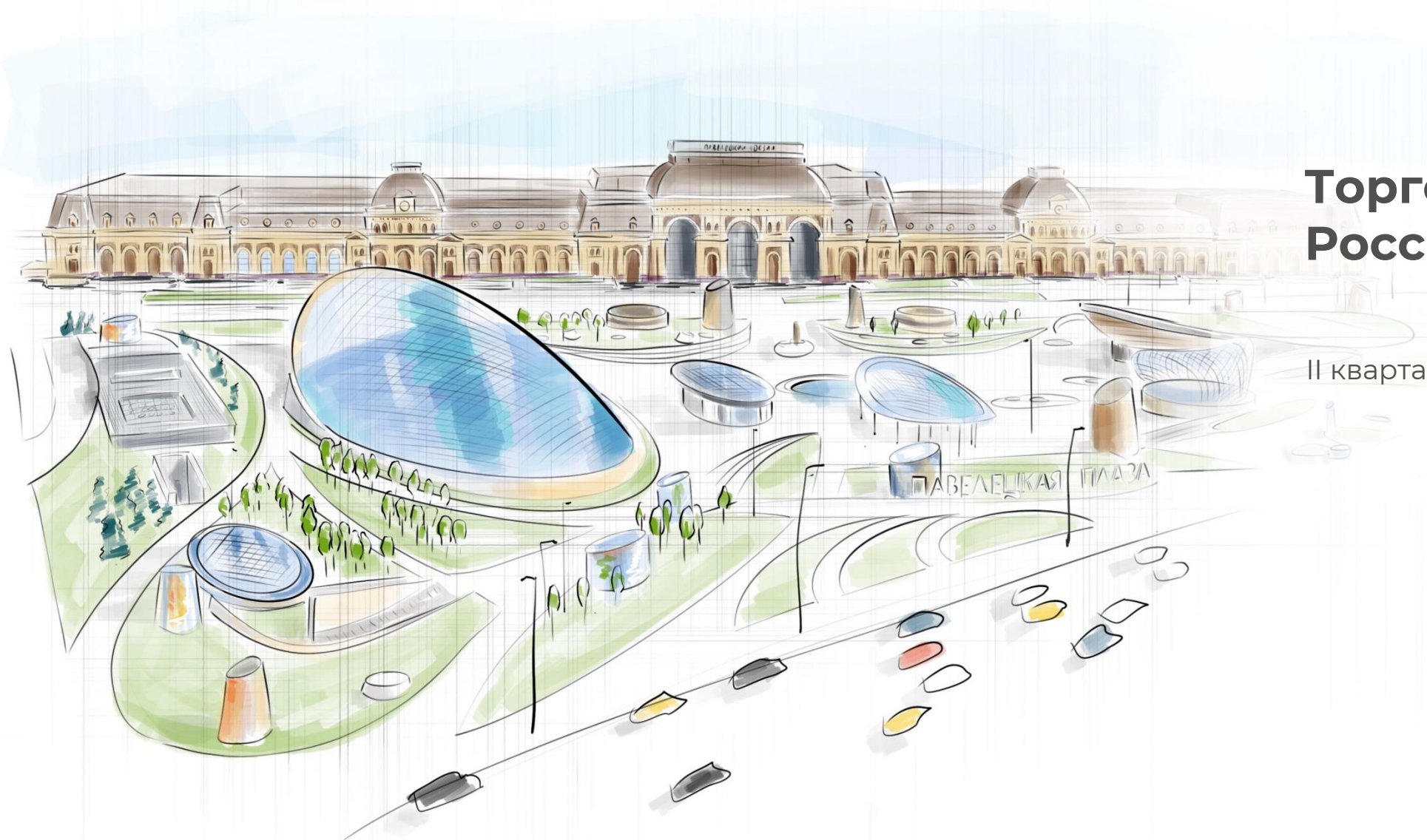


Торговые центры России

II квартал 2024



МАКРО-
ЭКОНОМИКА

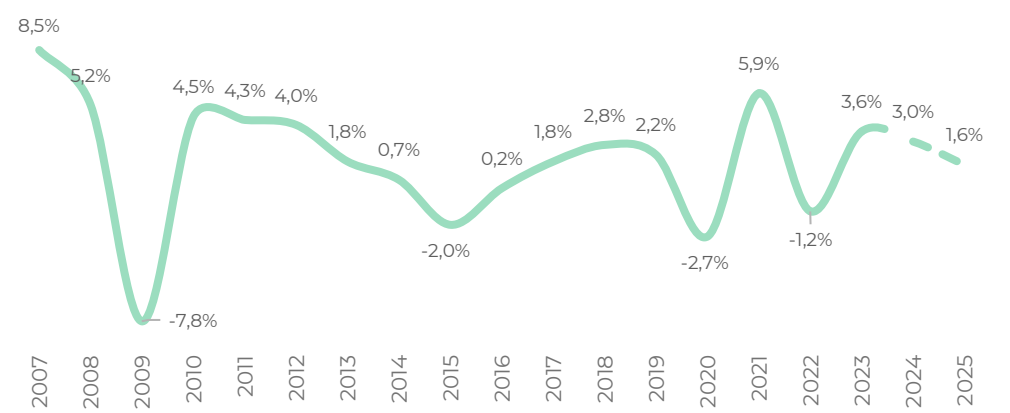


*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2024
**Средний курс за квартал

«Рост трудовых доходов населения, расширение производства в «специальных» отраслях промышленности и льготные программы кредитования препятствуют быстрому охлаждению экономики. Поскольку экономическая активность растет быстрее ожиданий, а инфляция вновь ускорилась, Банк России повысил ключевую ставку до 18%».

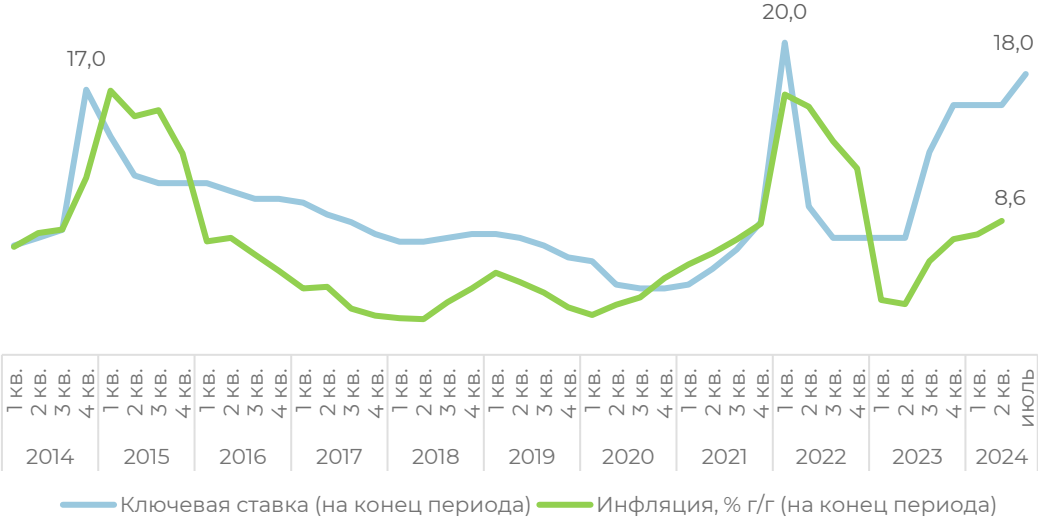
Антон Фуфачев
Центр экономического прогнозирования,
Газпромбанк

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

ИТОГИ
КВАРТАЛА

	I кв. 2024	II кв. 2024
 ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ МОСКВА	8,2%	6,5%
 ОТКРЫТИЯ МОСКВА	33 тыс. кв. м	35,7 тыс. кв. м
Московская обл. 1 полугодие – 32,8 тыс. кв. м		
 ОТКРЫТИЯ РЕГИОНЫ	40,9 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м
 ПРАЙМ-СТАВКА АРЕНДЫ В ТОПОВЫХ ТЦ МОСКВЫ	180 тыс. руб./кв. м/год	185 тыс. руб./кв. м/год
 ПРАЙМ-СТАВКА АРЕНДЫ В КЛЮЧЕВЫХ ТЦ МОСКВЫ	74,8 тыс. руб./кв. м/год	74,8 тыс. руб./кв. м/год



«Доля свободных помещений вернулась к значениям 2019 г. и в перспективе ближайших месяцев стабилизируется на этом уровне, т.к. основные объёмы свободных площадей уже реализованы. Объёмы ввода с восстанавливаются, но при этом формируются проектами реализация которых была запланирована достаточно давно.»

Надежда Цветкова
Директор,
Руководитель направления
аренды торговых помещений



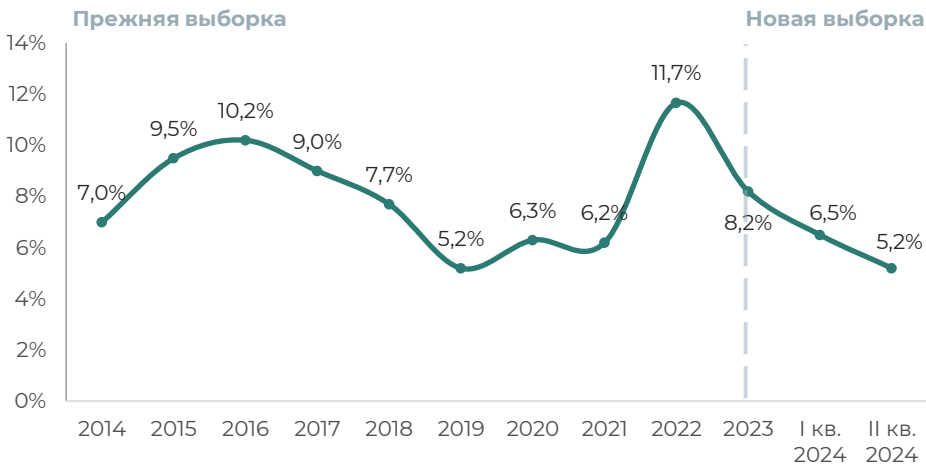
СВОБОДНЫЕ
ПЛОЩАДИ

5,2%

составила средняя доля свободных площадей в торговых центрах Москвы, что на 1,3 п.п. ниже, чем в I кв. 2024 г.

- В 1П 2024 г. сохранялся тренд на динамичное сокращение доли свободных площадей – за полгода оно составило почти столько же, сколько за весь 2023 г.
- Среднее значение существенно снизилось во многом из-за подписания крупных сделок в торговых центрах суперрегионального формата.
- Во второй половине года мы ожидаем стабилизации доли свободных площадей в торговых центрах на текущем уровне в виду того, что основной объём высвободившихся в 2022 году площадей уже реализован.

Доля свободных площадей, Москва, %



Данные на конец периода. Источник: CORE.XP Аналитика

Доля свободных площадей в разных форматах:

Супер-региональные	Региональные	Окружные	Районные
4,5%	5,1%	7,7%	12,1%

СПРОС

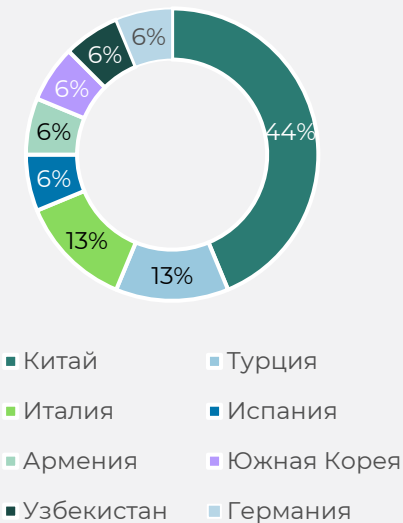
16 иностранных брендов

вышли на российский рынок в 1 полугодии 2024 г., для сравнения в первом полугодии 2023 г. вышло 17.

- Для размещения первых монобрендовых магазинов в стране иностранные бренды выбирают помещения от 20 до 900 кв. м. в зависимости от сегмента и концепции.
- При этом есть практика открытия квази-монобрендовых магазинов, в которых товары основного бренда занимают примерно 90% от предлагаемого ассортимента. Например: BIMBA Y LOLA открыл мультибрендовое пространство Бимба&Со в ТЦ АВИАПАРК.
- Средняя площадь магазина, открытого в первом полугодии составила 225 кв. м.
- 73% выбрали для выхода на российский рынок г. Москву, 20% г. Санкт-Петербург, 7% другие города.
- При этом 8 из 15 брендов заключили первые договоры аренды в России в самых популярных ТЦ города: METROPOLIS, Афимолл Сити, Европейский, Галерея в Санкт-Петербурге и др.

Иностранные бренды, вышедшие на российский рынок в 1 полугодии 2024

по странам:



по профилю:

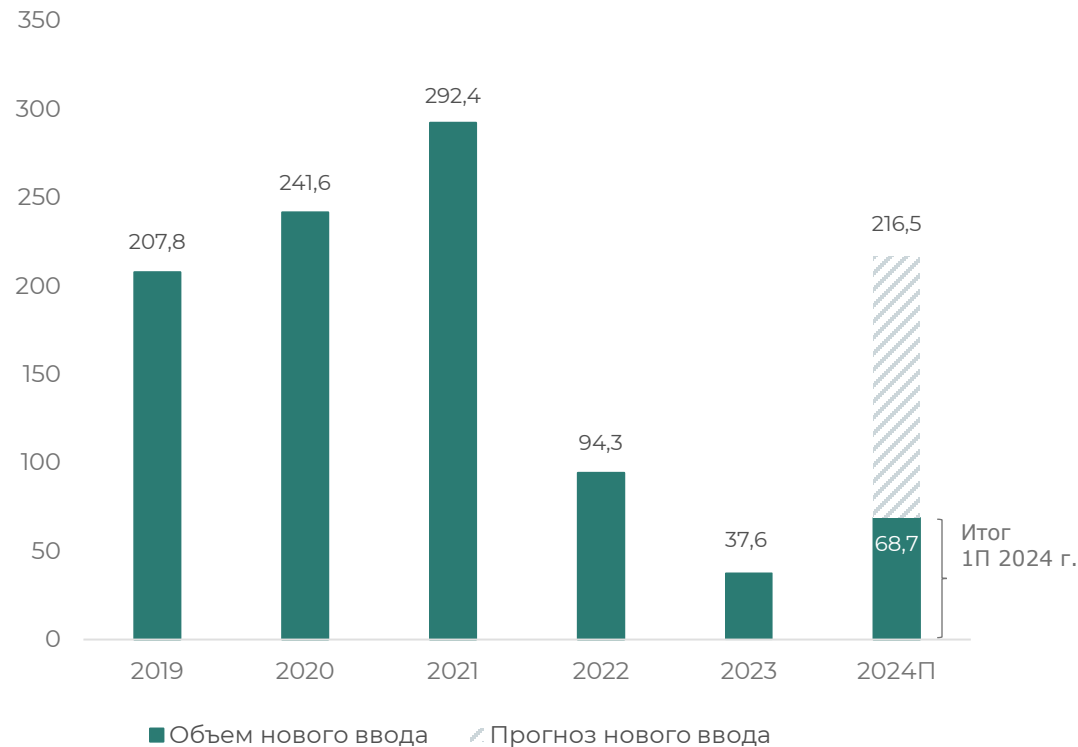


Источник: CORE.XP Аналитика

ПРЕДЛОЖЕНИЕ МОСКВА

Объём открытий восстанавливается, но сформирован большим числом ТЦ небольшого формата

Открытия торговых центров в Москве, тыс. кв. м



68,7 тыс. кв. м

составил объем открытых торговых центров в 1П 2024 г.

- Это превышает результаты за аналогичный период 2023 г. (32,3 тыс. кв. м) более, чем в два раза.

216,5 тыс. кв. м

составит суммарная площадь открытых ТЦ в 2024 г., что в 5 раз превысит показатель прошлого года.

- **Основной объем открытий обеспечен проектами, анонсированными ещё 7-10 лет назад**
- Число открытий станет максимальным за последние 10 лет (17 шт.).
- При этом **средняя площадь** открытого ТЦ по итогам года будет одной из самых низких в истории рынка - **12,7 тыс. кв. м.**

ПРЕДЛОЖЕНИЕ МОСКВА

Новый ввод направлен на обеспечение торговыми площадями отдельных районов города

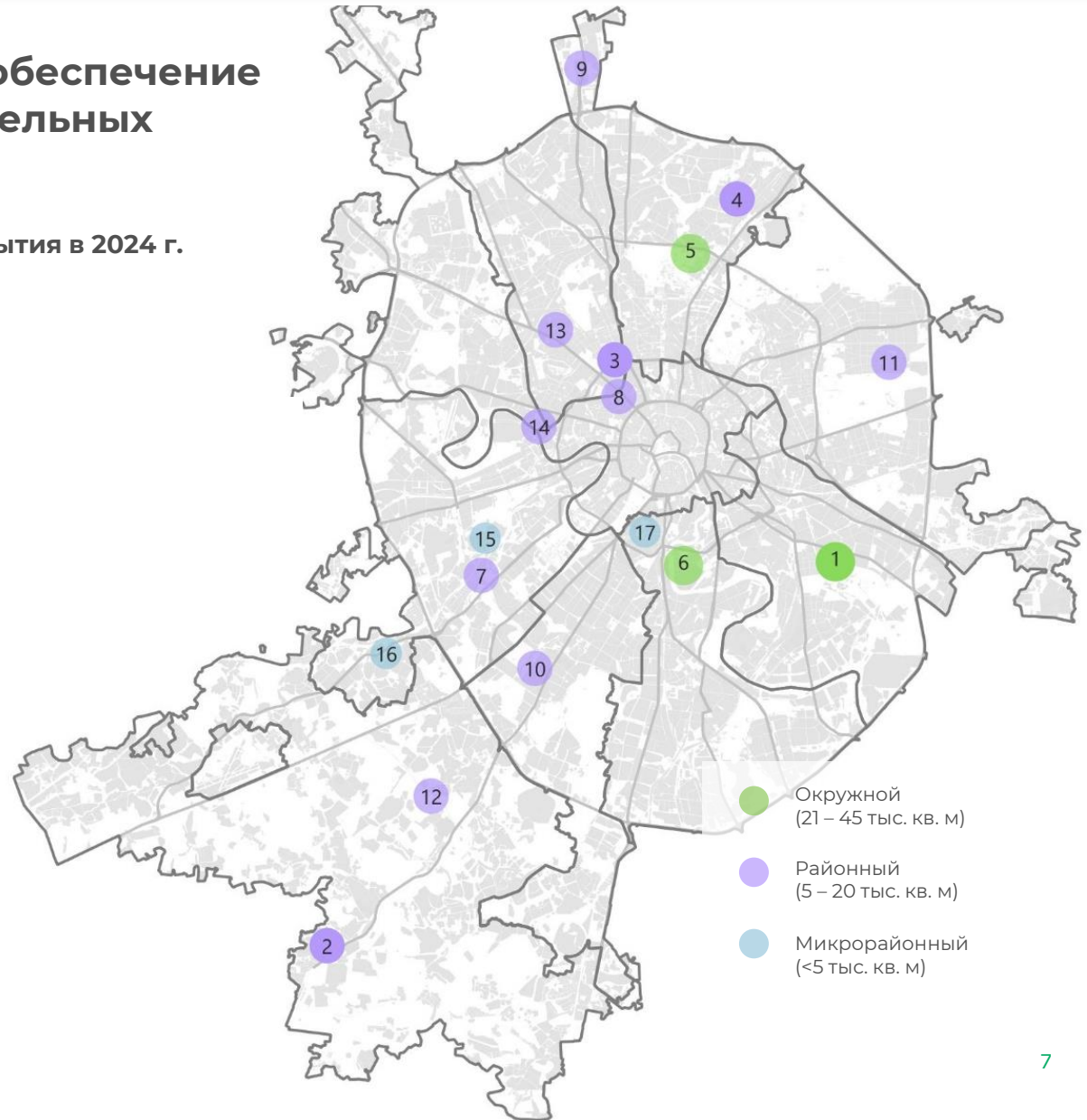
Примеры торговых центров с датой открытия в 2024 г.

Открытые в 1 полугодии:

- 1 Кузьминки Молл
- 2 Лайнер
- 3 Место встречи Прага
- 4 Место встречи Орион

Планируемые во 2 полугодии:

- 5 МФК Botanica
- 6 ЗУМ
- 7 West Mall
- 8 AFI Gallery
- 9 Северный
- 10 Место встречи Витязь
- 11 Место встречи Первомайский
- 12 Прокшино
- 13 Место встречи Баку
- 14 Причальный
- 15 Место встречи Планета
- 16 Место встречи Солнцево
- 17 Место встречи Алмаз



ПРЕДЛОЖЕНИЕ
РЕГИОНЫ

40,9 тыс. кв. м
составил объем нового ввода в регионах в 1 полугодии 2024 г., что почти **в 3 раза ниже, чем в 2023 г.** за аналогичный период (119, 6 тыс. кв. м).

275,1 тыс. кв. м
составляет прогноз годового объема ввода в регионах.

- 25% этого объёма приходится на Санкт-Петербург, где ожидается рекордный за последние 8 лет показатель.
- До конца года могут быть открыты еще 10 торговых центров в таких городах как Краснодар, Воронеж, Самара, Казань, Хабаровск и др.
- В регионах на стадии строительства находится несколько крупных проектов (>80 тыс. кв. м*), плановое открытие которых в 2025 г.кратно увеличит среднюю площадь вводимых объектов.
- В 2024 г. средняя площадь введенных ТЦ составит около 20 тыс. кв. м.

*Арендопригодная площадь

Примеры качественных торговых центров, открытых и готовящихся к открытию в регионах России в 2024 г.



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Марина Малахатко
Старший директор



Надежда Цветкова
Директор,
руководитель направления
аренды торговых помещений



Евгения Прилуцкая
Директор, подразделение
многофункциональной
торговой недвижимости

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев
Директор отдела
исследований рынка



Евгения Радько
Старший аналитик отдела
исследований рынка



Светлана Козырева
Младший аналитик отдела
исследований рынка



Компания CORE.XP обладает всем необходимым, чтобы помочь вам сделать лучший выбор в мире коммерческой недвижимости:

Уникальные данные – мы собираем информацию по рынку коммерческой недвижимости России уже 30 лет

Взгляд на рынок изнутри – CORE.XP сопровождает десятки самых разнообразных проектов недвижимости ежегодно.

Разнообразная аналитика для самых разных проектов – от микроанализа района города до обзора целого региона, от мониторинга строительства до обзора недвижимости различных отраслей, от определения справедливой ставки аренды до оценки обеспеченности трудовыми ресурсами и многое другое.

Отдел исследований CORE.XP в цифрах



Более 10 000 уникальных объектов недвижимости по всей России в корпоративной базе



Все сегменты коммерческой недвижимости



Десятки регулярных и специализированных исследований ежегодно

Наши исследования



[Универмаги России, июнь 2024](#)



[Гибкие офисные пространства, Москва, май 2024](#)



[Офисные кластеры Москвы: развитие "Большого Сити", апрель 2024](#)



[Рынок складской недвижимости Московского региона, I кв. 2024](#)



[Рынок торговых центров Москвы, I кв. 2024](#)



[Инвестиции в недвижимость России, I кв. 2024](#)

CORE.XP — лидер в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимости в России и СНГ.

CORE.XP является преемником российского бизнеса CBRE, мирового лидера в консалтинге и управлении инвестициями. CBRE работала на рынке России и СНГ более 25 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

1994

Год основания

350

сотрудников



Победитель в номинациях

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

**Управляющая компания года
Facility Management**

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020

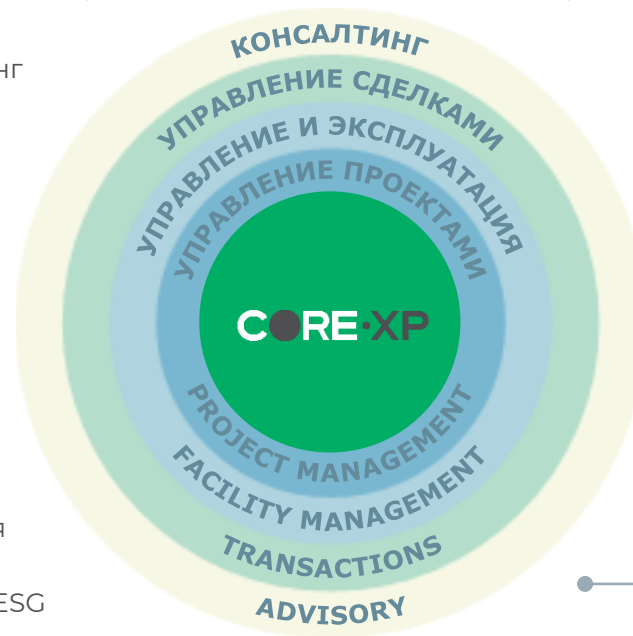


Новости
и актуальная аналитика
в нашем ТГ-канале

core-xp.ru
+7 495 258 39 90

Услуги

- Стратегический консалтинг
- Оценка активов и оценка бизнеса
- Услуги по маркетингу и сдаче в аренду
- Продажи и приобретения активов
- Рынки капитала и инвестиций
- Управление проектами строительства и отделки
- Технический аудит
- Техническая эксплуатация и управленческий аудит
- Зеленая сертификация и ESG
- Стратегия использования офисного пространства
- Управление активами



Секторы

- Офисная недвижимость
- Складская недвижимость
- Торговая недвижимость
- Гостиничная недвижимость
- Жилая недвижимость
- Альтернативные секторы

Клиенты

- Арендаторы
- Собственники
- Инвесторы
- Владельцы
- Банки

География

- Москва
- Санкт-Петербург
- Регионы
- СНГ

Мы обладаем уникальной международной и локальной экспертизой и технологиями, накопленными за 25 лет работы в CBRE, также продолжаем иметь доступ к лучшим международным практикам.

Мы компания полного цикла, предоставляем услуги по всем секторам недвижимости и всему спектру задач инвесторов, девелоперов, собственников и корпораций на всех этапах жизненного цикла проекта.

Наша интегрированная платформа сервисов и услуг дает нам уникальную экспертизу для реализации сложных и комплексных проектов в системе «одного окна».

Мы имеем уникальные данные, исследования и аналитику позволяющие определять тренды и возможности, находить оптимальные решения по максимизации доходности недвижимости. Мы развиваем зеленые технологии и стандарты устойчивого развития ESG, являемся партнером и консультантом системы оценки и сертификации зданий "Клевер" (CLEVER).