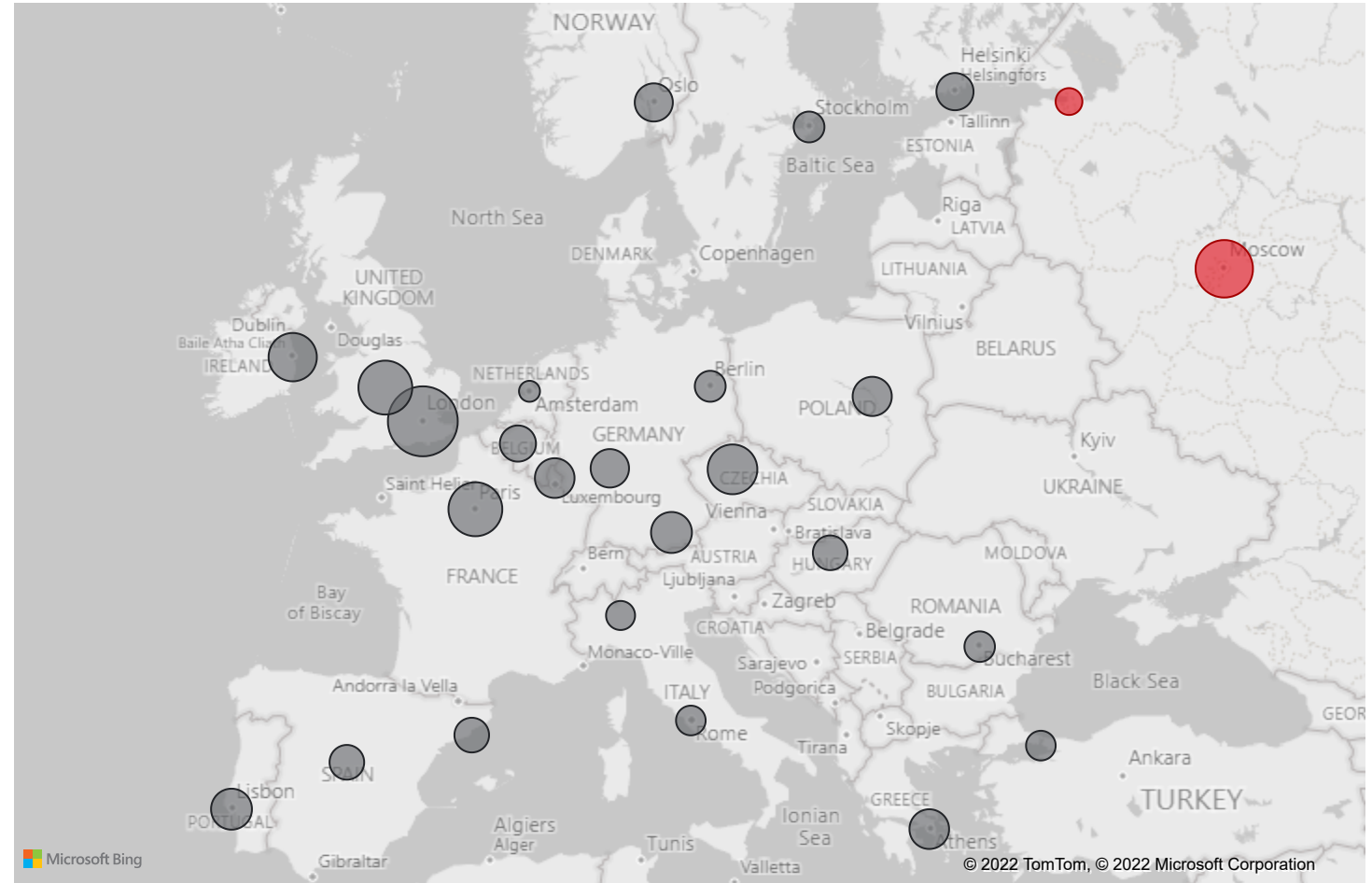


Общий объем торговых площадей

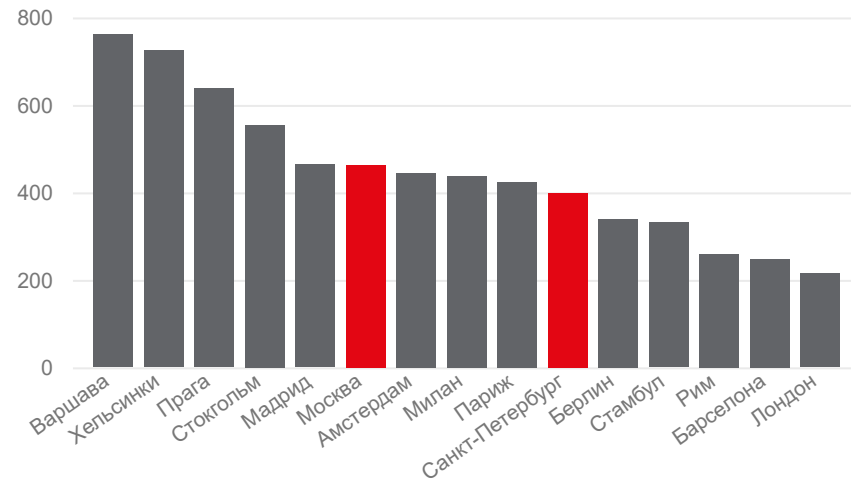


Обеспеченность торговыми площадями на 1000 жителей в российской столице увеличилась до 463 кв. м после ввода 10 торговых центров в 2021 году.

Максимальные ставки аренды в городах Европы, долл. США / кв. м / год ⓘ



Объем торговых площадей на 1 000 жителей



Ставки и условия аренды в ТЦ Москвы

Ставки аренды в ТЦ Москвы

Формат	Арендуемая площадь, кв. м	Ставка в виде % с товарооборота	Аренда, ключевые ТЦ**		Аренда, прочие ТЦ	
			Минимум руб./ кв. м/год	Максимум руб./ кв. м/год	Минимум руб./ кв. м/год	Максимум руб./ кв. м/год
Гипермаркет	>5 000	1,2-5%	7 000	15 500	0***	10 000
Супермаркет	1 000-3 000	3-7%	10 500	25 000	7 000	18 000
Электроника и бытовая техника	<150	6-10%	30 000	90 000	0***	45 000
	150-500	3-8%	18 000	40 000	0***	25 000
	500-1 000	3-6%	15 000	32 000	0***	22 000
	>1 000	2-4,5%	12 000	30 000	0***	13 000
Кинотеатр	>3 000	7-12%	7 500	12 000	0***	8 000
Развлечения	<300	15-20%	8 000	15 000	0***	15 000
	>700	10-15%	4 000	12 000	0***	8 000
Товары для ремонта (DIY)	8 000-15 000	3-5%	6 000	12 000	0***	8 000
Товары для дома	150-500	7-12%	12 000	35 000	0***	15 000
	800-2 000	6-8%	7 000	15 000	0***	10 000
Спортивные товары	<150	10-15%	22 000	45 000	12 500	31 000
	150-500	7-12%	18 000	30 000	0***	25 000
	>500	5-8%	6 000	20 000	0***	12 000
Товары для детей	<150	8-15%	30 000	66 000	12 000	35 000
	150-350	8-15%	25 000	50 000	10 000	20 000
	350-600	8-15%	20 000	45 000	0***	25 000
	>600	7-10%	8 000	15 000	0***	8 000
Одежда и обувь	<100	10-15%	65 000	200 000	45 000	80 000
	100-300	10-15%	40 000	150 000	25 000	60 000
	300-500	8-12%	25 000	72 000	18 000	45 000
	>500	5-10%	0***	50 000	0***	30 000
Парфюмерия и косметика	<100	10-12%	45 000	175 000	35 000	85 000
	100-250		55 000	120 000	30 000	55 000
	>250		45 000	100 000	25 000	50 000
Рестораны и кафе	<300	10-15%	30 000	80 000	15 000	45 000
	>300	10-15%	20 000	50 000	0***	30 000
Фудкорт	<60	10-15%	65 000	150 000	35 000	75 000
	>60	4-15%	40 000	120 000	0***	55 000
Прикассовая галерея, сервисы	20-50	10-15%	100 000	200 000	50 000	100 000
	50-150	8-15%	60 000	120 000	35 000	65 000

*Ставки приведены без учета НДС и операционных расходов. В отдельных случаях регистрируются более высокие ставки, превышающие уровень рынка в целом. В некоторых проектах размер арендных ставок может быть пересмотрен в соответствии с условиями индексации, предусмотренными в договоре.

**Расчитано на основе данных коммерчески успешных ТЦ (с высокими показателями посещаемости и конверсии).

***В случае, если арендатор платит только ставку в виде % с товарооборота.

Максимальная ставка аренды, руб./кв. м/год

100 000 - 185 000

Условия аренды в ТЦ Москвы

Основные условия аренды помещений в торгово-развлекательных центрах Москвы

Срок договора 3-5 лет для торговой галереи, от 7 лет для якорных арендаторов

Валюта договора Рублевые договоры или фиксация курса валют в коридоре 58-70 рублей за у.е.

Ставка % от товарооборота Процент от товарооборота (без фиксированной ставки) постоянно, либо в течение одного года с последующей фиксацией базовой ставки (консолидация) или с определенной минимальной гарантированной арендной платой

Индексация Индексация за квартал/год, ИПЦ или согласованный процент индексации

Денежный депозит Депозит от 2 месяцев арендной платы (по согласованию с арендодателем)

Структура платежа Депозит делится на две части: первый платеж при подписании контракта (обычно арендная плата за 1 месяц), вторая часть оплачивается при начале коммерческой деятельности

Отделка помещения Частичная или полная компенсация отделки помещения арендодателем (применимо для некоторых категорий якорных арендаторов)

Контакты:

Владислав Фадеев vladislav.fadeev@eu.jll.com

Полина Брицкая polina.britskaya@eu.jll.com

+7 (812) 363 3231 www.jll.ru

Пред. страница

Ставки и условия

К оглавлению