



АУТЛЕТЫ МОСКВЫ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

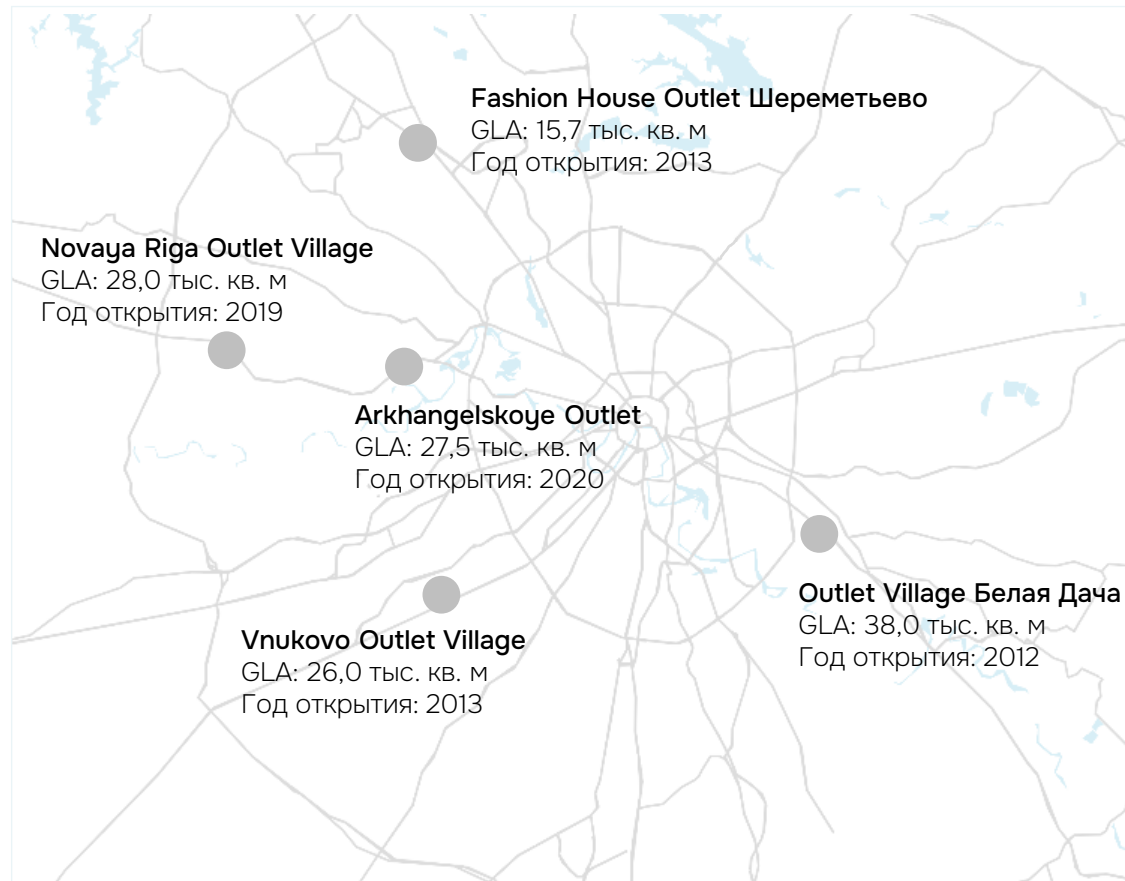
Сентябрь 2025



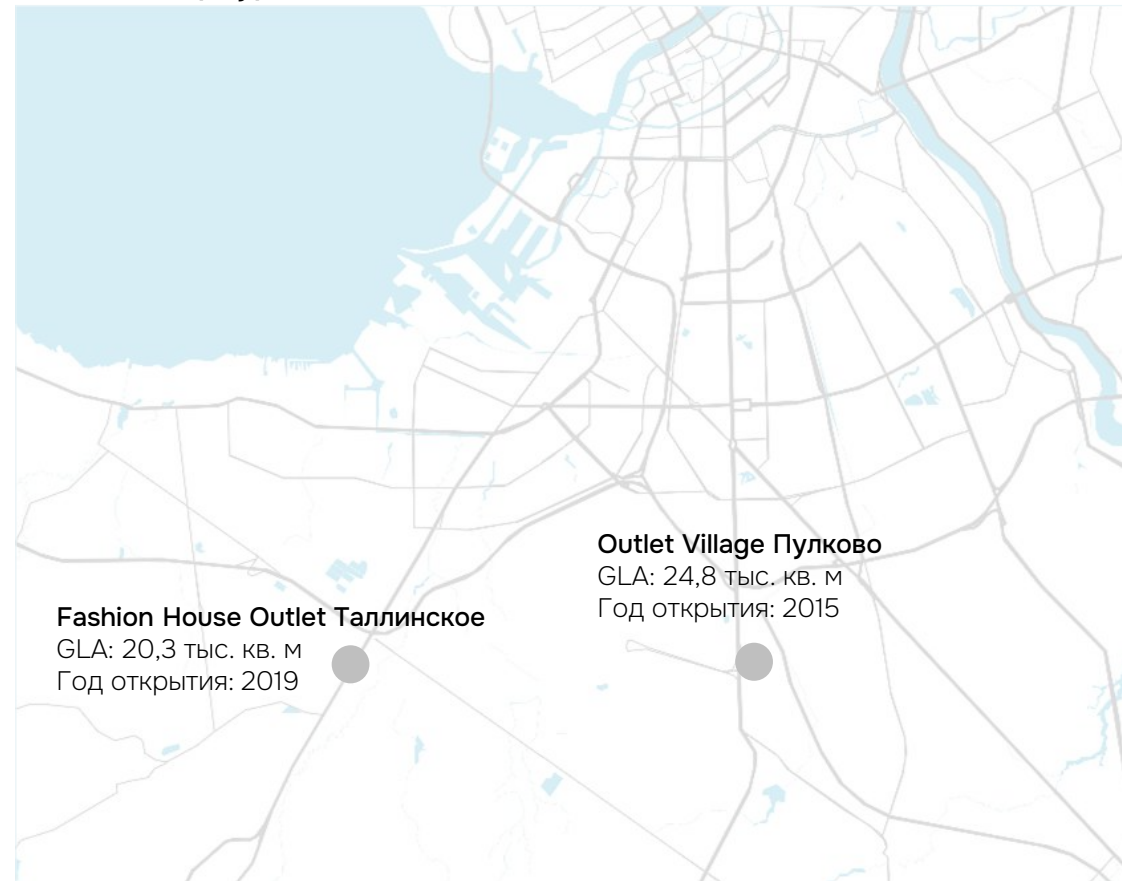
Общее предложение аутлетов

На сентябрь 2025 года в **Москве и Санкт-Петербурге функционируют 7 аутлетов**, общая арендопригодная площадь которых составляет 180 тыс. кв. м. В Москве открыто 5 аутлетов (GLA: 135 тыс. кв. м), в Санкт-Петербурге – 2 объекта (GLA: 45 тыс. кв. м). В перспективе 3–5 лет открытие новых аутлетов в Москве и Санкт-Петербурге не прогнозируется, что связано, в первую очередь, с изменением конъюнктуры рынка и снижением посещаемости торговых объектов, а также с высокой стоимостью строительства и отделки, общей тенденцией на снижение темпов девелопмента торговых объектов и уходом части международных брендов.

Москва



Санкт-Петербург



Свободные площади в аутлетах

6,8 %

Доля свободных площадей в аутлетах **Москвы**

9,6 %

Доля вакантных площадей в аутлетах **Санкт-Петербурга**

Свободные площади в аутлетах

Вакантность в аутлетах Москвы ниже показателей в Санкт-Петербурге. При этом уровень вакансии значительно варьируется в зависимости от объекта: минимальный индикатор составляет 1%, максимальный – 16%. Уровень индикатора зависит от качества управления и продвижения объекта в СМИ и социальных сетях. Совокупный объем вакантных площадей в аутлетах Москвы и Санкт-Петербурга составляет 13 тыс. кв. м.

Структура вакантных площадей

Количество свободных пространств в аутлетах Москвы и Санкт-Петербурга составляет 90 блоков. Средняя площадь свободного блока – 222 кв. м. В структуре вакантных площадей преобладают блоки от 50 до 200 кв. м (43%), также именно такие блоки наиболее популярны среди арендаторов. Так, 61% от всех торговых пространств в аутлетах имеют данную площадь.

90

Количество вакантных блоков

222 кв. м

Средняя площадь вакантного блока

Структура вакантных торговых пространств

1 %

от 0 до 50 кв. м

9 %

от 500 до 800 кв. м

43 %

от 50 до 200 кв. м

0 %

от 800 до 1 500 кв. м

17 %

от 200 до 500 кв. м

30 %

более 1 500 кв. м

Структура арендаторов

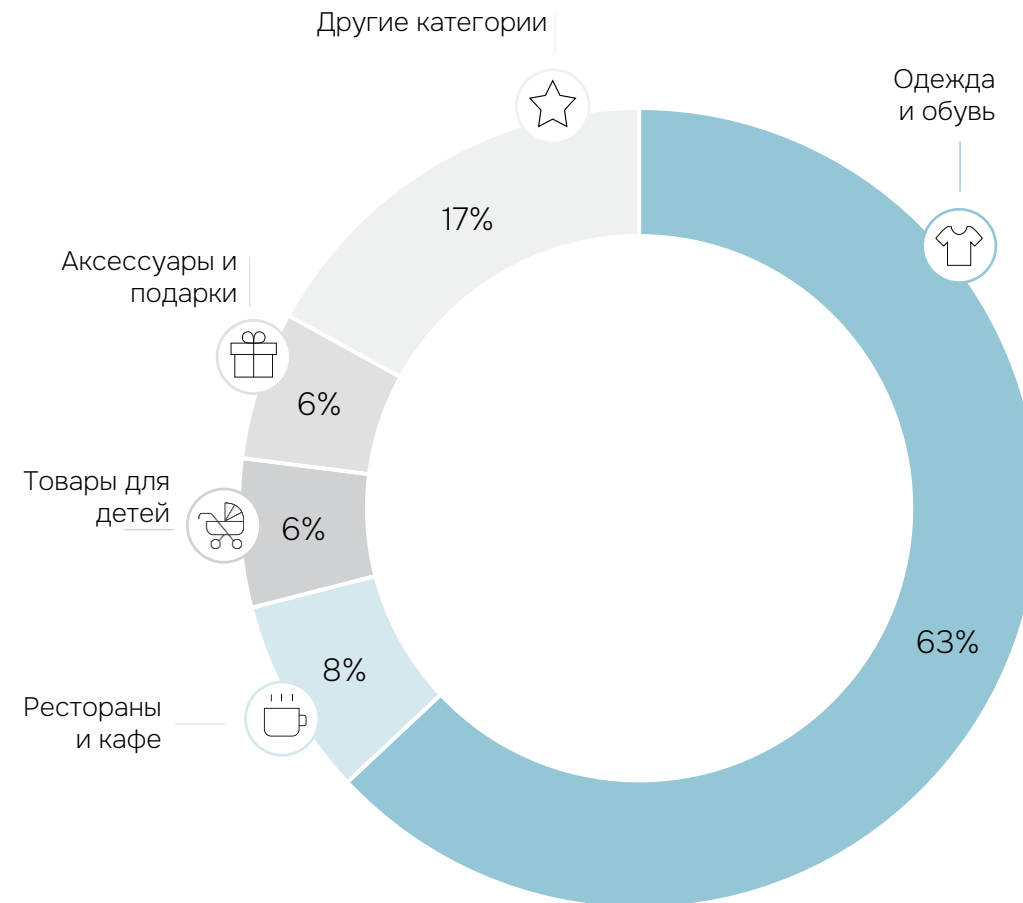
Магазины категории fashion составляют 63% всех арендаторов аутлетов

После массового исхода международных брендов в 2022 году структура арендаторов значительно не изменилась. Так, **fashion-ритейлеры продолжают занимать больше половины торговых площадей (63%) в аутлетах Москвы и Санкт-Петербурга** не изменившись с 2020 года. Более того, доля fashion-ритейлеров в аутлетах значительно превышает долю в классических торговых центрах (63% против 23% в классических ТЦ). Это связано со спецификой формата аутлетов – ключевая функция данного формата заключается в продаже коллекций известных брендов по сниженным ценам.

Топ-10 брендов в аутлетах Москвы и Санкт-Петербурга по количеству магазинов

1	Baldinini	6	Marc O'Polo	● 90% брендов – премиум сегмент, 10% – средний ценовой сегмент
2	ECCO	7	Mezzatorre	● 80% брендов являются международными игроками
3	Gipfel	8	Tom Tailor	● Все 10 брендов представлены в 6 из 7 аутлетов
4	HENDERSON	9	U.S. Polo Assn.	
5	Lacoste	10	Экран Оптика	

Структура арендаторов в аутлетах Москвы и Санкт-Петербурга



К другим категориям относятся: аптеки, бытовая техника и электроника, зоотовары, косметика и парфюмерия, продукты, развлечения, сервисы и услуги, спортивные товары, товары для дома, ювелирные изделия.

Стремительный рост количества российских ритейлеров

За последние 5 лет доля российских брендов выросла на 13 п.п. до 44%

2020

2025

Доля российских брендов в аутлетах

31%

Доля российских брендов в аутлетах

44%

Доля международных брендов в аутлетах

69%

Доля международных брендов в аутлетах

56%

ТОП-5 стран по представленности брендов

- 1 Россия (31%)
- 2 Италия (23%)
- 3 США (12%)
- 4 Германия (6%)
- 5 Франция (6%)

ТОП-5 стран по представленности брендов

- 1 Россия (47%)
- 2 Италия (21%)
- 3 Германия (7%)
- 4 Франция (6%)
- 5 США (4%)

Рост доли российских брендов

С 2020 года произошел значительный рост доли российских брендов в структуре арендаторов аутлетов – на 13 п.п. за 5 лет. Основной рост обусловлен высвобождением торговых площадей после массового исхода международных игроков. Это дало импульс к активному развитию локальных ритейлеров. Так, наибольший прирост количества российских брендов произошел в категориях «Аксессуары и подарки» (+43%), а также «Одежда и обувь» (+37%).

Игроки из новых стран в аутлетах Москвы и Санкт-Петербурга

В 2025 году в аутлетах Москвы и Санкт-Петербурга представлены бренды из 29 стран (в 2020 году – 28). Несмотря на сокращение доли присутствия международных игроков, в российские аутлеты вышли бренды из таких стран, как Абхазии (RASARIO), Греции (Togas), Израиля (Zielinski & Rozen) и Латвии (BLCV).

Происхождение брендов в аутлетах

Топ-5 стран по представленности брендов в аутлетах спустя 5 лет не изменился. При этом выросла доля брендов из России (+13 п.п.) и Германии (+1 п.п.). Однако самое сильное снижение индикатора пришлось на долю американских брендов – с 12% в 2020 году до 4% в 2025 году. В аутлетах двух столиц закрылись такие американские бренды как Columbia, Converse, Ray-Ban и др.

Ценовой сегмент fashion-арендаторов

Рост смешанного ценового сегмента составил 10 п.п. за 5 лет

Снижение количества магазинов люксового и среднего ценового сегментов

По сравнению с 2020 годом в аутлетах двух столиц произошло сокращение долей люксового и среднего ценового сегмента на 3 п.п. и 7 п.п. соответственно. Именно на этих двух ценовых сегментах значительно больше всего сказался исход международных брендов. В экономичном сегменте индикатор стабилен, что преимущественно связано со спецификой аутлетов, которые не фокусируются на магазинах данного ценового сегмента. Доля премиум сегмента значительно не изменилась.

Рост популярности мультибрендовых магазинов с товарами различных ценовых сегментов

На фоне закрытия официальных магазинов международных брендов в России активно начали открываться мультибрендовые магазины (ALL4SPORT, Sneaker Box, TRENDZONE и т.д.). Особенность такого формата заключается в консолидации различных брендов, в том числе нескольких ценовых сегментов, в одном торговом пространстве.

За 5 лет доля мультибрендовых магазинов увеличилась на 10 п.п. Новые арендаторы расположились в пространствах, арендуемых ранее ушедшими ритейлерами. Дальнейшее развитие и увеличение доли мультибрендовых магазинов будет зависеть от ситуации с международными игроками. В случае их постепенного возвращения на рынок спрос на мультибрендовые магазины будет снижаться.

Ценовой сегмент		2020		2025
Люксовый	Dolce & Gabbana Kiton Valentino	10 %	→	7 %
Премиум	12 STOREEZ Calvin Klein Michael Kors	34 %	→	34 %
Средний	Baon Mango Tom Tailor	47 %	→	40 %
Эконом	Colin's Tervolina	1 %	→	1 %
Смешанный*	Rendez-Vous Sneaker Box Super Step	8 %	→	18 %

*К смешанному ценовому сегменту относятся мультибрендовые магазины, где реализуются товары брендов нескольких ценовых сегментов

Ключевые выводы



Стабильный уровень доли свободных площадей

Вакантность в аутлетах Москвы и Санкт-Петербурга составляет 6,8% и 9,6% соответственно, что сопоставимо со среднерыночными значениями в классических торговых центрах.



Стандартный размер торгового блока – от 50 до 200 кв. м

В аутлетах двух столиц наиболее популярны блоки от 50 до 200 кв. м (61% от общего количества помещений), также именно такие блоки преобладают в структуре вакантных площадей (43%).



Рост количества мультибрендовых магазинов

Доля мультибрендовых магазинов, в которых представлены различные бренды, в том числе нескольких ценовых сегментов, выросла с 8% в 2020 году до 18% в 2025 году.



Структура арендаторов

В аутлетах двух столиц преобладает категория fashion (63%), не изменившись с 2020 года. Несмотря на это, на фоне общего тренда на развитие развлекательной функции в ТЦ на рынке уже появляются примеры нестандартных арендаторов для аутлетов, например, термальный комплекс.



Новые международные игроки

По сравнению с 2020 годом в аутлетах двух столиц появились бренды из таких стран как Абхазия, Греция, Израиль и Латвия. Однако закрылись магазины брендов из Нидерландов, Норвегии, Украины.



Рост доли российских ритейлеров

Доля российских ритейлеров выросла по сравнению с 2020 годом на 13 п.п. до 44%. Российские компании начали активно занимать высвободившиеся торговые площади после массового ухода международных игроков.



Микаэл Казарян

Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



Валерия Шураева

Руководитель направления
торговой и гостиничной
аналитики



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



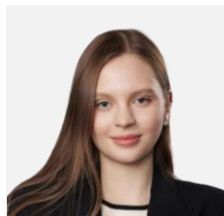
Ксения Каменская

Аналитик департамента
исследований и аналитики



Владимир Чернусь

Руководитель направления
торговой недвижимости



Мария Шibaева

Аналитик департамента
исследований и аналитики

Спасибо

Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz