



# Обзор рынка торговой недвижимости Москвы

*2 квартал 2021*





**Владислав Фадеев**  
Руководитель отдела  
исследований  
JLL, Россия  
[Vladislav.Fadeev@eu.jll.com](mailto: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 1 пол. 2021 года доля свободных площадей в качественных торговых объектах Москвы составила 5,9%, что на 0,5 п.п. выше уровня конца 2020 года. Вакантность в новых торговых центрах, открытых в 2020-м и в первой половине 2021 года, составила 16,7%. Несмотря на большую разницу с со средней вакантностью, 16,7% 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 1 пол. 2021 года представлено двумя комплексами общей арендуемой площадью 44 тыс. кв. м. Ввод первой половины 2021 года на 69% меньше аналогичного показателя 2020 года.

Во 2 пол. 2021 года ожидается появление 264 тыс. кв. м качественной торговой недвижимости. Самым крупным проектом является «Город Косино», суперрегиональный торговый центр, который пополнит немногочисленный список качественных объектов Восточного округа.

Полную версию отчета в интерактивной форме вы сможете найти по [ссылке](#).



**Полина Брицкая**  
Аналитик рынка торговой  
недвижимости  
JLL, Россия  
[Polina.Britskaya@eu.jll.com](mailto:Polina.Britskaya@eu.jll.com)

Основные показатели

Потребительский рынок

Предложение

Будущее предложение

Доля свободных площадей

Вакантность по группам ТЦ

Международные бренды

Показатели по АО Москвы

Международное сравнение

Ставки и условия аренды

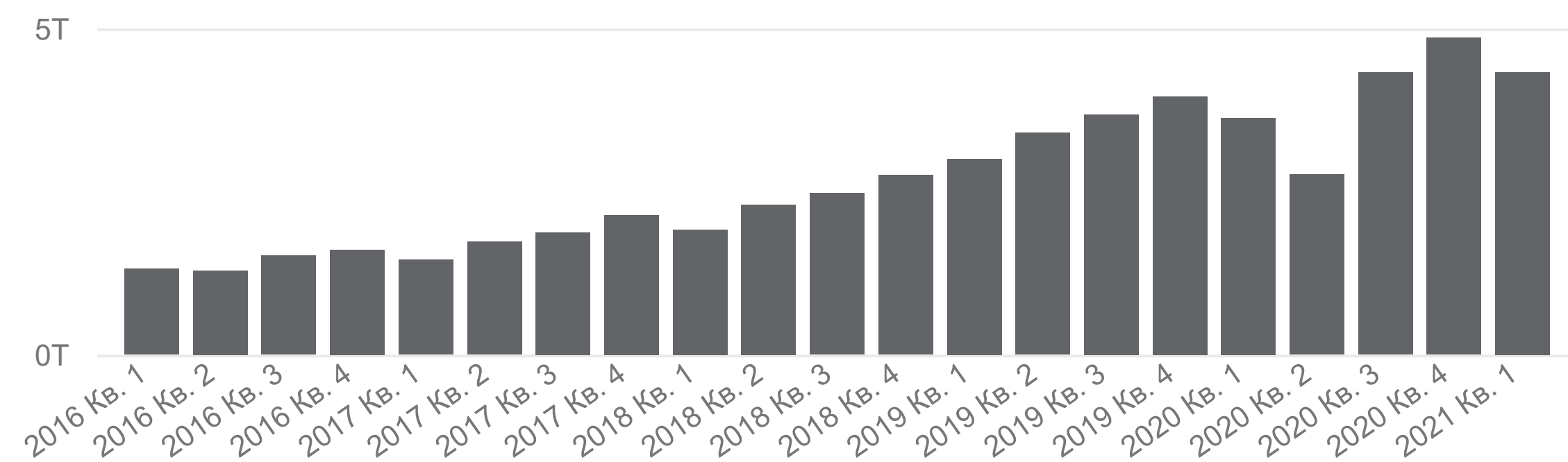
Предложение ⓘ	2020	1 пол. 2021	2 пол. 2021П
Общая арендуемая площадь качественных торговых центров, кв. м	5 592 626	5 636 126	5 899 931
Объем качественных площадей в ТЦ на 1 000 жителей, кв. м	441	445	466
Ввод новых площадей, кв. м	258,792	43,500	263,805
Количество качественных торговых центров	139	141	152
<b>Баланс рынка</b>			
Диапазон минимальных ставок доходности	9,0-10,5%	9,25-10,5%	9,5-10,75%
Общая доля свободных площадей в торговых центрах	5.4%	5.9%	8.0%
Доля свободных площадей в ключевых торговых центрах ⓘ	1.6%	2.5%	2.5%



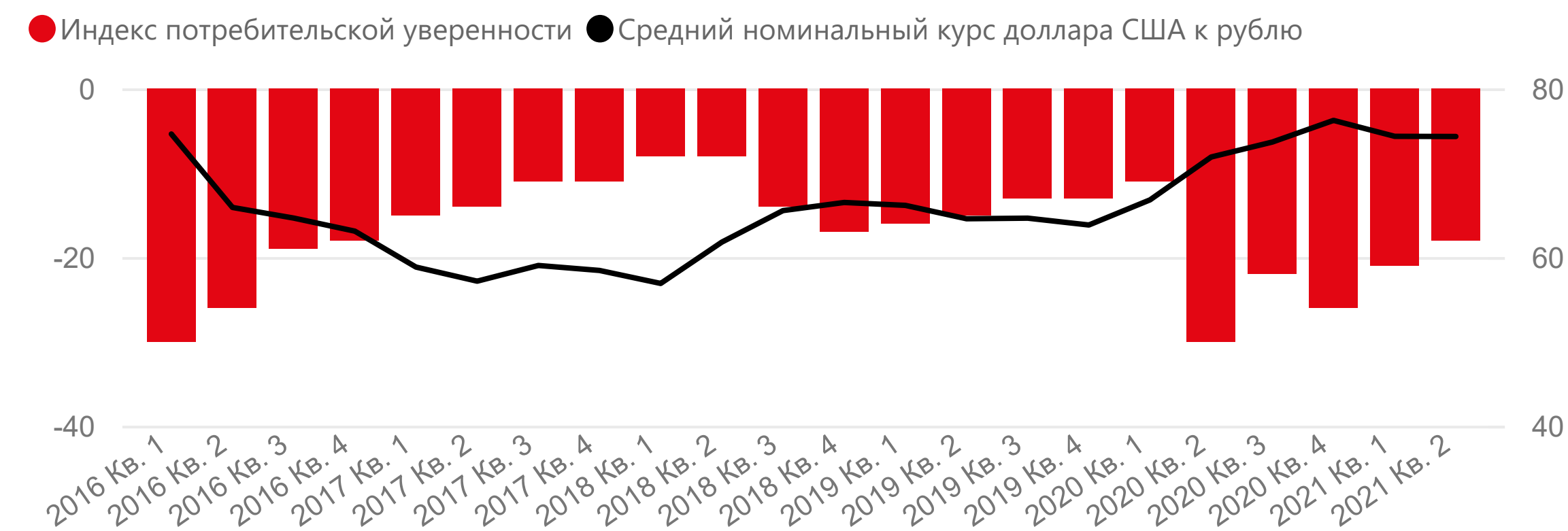
С апреля 2020 года наблюдается сокращение розничных продаж. Падение оборота розничной торговли связано с влиянием коронавируса. Введение ограничений и уменьшение реальных доходов населения привело к снижению покупательского спроса.

Вторая волна пандемии также привела к падению товарооборота, хотя и намного менее значительному. Влияние третьей волны будет связано в том числе и с новым фактором масштабной вакцинации населения и сопутствующими ограничениями. Так, введение QR-кодов в Москве окажет существенное влияние на ресторанный бизнес.

## Объем выданных потребительских кредитов



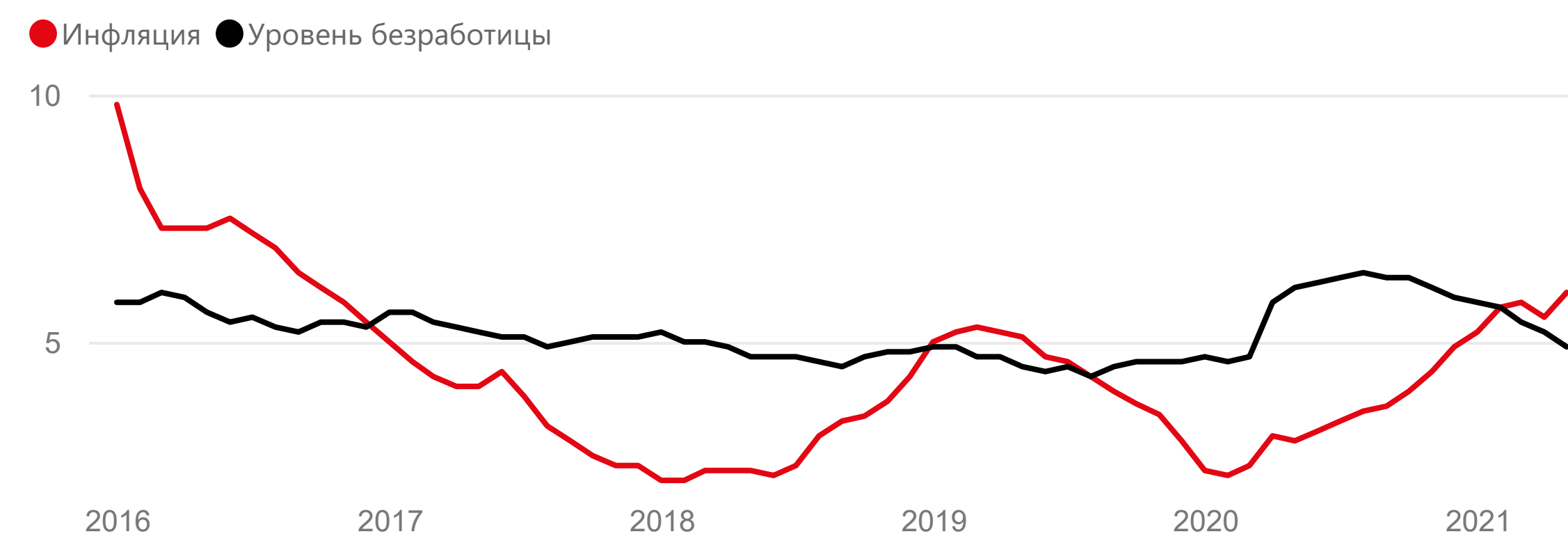
## Обменный курс и потребительская уверенность ⓘ



## Рост розничного товарооборота и заработной платы, г/г



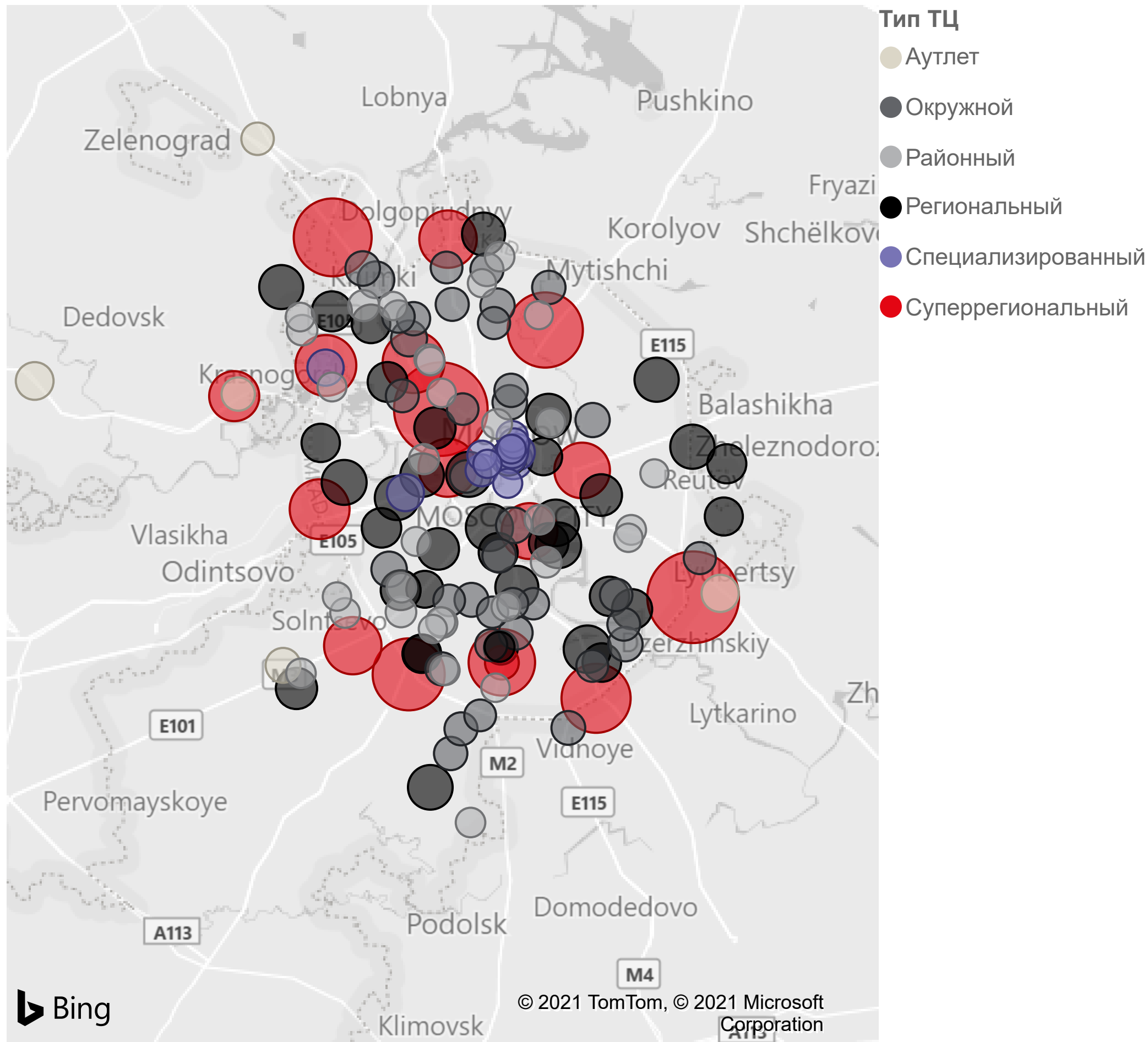
## Инфляция (г/г) и безработица



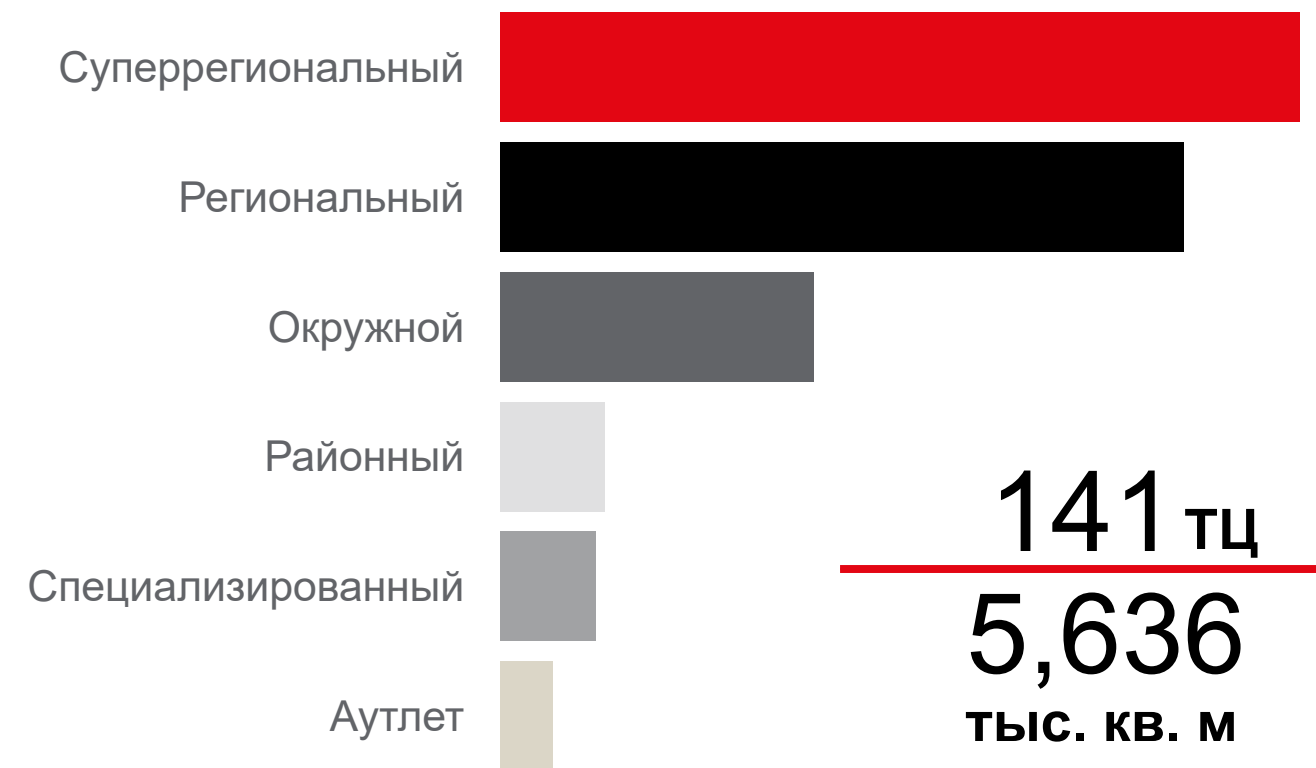
# Предложение на рынке торговых площадей

В 1 пол. 2021 года на московский рынок вышло два качественных объекта арендуемой площадью 44 тыс. кв. м.

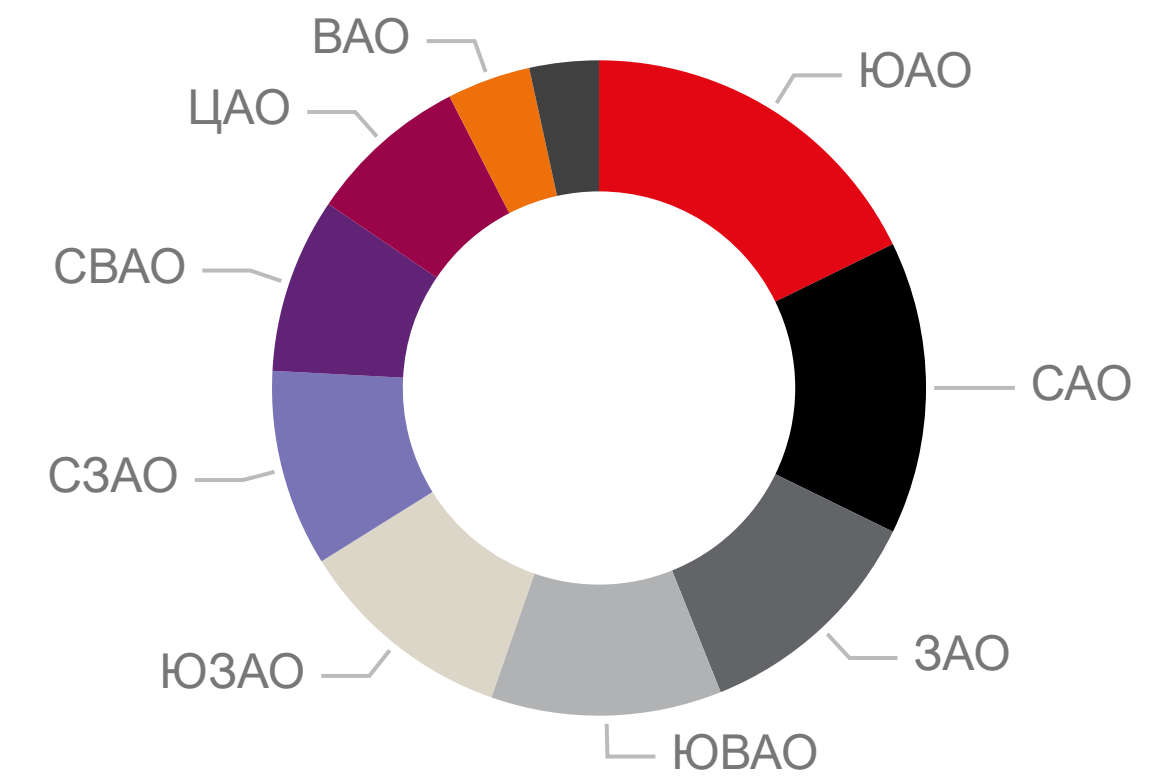
Карта ТЦ Москвы



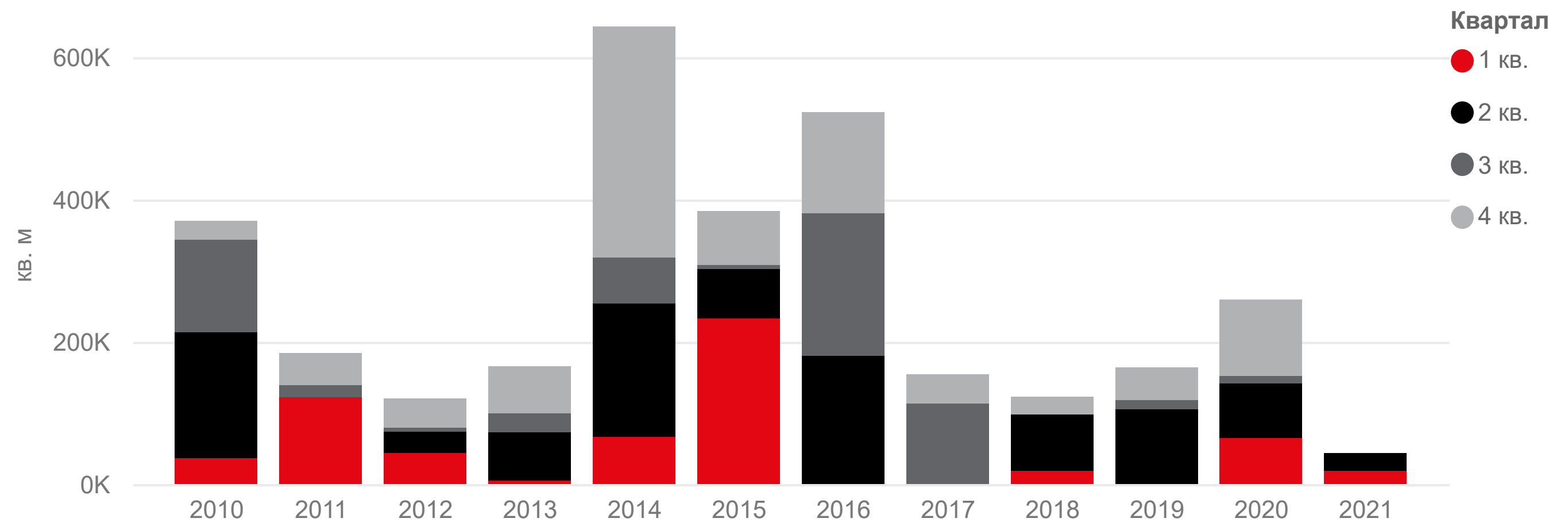
Общий объем торговых площадей ⓘ



Структура ТЦ Москвы по АО



Динамика ввода торговых центров в Москве



2010 2021

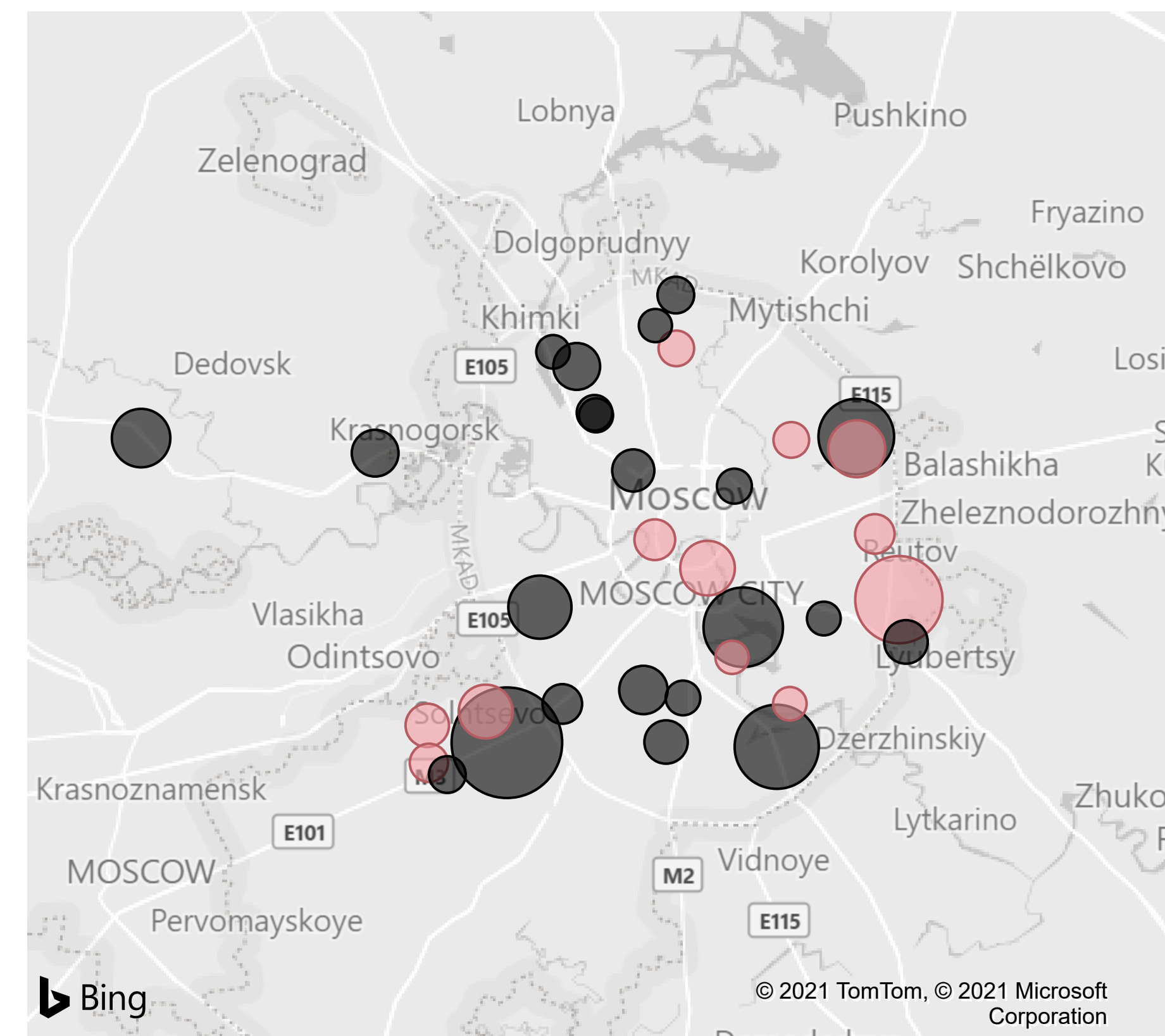


# Будущее предложение

До конца 2021 года ожидается появление 264 тыс. кв. м качественной торговой недвижимости. Если не произойдет переносов сроков, ввод 2021 года на 19% превысит объем нового предложения 2020 года. Самым большим будущим проектом является ТРЦ «Город Косино», который пополнит немногочисленный список качественных объектов Восточного округа столицы.

Карта ТЦ Москвы (2018-2021)

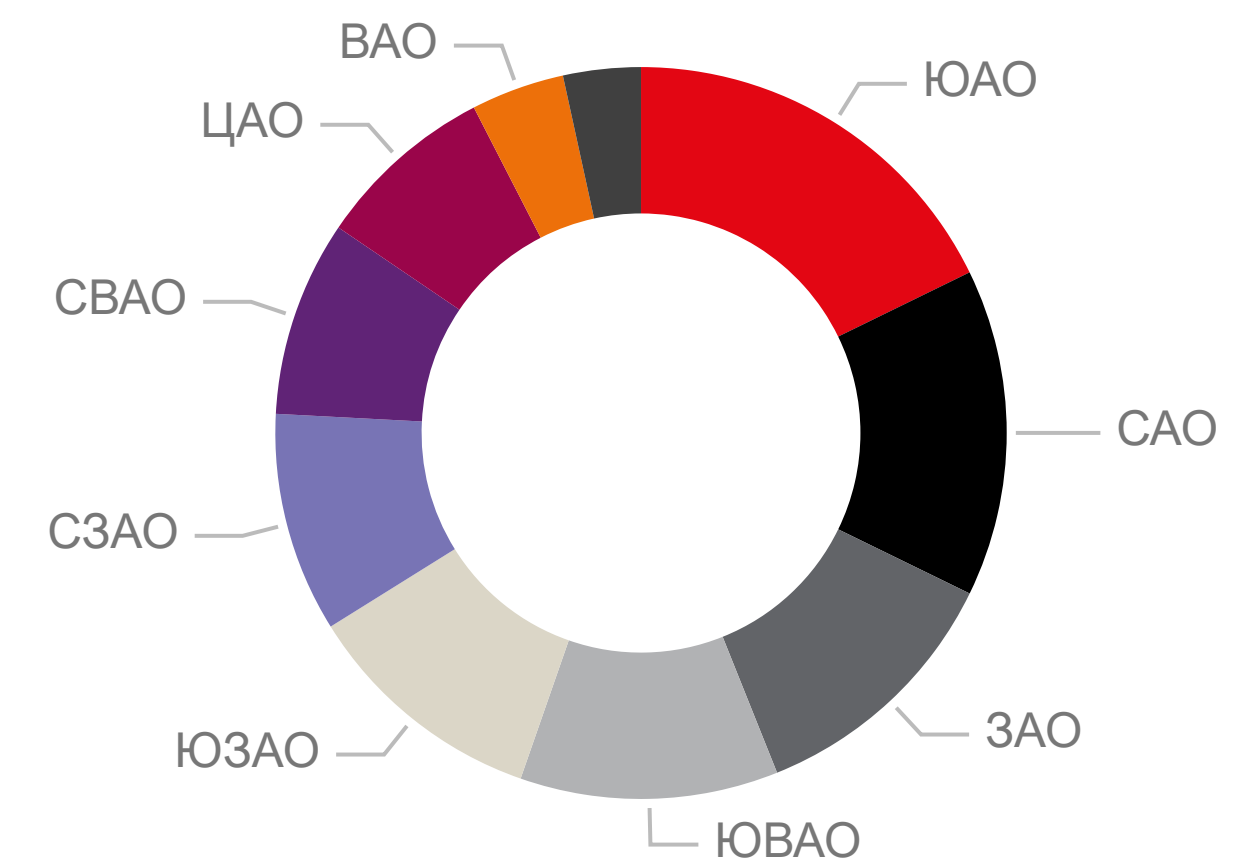
● Будущий ● Существующий



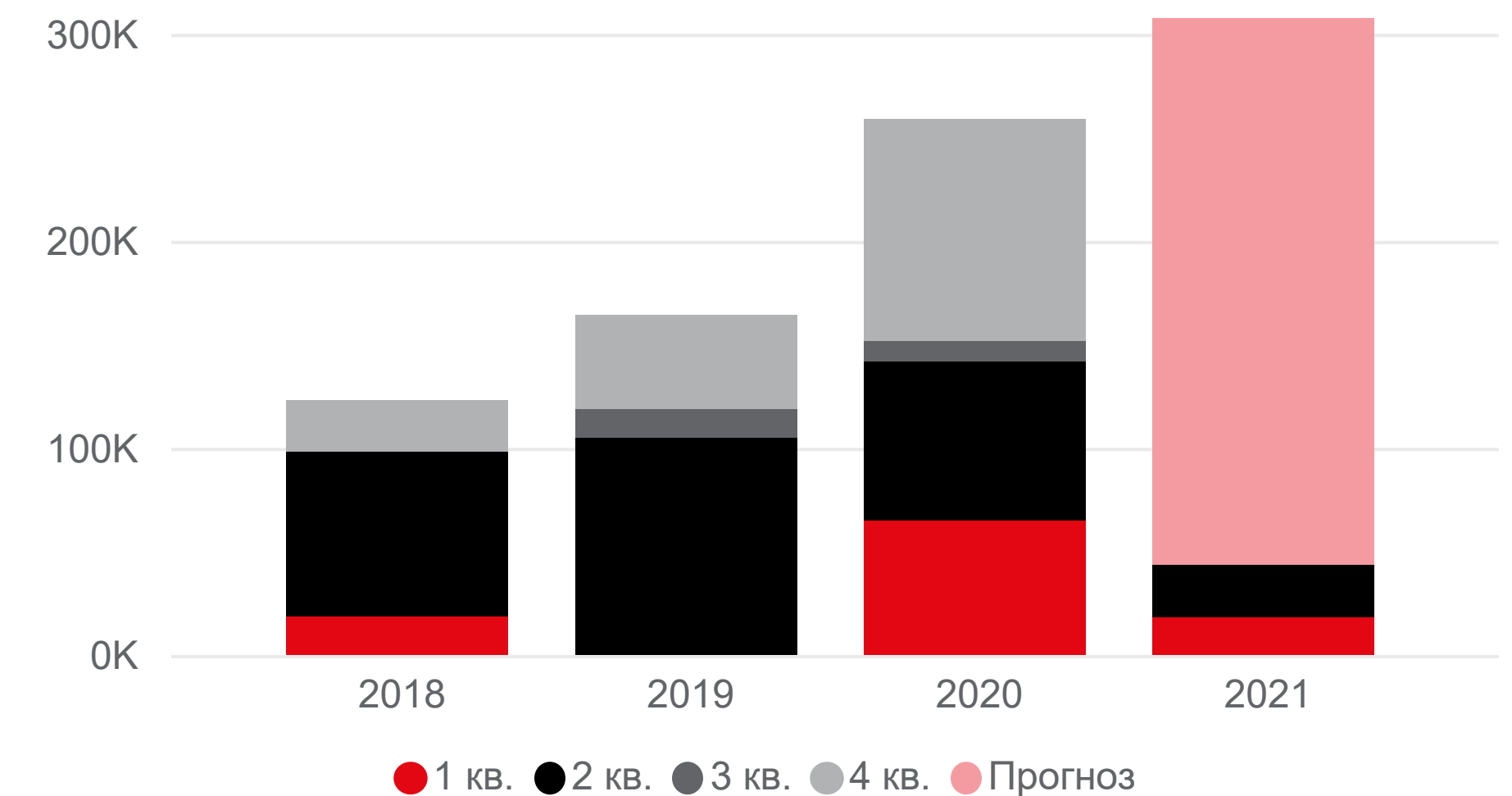
Будущие объекты

- Город Косино  
75,000
- София  
35,980
- Павелецкая Плаза  
33,000
- Небо  
32,000
- Сказка  
18,600
- Смоленский пассаж, 2 очередь  
15,147
- Киргизия  
13,564
- Vnukovo Premium Outlets  
12,000
- Янтарь

Структура ТЦ Москвы по АО



Прогноз ввода торговых центров в Москве



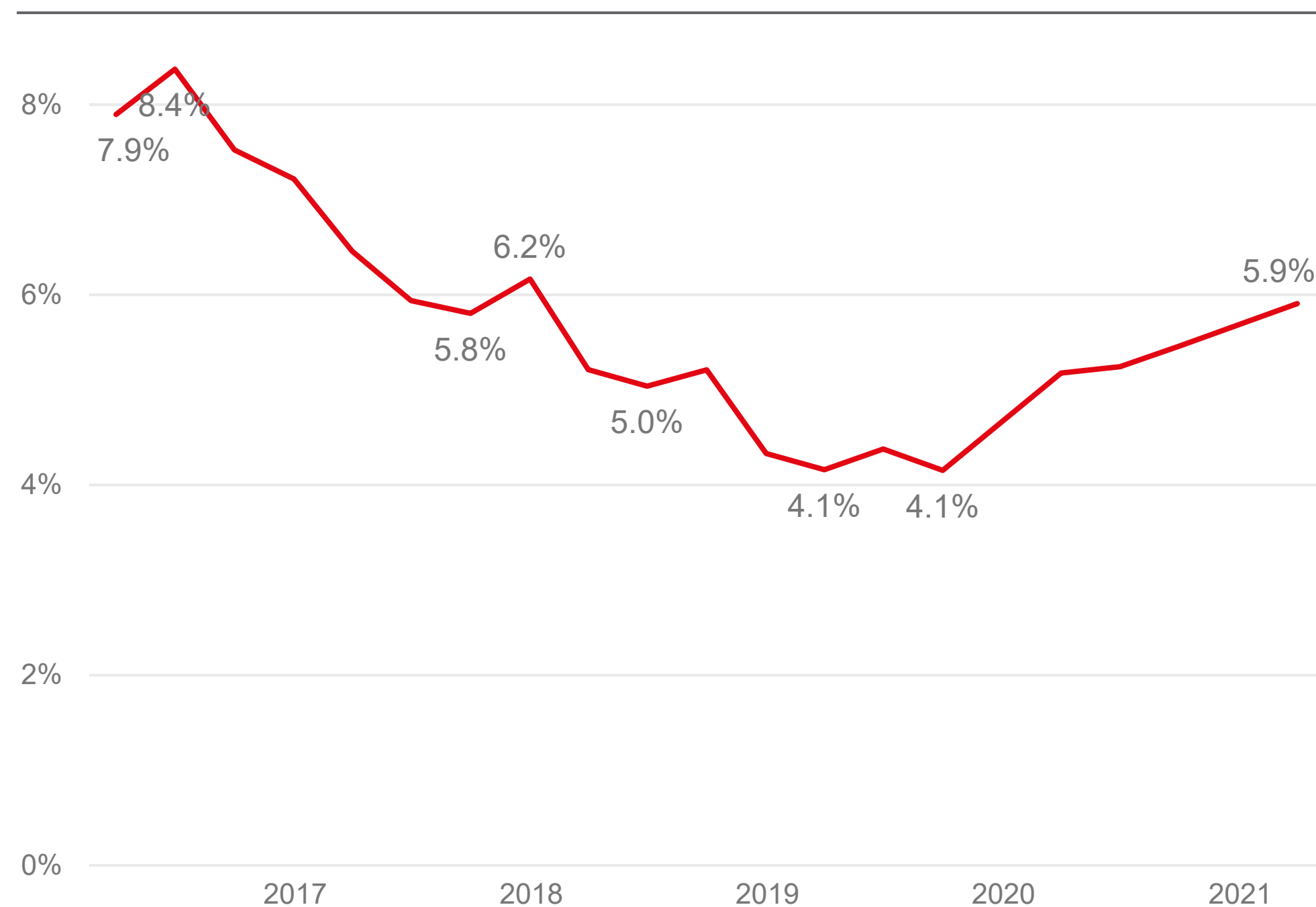


# Доля свободных площадей

По итогам 1 пол. 2021 года доля свободных площадей в качественных торговых объектах Москвы составила 5,9%, увеличившись на 0,5 п.п. за полгода. В ключевых торговых центрах вакантность составила 2,5%.

К концу 2021 года при благоприятном развитии ситуации доля свободных площадей в качественных торговых центрах Москвы может вырасти до 7-8%. Если ограничения для F&B будут действовать продолжительное время, либо будут введены дальнейшие ограничения для ритейла, вакантность в торговых центрах может вырасти до 10-12%.

Динамика доли свободных площадей



## Ключевые ТЦ

- Да
- Нет

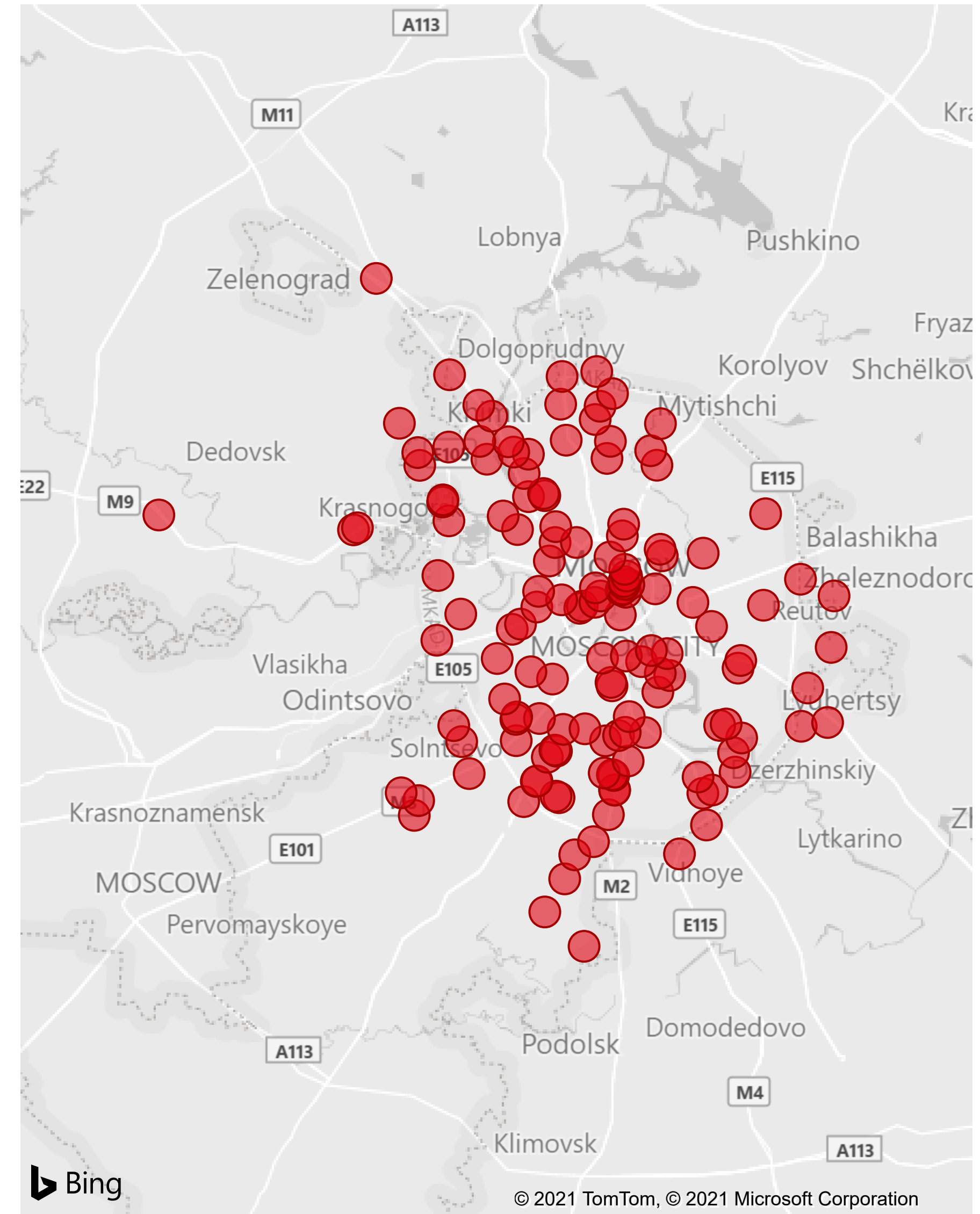
## Тип торгового центра

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

## Субрынок

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

## Карта ТЦ Москвы

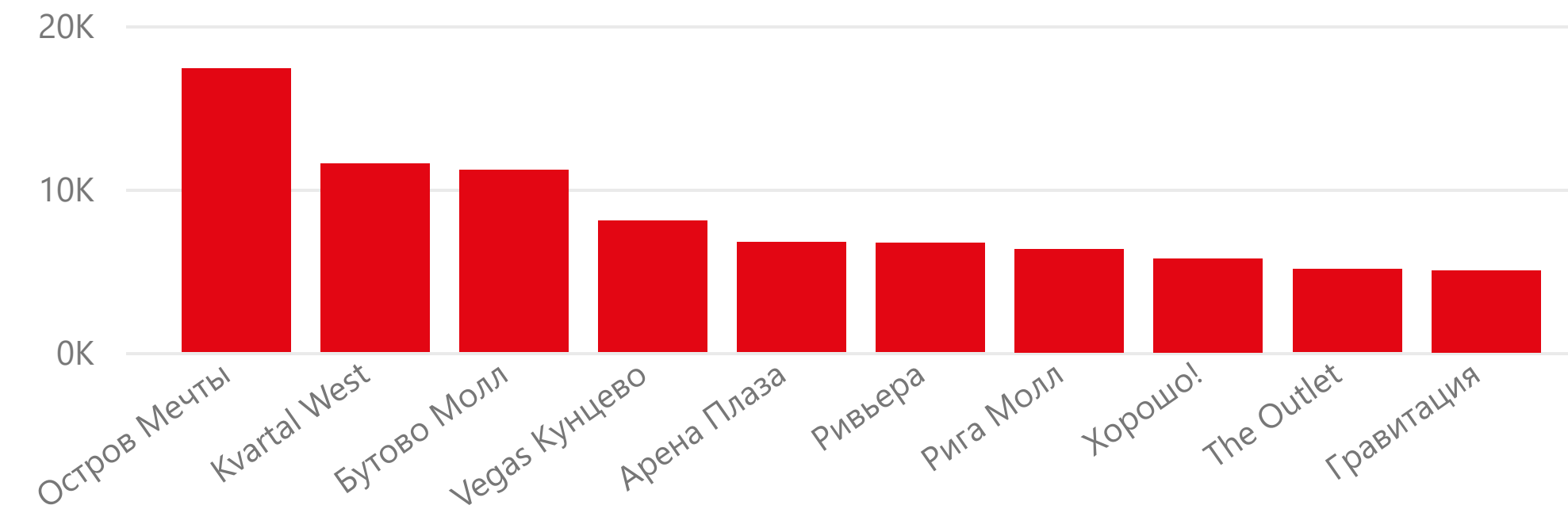


## Вакантность по группам ТЦ

## Торговые центры с наибольшим объемом свободных площадей в группе

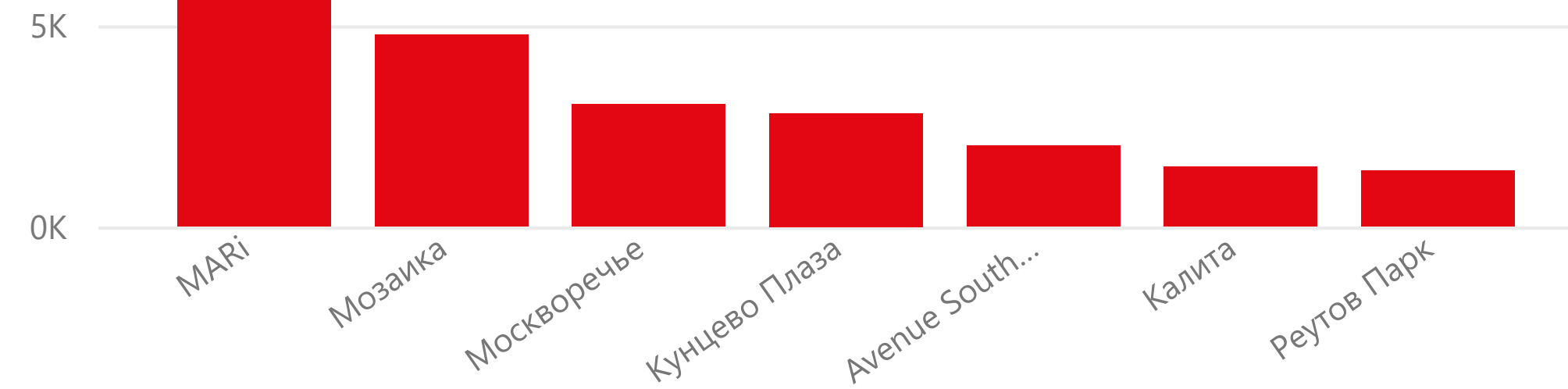
2016 - 2021

**9.4%**



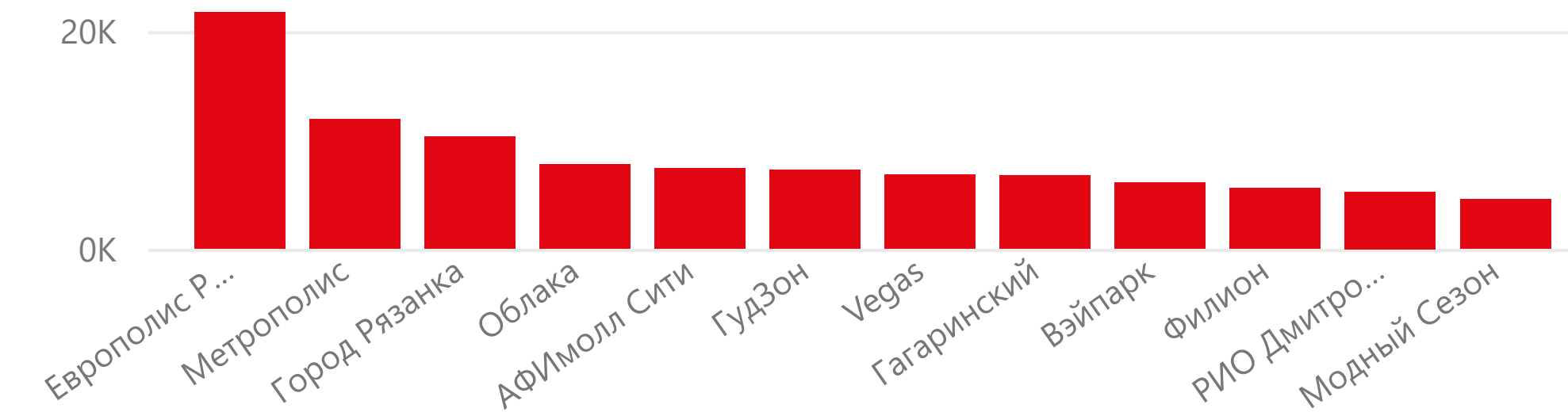
2014 - 2015

**3.0%**

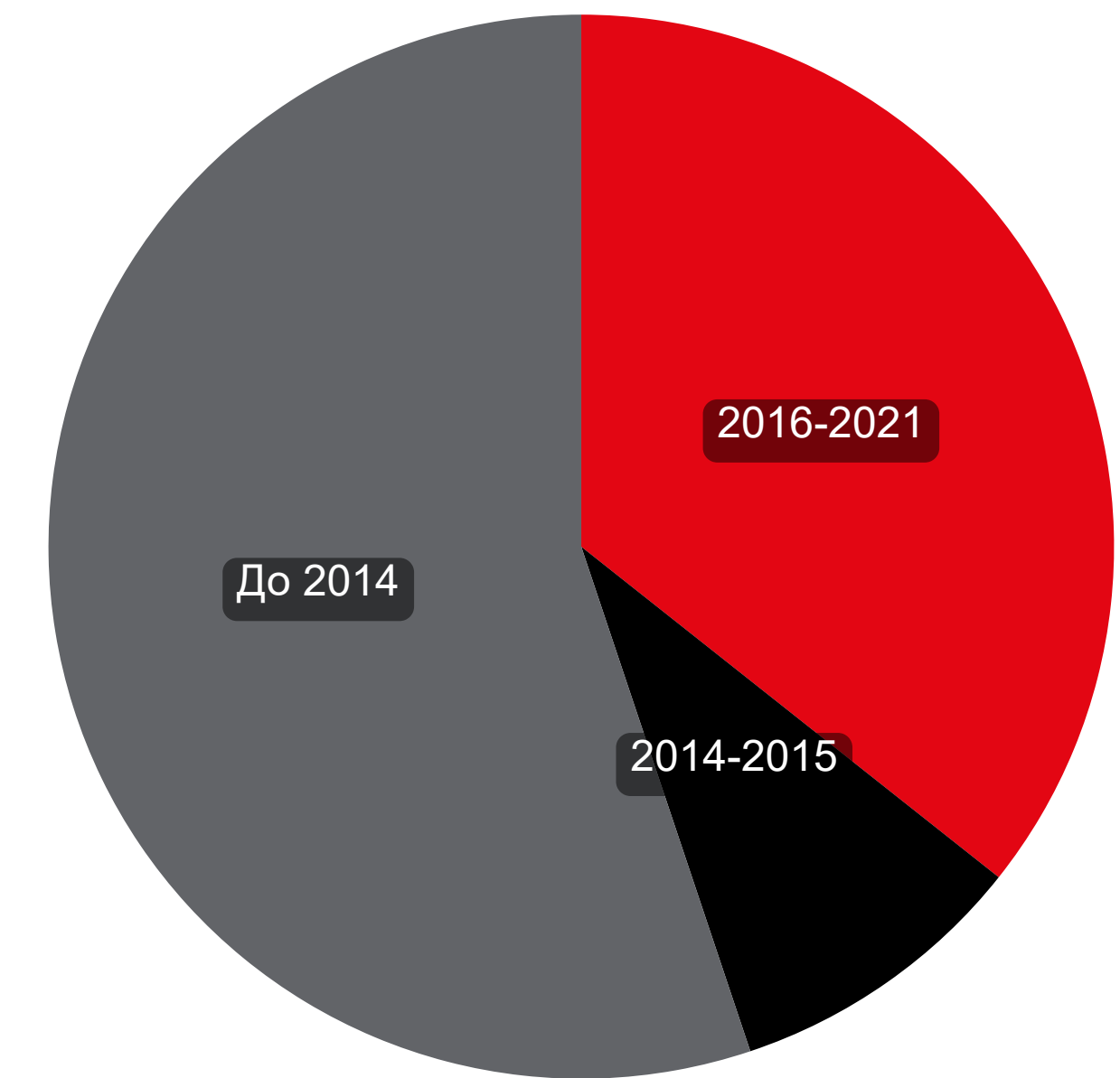


до 2014 года

**5.5%**

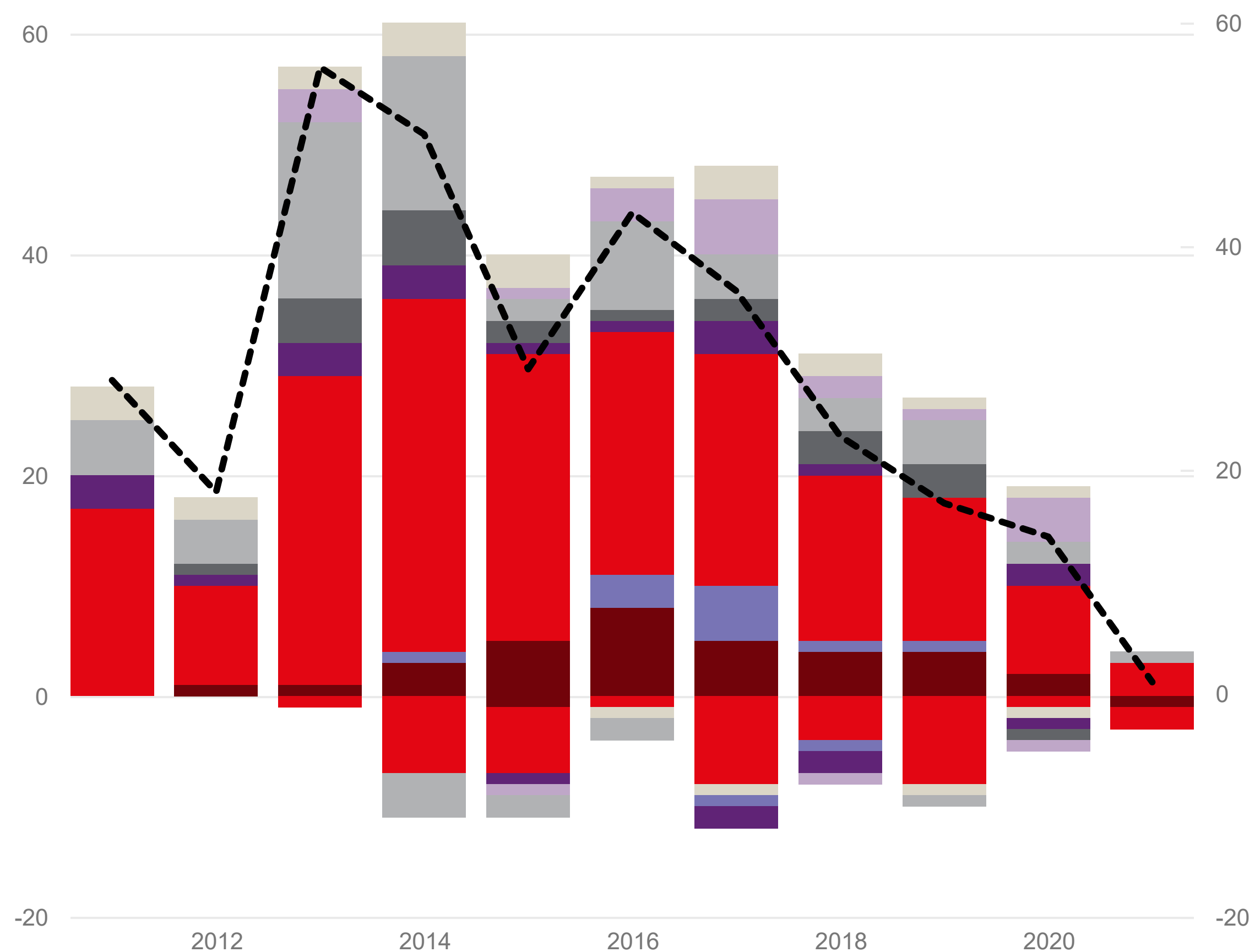


Распределение вакантных площадей в ТЦ Москвы в зависимости от года ввода ТЦ





Динамика выхода новых ритейлеров на рынок



Активность выхода новых международных брендов в 2021 году остается невысокой. Тем не менее о своем намерении развиваться в России заявили несколько международных ритейлеров, к примеру, бренд H&M Group Arket и японский ритейлер Kenkoh.

Бренды, вышедшие на российский рынок в 2021 году

Accessorize, Shikkosa, Ecco Kids, Chaikhana Navat

Бренды, покинувшие российский рынок в 2021 году

Bath&Body Works, Lefties, Topshop

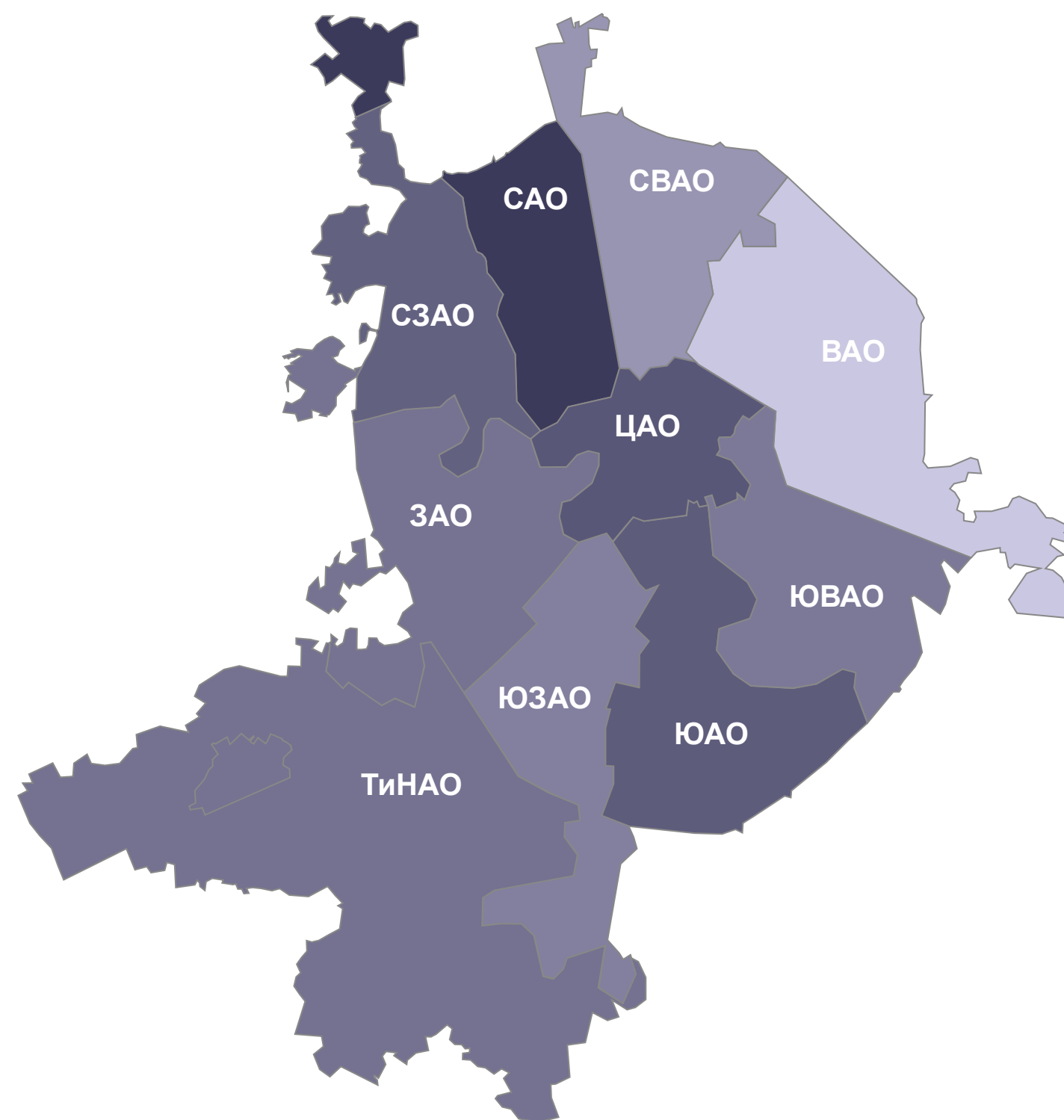
- Одежда, обувь, аксессуары
- Товары для дома
- Товары для детей
- Электроника
- Косметика и парфюмерия
- Другое
- Рестораны и кафе
- Активность иностранных ритейлеров
- Ювелирные изделия и часы

# Распределение торговых площадей по АО Москвы

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

**445**

Обеспеченность торговыми площадями по округам  
Москвы на 1000 жителей



Доля вакантных площадей в зависимости от года ввода ТЦ

2016 - 2021

2014 - 2015

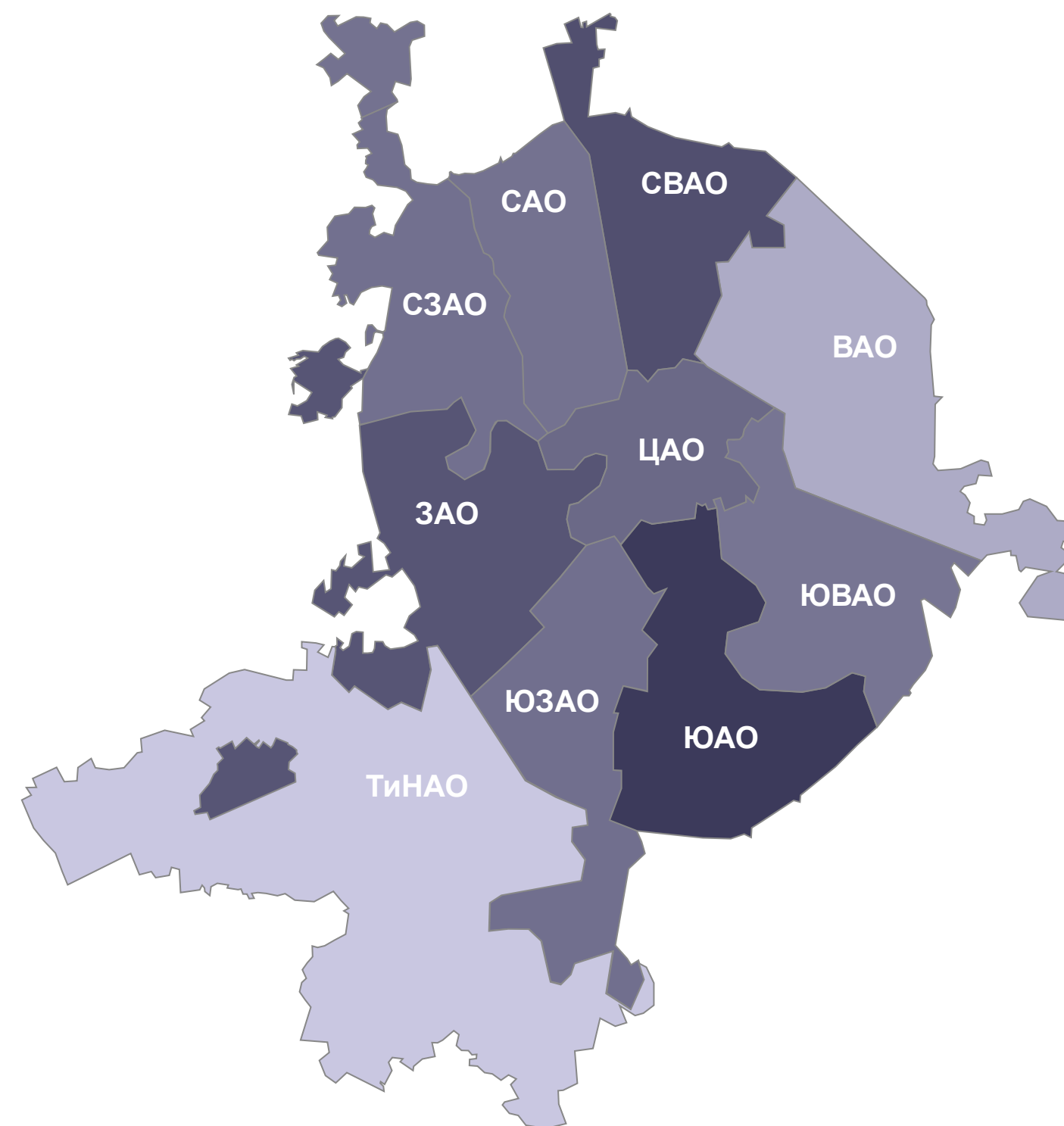
до 2014 года

**9.4%**

**3.0%**

**5.5%**

Доля вакантных площадей по округам Москвы



Вакантность      Насыщенность

**БАО**  
3.4%      153

**ЗАО**  
6.5%      473

**САО**  
5.5%      687

**СВАО**  
6.7%      340

**СЗАО**  
5.5%      541

**ТиНАО**  
2.4%      476

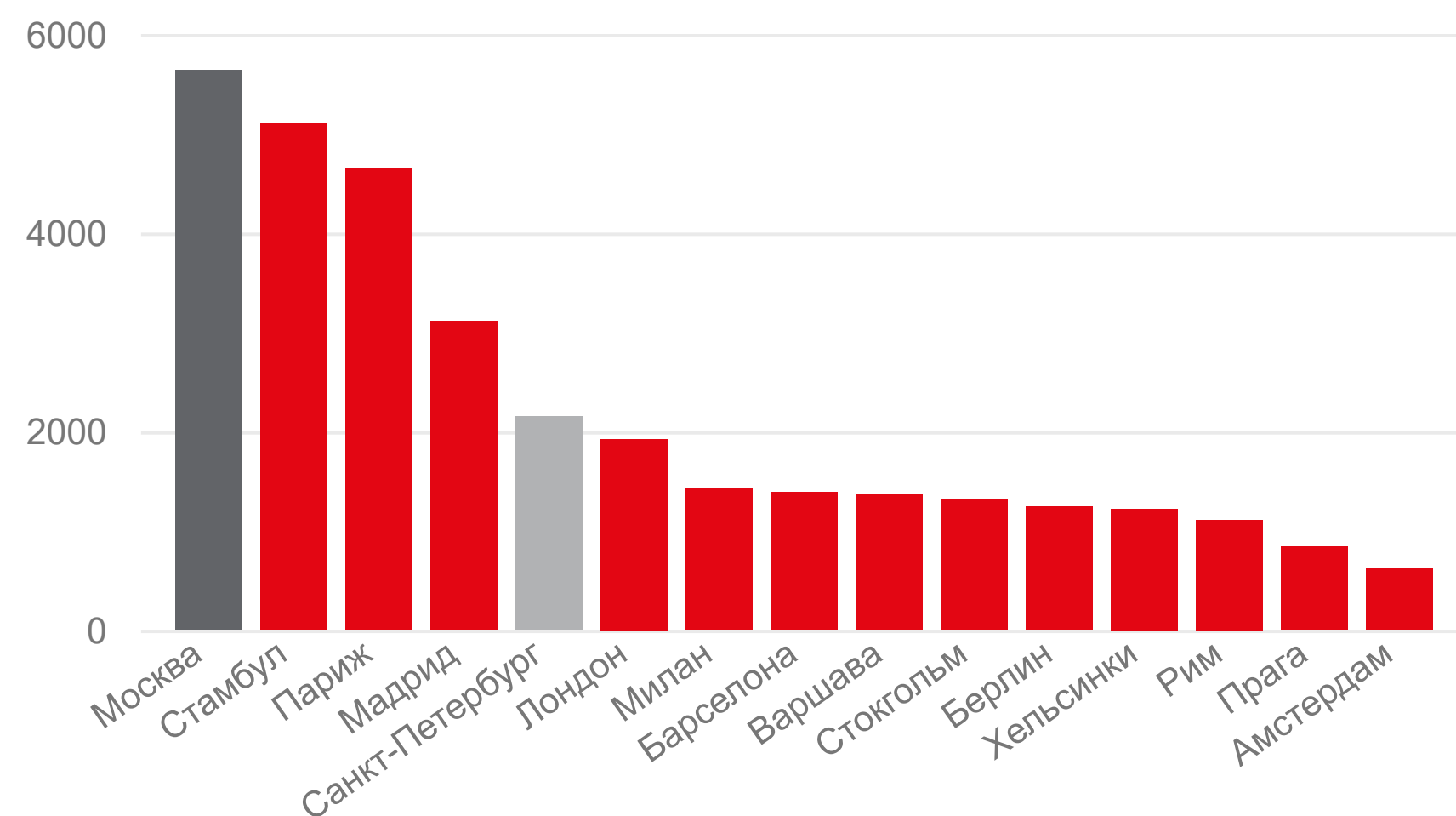
**ЦАО**  
5.8%      575

**ЮАО**  
7.5%      559

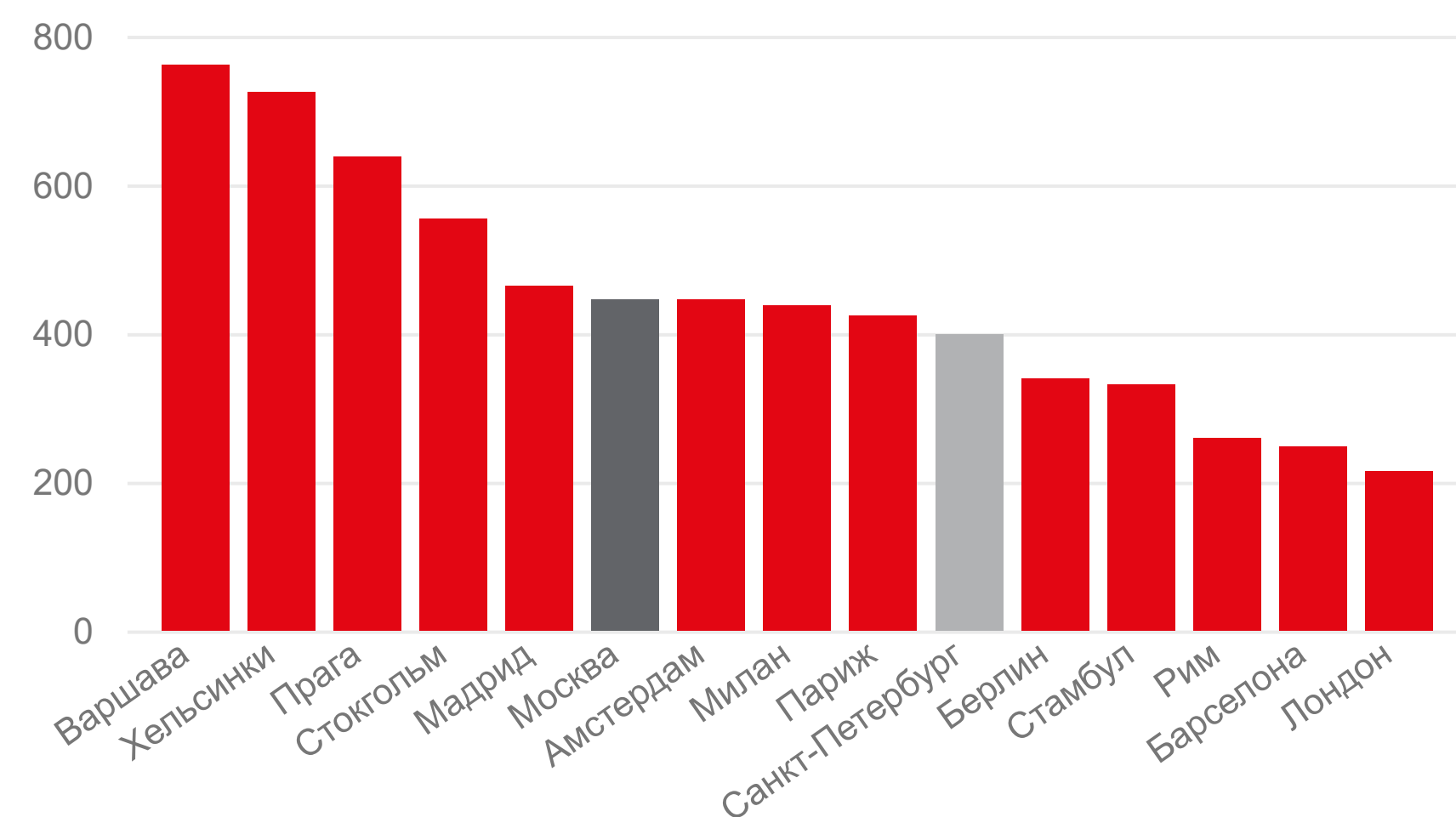
**ЮВАО**  
5.4%      449

**ЮЗАО**  
5.6%      420

Общий объем торговых площадей

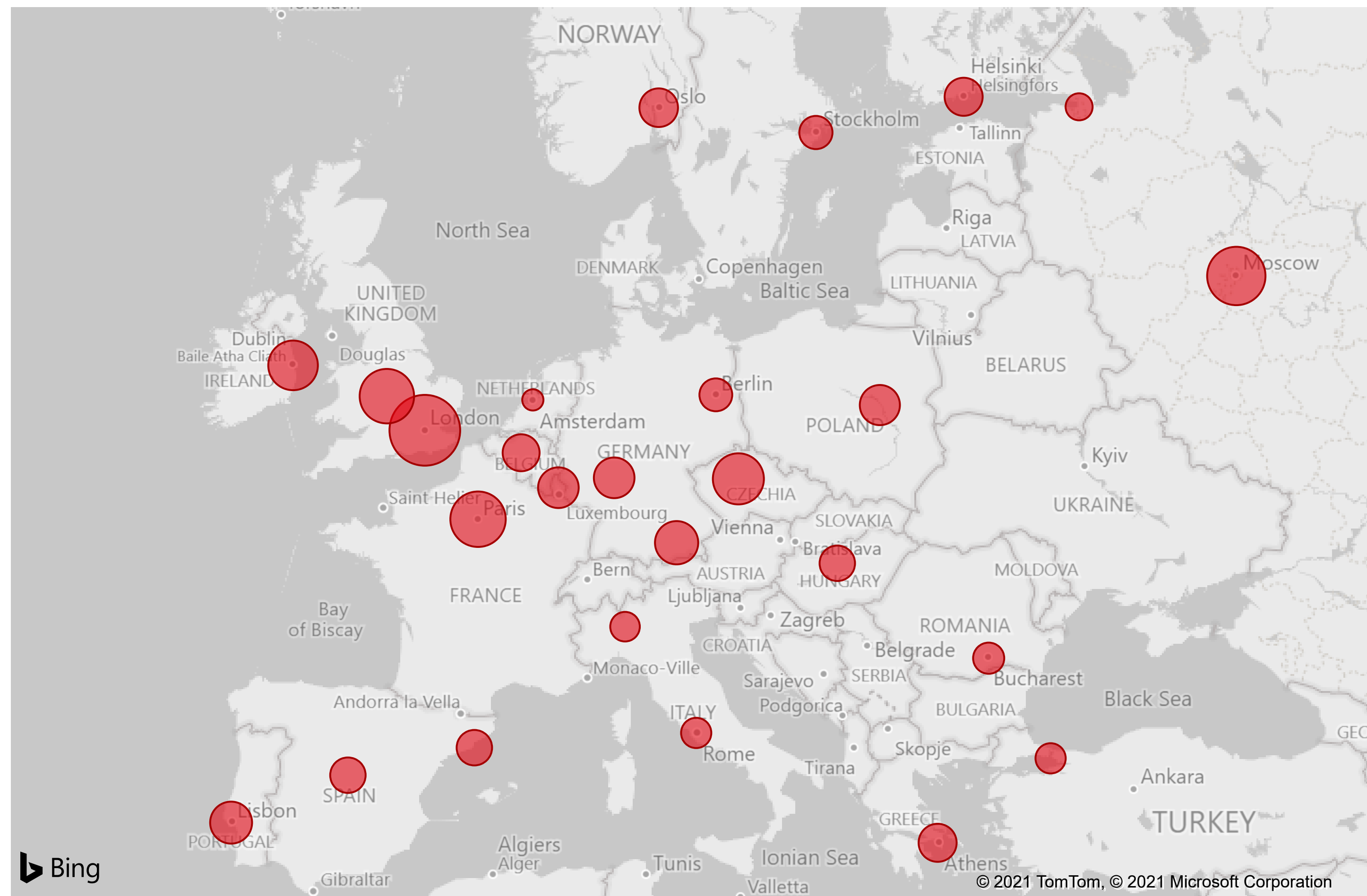


Объем торговых площадей на 1 000 жителей



Обеспеченность торговыми площадями на 1000 жителей в российской столице увеличилась до 445 кв. м после ввода двух торговых центров в 1 пол. 2021 года.

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





## Ставки аренды в ТЦ Москвы

Формат	Арендуемая площадь, кв. м	Ставка в виде % с товарооборота	Аренда, ключевые ТЦ**		Аренда, прочие ТЦ	
			Минимум	Максимум	Минимум	Максимум
			руб./ кв. м/год	руб./ кв. м/год	руб./ кв. м/год	руб./ кв. м/год
Гипермаркет	>5 000	1,2-5%	8 000	17 000	0***	10 000
Супермаркет	1 000-3 000	3,5-7%	12 000	25 000	8 000	18 000
Электроника и бытовая техника	<150	6-10%	30 000	90 000	0***	45 000
	150-500	3-8%	20 000	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%	9 000	12 000	0***	8 000
Развлечения	<300	15-20%	8 000	15 000	0***	15 000
	>700	10-15%	5 000	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	25 000	0***	15 000
	800-2 000	6-8%	8 000	10 000	0***	8 000
Спортивные товары	<150	10-15%	25 000	45 000	15 000	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	30 000
	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%	20 000	50 000	0***	30 000
Парфюмерия и косметика	<100	10-12%	65 000	175 000	44 000	88 000
	100-250		55 000	120 000	35 000	65 000
	>250		45 000	100 000	30 000	55 000
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	44 000	80 000
	>60	4-15%	50 000	120 000	30 000	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.

\*\*Рассчитано 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 10 лет для якорных арендаторов

**Валюта договора** Рублевые договоры или фиксация курса валют в коридоре 58-65 рублей за у.е.

**Ставка % от товарооборота** Процент от товарооборота (без фиксированной ставки) 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](mailto:vladislav.fadeev@eu.jll.com)

Полина Брицкая [polina.britskaya@eu.jll.com](mailto:polina.britskaya@eu.jll.com)

+7 (812) 363 3231 [www.jll.ru](http://www.jll.ru)

[Пред. страница](#)

[Ставки и условия](#)

[К оглавлению](#)