

Торговые центры России

IV квартал 2024



МАКРО-
ЭКОНОМИКА

0,2% ▼

Рост ВВП в 2025

99,6 руб. ▲

Курс Доллара США**

9,5% ▼

ИПЦ декабрь 2024

21% ▼

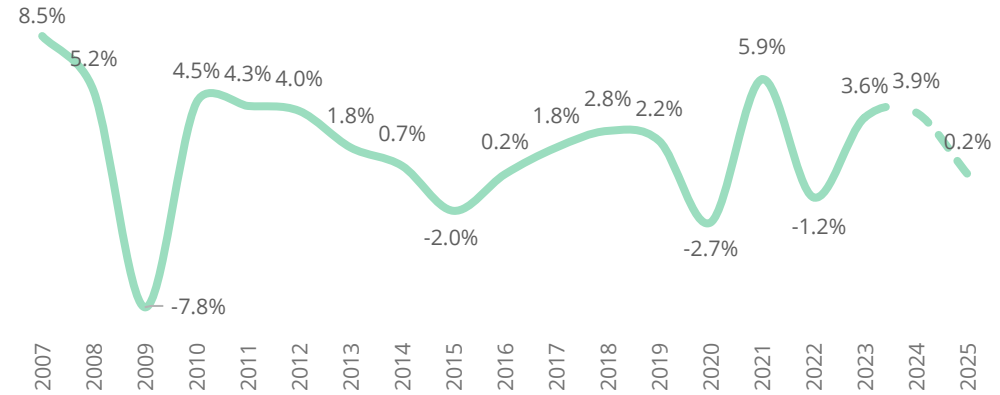
Ключевая ставка

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2025
**Средний курс за 4 квартал 2024

«В очередной раз усилились внешние финансовые и торговые ограничения недружественных стран на экономику РФ. Как следствие, ослабление курса рубля препятствует снижению инфляции. Банк России занимает выжидательную позицию: кредитная активность охлаждается – ключевой ставки в 21% достаточно, но её снижение в 2025 г. не предусмотрено».

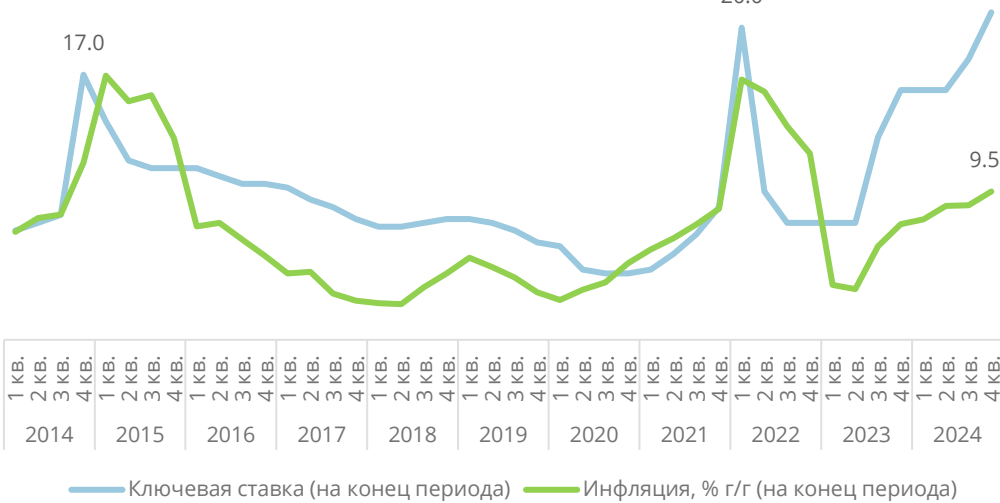
Антон Фуфачев
Центр экономического прогнозирования,
Газпромбанк

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
ГОДА

	2023	2024
 ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	8,2%	5%
 ОТКРЫТИЯ ТЦ МОСКВА	37,6 тыс. кв. м	96,2 тыс. кв. м
 ОТКРЫТИЯ ТЦ РОССИЯ	338,2 тыс. кв. м	326,2 тыс. кв. м
 ПРАЙМ-СТАВКА АРЕНДЫ В ТОПОВЫХ ТЦ МОСКВЫ	180 000 руб./кв. м/год	198 000 руб./кв. м/год
 ПРАЙМ-СТАВКА АРЕНДЫ В КЛЮЧЕВЫХ ТЦ МОСКВЫ	74 800 руб./кв. м/год	78 500 руб./кв. м/год

Источник: CORE.XP Аналитика



«Доля свободных площадей снизилась, вернувшись к доковидному уровню. При этом в 2025 году возможен рост показателя за счет ротации арендаторов.

Арендные ставки растут медленнее инфляции, их повышение отмечается лишь в стабилизированных торговых центрах.»

Евгения Прилуцкая
Директор,
руководитель отдела
по работе с торговыми
площадями

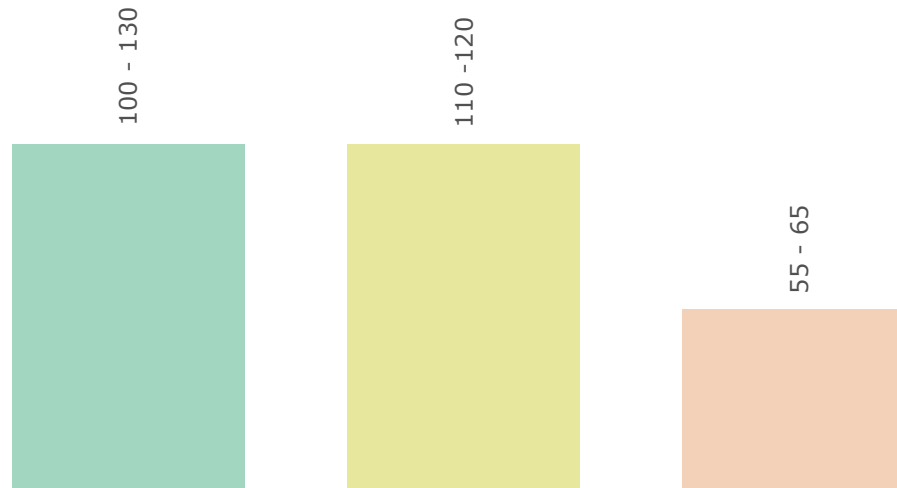


Коммерческие условия зависят от формата объектов

СТАВКИ АРЕНДЫ

Ставки аренды в торговых объектах России, тыс. руб./кв. м/год,
(выборка помещений 50-100 кв. м)

- Стабилизированные (действующие) торговые центры
- Новые галереи в составе МФК и ТПУ (в пределах ТТК)
- Новые торговые центры



* Без учёта ОРЕХ, НДС и % с товарооборота

Источник: CORE.XP Аналитика

Несмотря на снижение доли свободных площадей, ставки аренды в торговых центрах России растут медленнее инфляции.

- При этом тенденция роста ставок характерна только для стабилизированных торговых центров (с устойчивым составом арендаторов и стабильным потоком посетителей).
- Коммерческие условия в выходящих на рынок объектах сохраняются на уровне последних лет, существенно уступая средним показателям по действующим объектам, а также торговым галереям в составе объектов мультифункционального назначения.

СВОБОДНЫЕ
ПЛОЩАДИ

5%

составила доля свободных площадей в торговых центрах Москвы, это минимальный показатель за последние 5 лет.

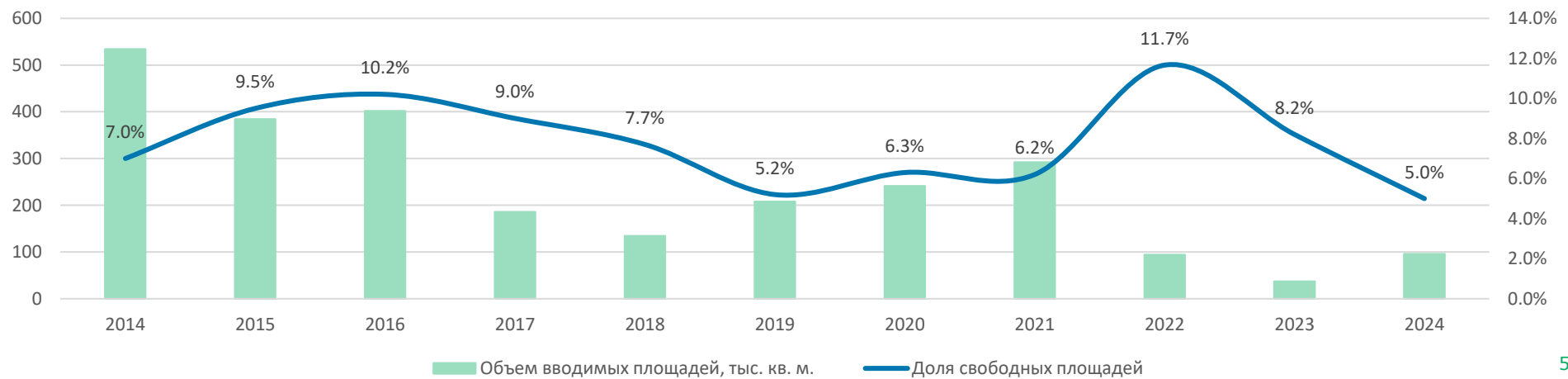
- С начала 2023 г. наблюдалось планомерное снижение доли свободных площадей за счёт активного развития отечественных торговых сетей и занятия ими освободившихся после ухода зарубежных ритейлеров помещений.
- К концу 2024 г. показатель опустился ниже уровня 2019 года.
- Низкий показатель вакантных площадей также обусловлен сдержанными объемами ввода новых торговых объектов.

Прогноз

В 2025 году мы ожидаем стабилизацию показателя доли свободных площадей на текущем уровне.

Возможен кратковременный рост показателя до 6-7% за счет замедления спроса, вызванного ужесточением денежно-кредитной политики, а также завершением цикла активного наращивания площадей отечественными брендами и возможной оптимизацией неэффективных помещений на фоне снижения офлайн продаж и сложной экономической ситуации.

Динамика доли свободных площадей и открытий ТЦ в Москве, %



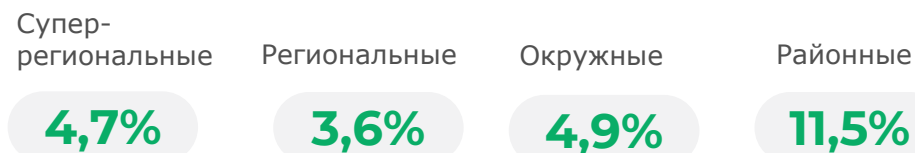
Районные торговые центры сохраняют высокий уровень свободных площадей

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

- В районных торговых центрах со II квартала 2024 г. сохранялся высокий уровень показателя доли свободных площадей, что обусловлено недавним открытием большинства объектов данного формата и текущим процессом их заполнения.
- В остальных форматах торговых центров доля свободных площадей находится на уровне 4-5%.
- В структуре свободных площадей по количеству и по объёму преобладают небольшие помещения площадью до 250 кв. м (87% и 42%, соответственно). Высокая доля данной категории объясняется как их количественным преобладанием в составе торговых центров, так и тем, что традиционно такие помещения подвержены частой ротации ввиду более коротких сроков договоров аренды.
- Крупные помещения (площадью более 1 000 кв. м) составляют всего 2% от общего предложения в количественном выражении, что ограничивает возможности для размещения многих крупноформатных арендаторов: популярных fashion-сетей, фитнес-клубов, детских развлекательных центров и др.

В перспективе нескольких лет, в случае улучшения ситуации на рынке торговых центров, можно ожидать ротацию арендаторов в данном сегменте помещений с целью улучшения получаемого от них арендного потока.

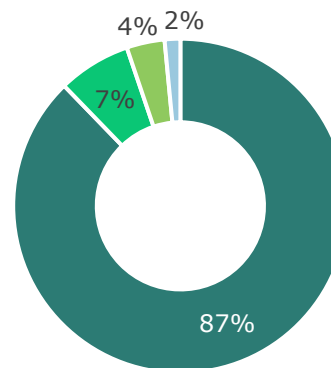
Доля свободных площадей в разных форматах, Москва



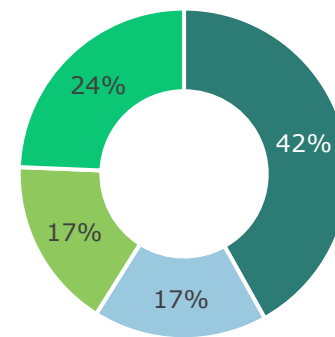
Источник: CORE.XP Аналитика

Структура доступного предложения в ТЦ Москвы*, %

по количеству:



по объёму:



- до 250 кв.м.
- 250-500 кв.м.
- 500-1000 кв.м.
- более 1000 кв.м.

*По выборке CORE.XP

Источник: CORE.XP Аналитика

Fashion-бренды лидируют в структуре открытий

СПРОС

Структура открытий в торговых центрах Москвы в IV квартале 2024 г. по категориям брендов*



*По выборке CORE.XP

Источник: CORE.XP Аналитика

Одной из текущих тенденций является **появление новых категорий арендаторов** в структуре открытий, что объясняется недостаточным спросом от классических профилей. Так, например, открылись автосалон Кан-авто (в ТРЦ Мега в г. Казань), термальный комплекс Termoland (в ТРЦ Зеленопарк), центр падел-тенниса Sky Padel (в ТЦ Афимолл Сити).

Категория Fashion традиционно стала лидером по статистике открытий. При этом на 94% она сформирована сделками с брендами одежды и аксессуаров, магазины обуви составляют только 6% (2% в структуре всех категорий), что говорит об их выраженном дефиците в текущем наполнении торговых центров.



Высокая доля открытий – 12% – была сформирована **арендаторами, предоставляющие услуги населению** (категория «Услуги и сервисы»).

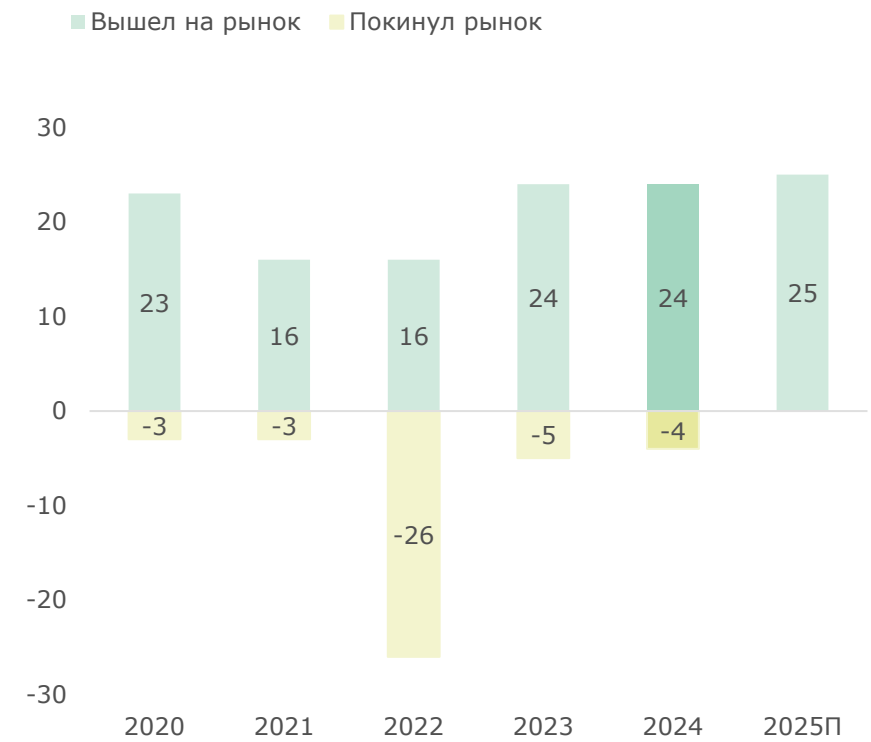
Примечательно, что основу таких открытий составили **государственные и муниципальные организации** – на них пришлось 77% всей площади категории.

- В целом, открытия IV квартала 2024 г. отличались многообразием и охватили свыше 14 категорий брендов.
- Наибольшим спросом пользовались площади малого формата – до 250 кв. м.

Иностранные бренды сохраняют умеренный оптимизм

СПРОС

Динамика присутствия иностранных брендов на российском рынке



Многие иностранные бренды представлены в РФ через локальных партнеров

Источник: CORE.XP Аналитика

24 иностранных бренда

вышли на российский рынок в 2024 г.

- Количество новых брендов находится на уровне 2020-2023 гг.
- Наиболее предпочтительными локациями для открытия магазинов в этом году оказались «АВИАПАРК», «ГУМ» и «Саларис».
- Ожидается, что в 2025 г. количество новых иностранных имён на российском рынке сохранится на уровне 2023-2024 гг. – до 25 брендов.

Распределение иностранных брендов, вышедших на российский рынок в 2024 г., по региону происхождения



Источник: CORE.XP Аналитика

СПРОС

Иностранные бренды, вышедшие на рынок в 2024 г.

№	Название бренда	Страна происхождения	Профиль	Локация первого открытия
1	Chakra	Турция	Товары для дома	Афимолл Сити (Москва)
2	Tecno	Китай	Бытовая техника и электроника	Балтия Молл (Калининград)
3	22 11 cosmetics	Армения	Косметика и парфюмерия	METROPOLIS (Москва)
4	JOSINY	Южная Корея	Одежда, обувь и аксессуары	Саларис (Москва)
5	Ellasay	Китай	Одежда, обувь и аксессуары	ГУМ (Москва)
6	Laurel	Китай	Одежда, обувь и аксессуары	ГУМ (Москва)
7	Baasploa	Китай	Одежда, обувь и аксессуары	Бутово Молл (Москва)
8	Rinascimento	Италия	Одежда, обувь и аксессуары	Европейский (Москва)
9	Bimba y Lola (Бимба&Co)	Испания	Одежда, обувь и аксессуары	АВИАПАРК (Москва)
10	Balabala	Китай	Детские товары	Галерея (Санкт-Петербург)
11	Mai Collection	Турция	Одежда, обувь и аксессуары	ул. Большая Дорогомиловская, д. 8 (Москва)
12	Parpa	Италия	Товары для дома	Атриум (Москва)

СПРОС

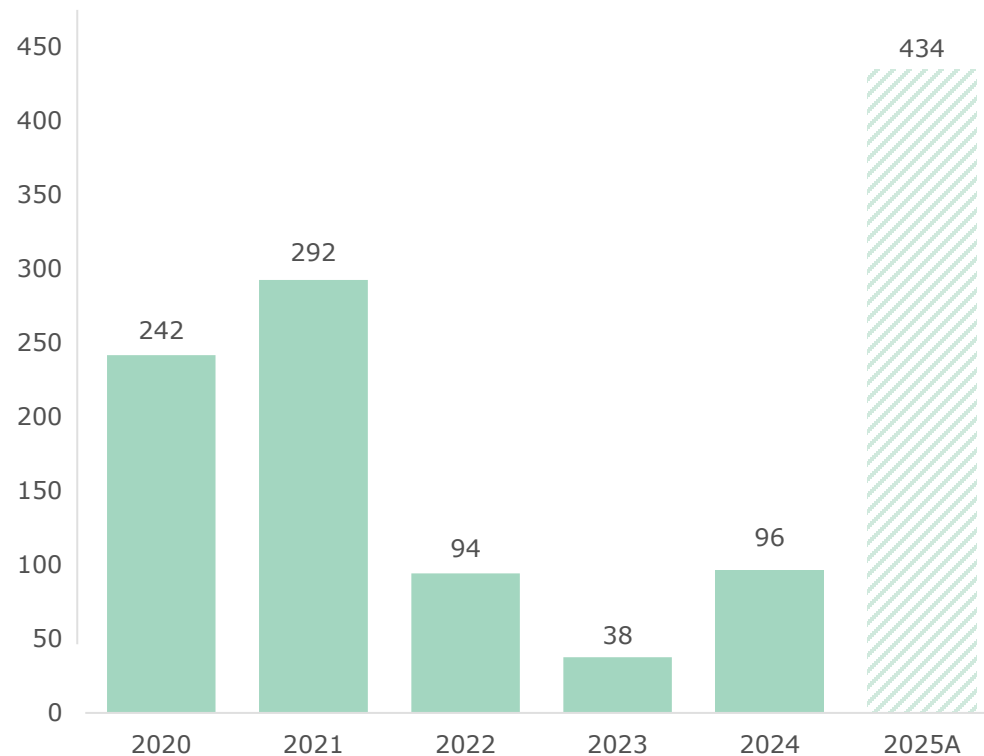
Иностранные бренды, вышедшие на рынок в 2024 г.

№	Название бренда	Страна происхождения	Профиль	Локация первого открытия
13	Casarte	Китай	Бытовая техника и электроника	Лотте Плаза (Москва)
14	Candy	Китай	Бытовая техника и электроника	Охта Молл (Санкт-Петербург)
15	7Saber	Узбекистан	Одежда, обувь и аксессуары	Владимирский Пассаж (Санкт-Петербург)
16	Casa Moda	Германия	Одежда, обувь и аксессуары	Мозаика (Москва)
17	HEA (Happy Easy Anyway)	Китай	Одежда, обувь и аксессуары	Планета (Пермь)
18	Hazzys	Южная Корея	Одежда, обувь и аксессуары	АВИАПАРК (Москва)
19	Dreame	Китай	Бытовая техника и электроника	РИГАМОЛЛ (Москва)
20	Panier des Sens	Франция	Косметика и парфюмерия	Саларис (Москва)
21	Lifework	Южная Корея	Одежда, обувь и аксессуары	АВИАПАРК (Москва)
22	Les Benjamins	Турция	Одежда, обувь и аксессуары	ЦУМ (Москва)
23	Kennel&Schmenger	Германия	Одежда, обувь и аксессуары	Крокус Сити Молл (Москва)
24	Lee Cooper	Великобритания	Одежда, обувь и аксессуары	МЕГА Белая Дача (Москва)

Девелоперы жилой недвижимости идут в строительство ТЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ МОСКВА

Открытия торговых центров, Москва, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

96 тыс. кв. м

качественных торговых центров было открыто в Москве в 2024 г.

- На фоне низкой базы прошлого года объем открытий превышает итог 2023 г. в 2,6 раза.
- Основу открытий составили малоформатные ТЦ – 88% пришлось на объекты районного формата.
- Средняя площадь нового объекта равна **12 тыс. кв. м.**

434 тыс. кв. м

объем анонсированных открытий торговых зданий на 2025 г.

- **31%** (132 тыс. кв. м) составляют объекты **девелоперов рынка жилой недвижимости**, что демонстрирует тенденцию всё более активного участия застройщиков в развитии городской инфраструктуры.
- **55%** (238 тыс. кв. м) открытий **составляют торговые галереи в составе МФК и ТПУ**, при этом **33%** от общего объема строительства приходится на торговую галерею в **ТПУ Селигерская** – 145 тыс. кв. м.

Примеры новых торговых объектов

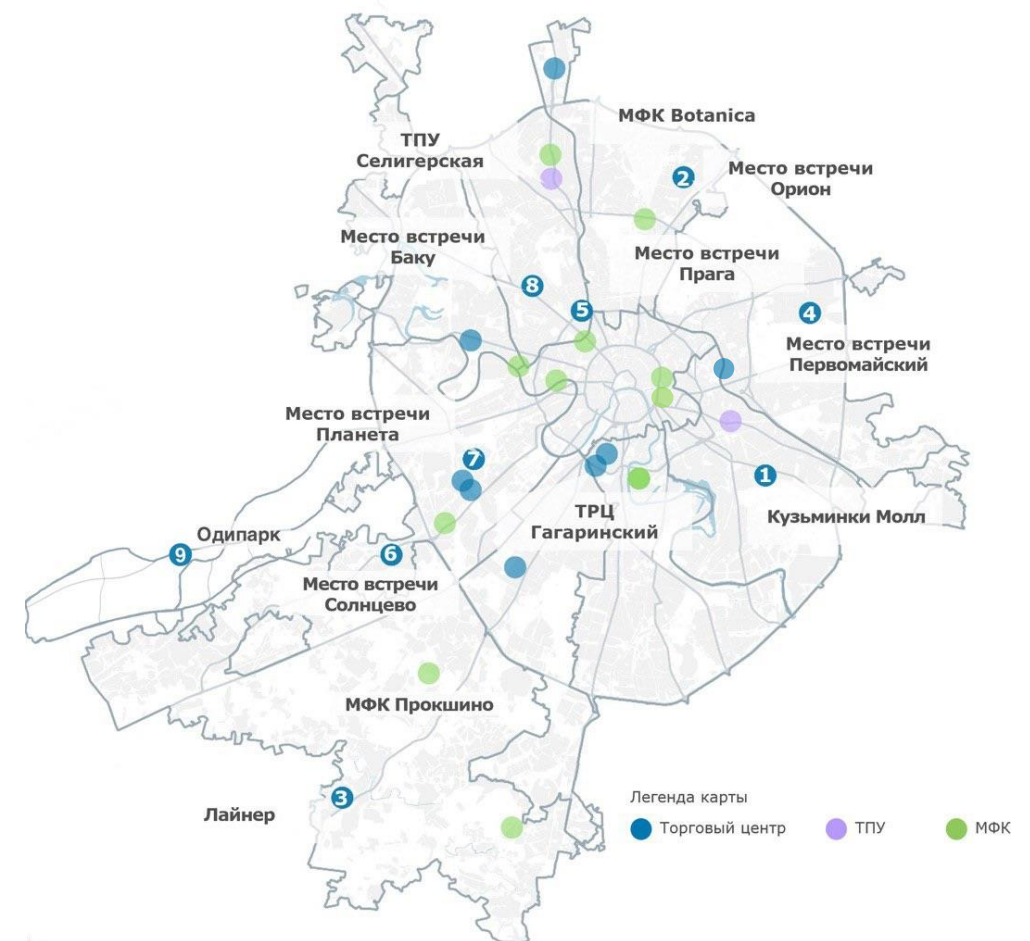
ПРЕДЛОЖЕНИЕ МОСКВА

Объекты, открытые в 2024 г.

1. Кузьминки Молл (32,5 тыс. кв. м)
2. Место встречи Орион (19,7 тыс. кв. м)
3. Лайнер (9,7 тыс. кв. м)
4. Место встречи Первомайский (9,7 тыс. кв. м)
5. Место встречи Прага (6,3 тыс. кв. м)
6. Место встречи Солнцево (4,7 тыс. кв. м)
7. Место встречи Планета (4,7 тыс. кв. м)
8. Место встречи Баку (8,9 тыс. кв. м)
9. Одипарк (22,5 тыс. кв. м)

Примеры объектов, запланированных к открытию в 2025 г.

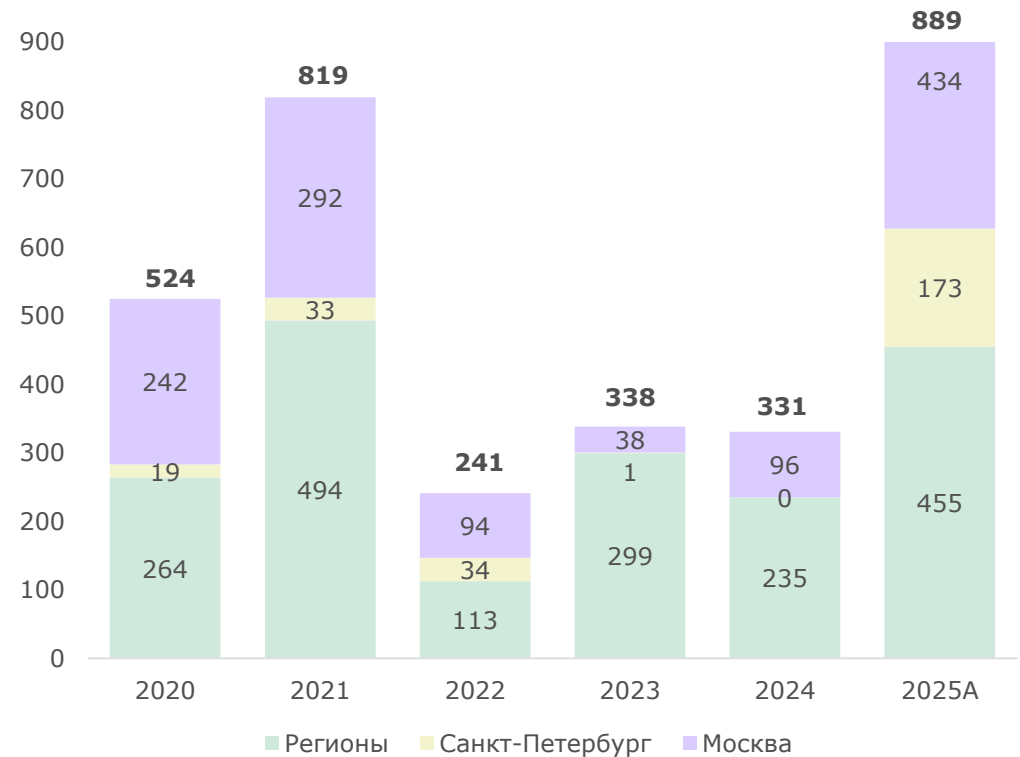
- ТПУ Селигерская (145 тыс. кв. м)
- ТРЦ Гагаринский (36 тыс. кв. м)
- МФК Botanica (25,5 тыс. кв. м)
- МФК Прокшино (9,6 тыс. кв. м)



Средний размер торгового центра, открытого в России, составил 13 тыс. кв. м

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
РОССИЯ

Открытия торговых центров, Россия, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

331 тыс. кв. м

торговых центров было открыто в России в 2024 г.

- Строительная активность находится практически на уровне прошлого года, с небольшим снижением на 2,1%.

235 тыс. кв. м

составил объем открытий торговых центров в регионах (71% от общего объема).

- Наиболее крупные торговые объекты, открытые в 2024 г.: «Любимово» в Краснодаре (28,2 тыс. кв. м), «Арт Центр» в Казани (21,2 тыс. кв. м) и «Точка Сити» в Самаре (21 тыс. кв. м).

890 тыс. кв. м

площадь торговых центров, анонсированных к открытию на 2025 г. по всей России.

- 19% нового предложения в 2025 г. приходится на Санкт-Петербург (172,5 тыс. кв. м).

НАША КОМАНДА

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Евгения Прилуцкая

Директор,
руководитель отдела по работе
с торговыми площадями



Надежда Цветкова

Директор,
руководитель направления
аренды торговых помещений

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев

Директор отдела
исследований рынка



Евгения Радько

Старший аналитик отдела
исследований рынка



Александра Гричишкина

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



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



[Жилая недвижимость Москвы. Стоимость и структура затрат на строительство](#)



[Складской рынок Московского региона, III кв. 2024](#)



[Гид по стоимости отделки и интерьерным решениям офисных помещений 2024](#)



[Рынок продаж офисов в Москве: розница и покупка под собственные нужды, октябрь 2024](#)



[Рынок Light Industrial Московского региона, 1 полугодие 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

400+

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

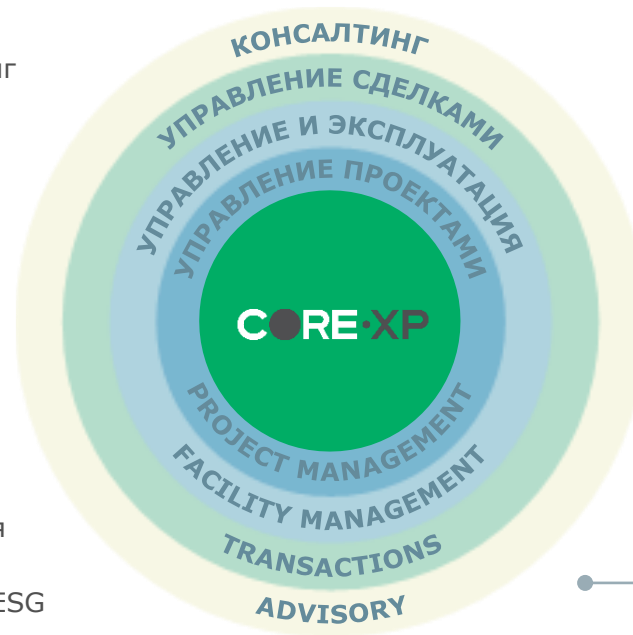


Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

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).