

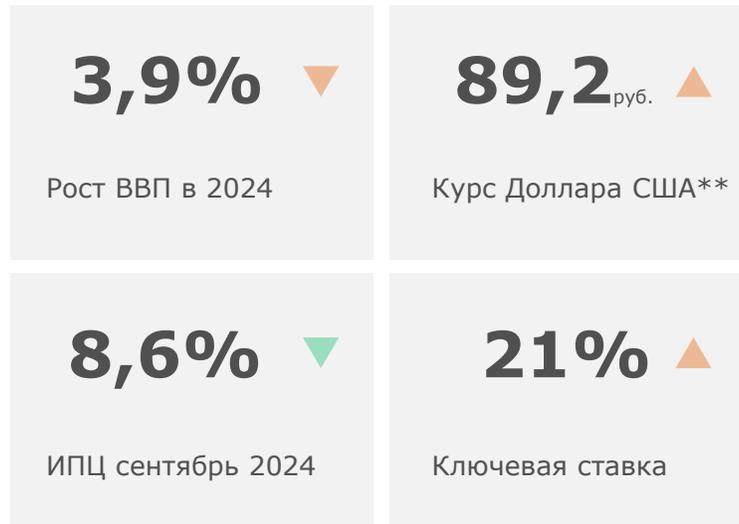


Торговые центры Москвы

III квартал 2024



МАКРО-ЭКОНОМИКА



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



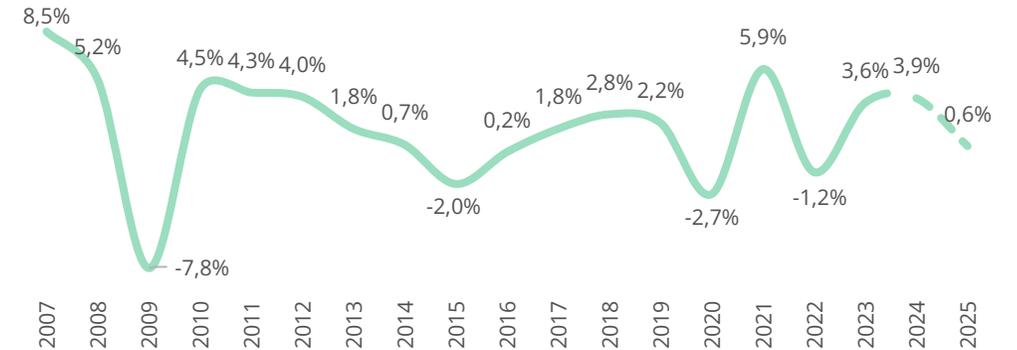
«В экономике наблюдаются первые признаки охлаждения: экономическая активность перестала расти, население активно сберегает на депозитах, спрос работодателей на сотрудников сокращается.

Но для отражения данных тенденций в инфляции требуется время – пока она остается высокой. Банк России повысил ключевую ставку до 21% в октябре и не исключает дальнейшего ее увеличения».



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

	II кв. 2024	III кв. 2024
 <p>ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ</p>	5,2%	5,4%
 <p>ОТКРЫТИЯ ТЦ С НАЧАЛА ГОДА</p>	68,2 тыс. кв. м	82,5 тыс. кв. м
 <p>ПРАЙМ-СТАВКА АРЕНДЫ В ТОПОВЫХ ТЦ</p>	185 тыс. руб./ кв. м/год	195 тыс. руб./ кв. м/год
 <p>ПРАЙМ-СТАВКА АРЕНДЫ В КЛЮЧЕВЫХ ТЦ</p>	74,8 тыс. руб./ кв. м/год	80 тыс. руб./ кв. м/год



«Фаза активного поглощения свободных площадей подходит к своему завершению. В то же время объемы нового ввода в Москве остаются сдержанными и не превысят 128 тыс. кв. м к концу года».

Надежда Цветкова

Директор,
Руководитель направления
аренды торговых помещений



Доля свободных площадей вышла на плато

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

5,4%

составила доля свободных площадей в торговых центрах Москвы, увеличившись на 0,2 п.п. ко II кварталу.

Динамика доли свободных площадей в торговых центрах г. Москвы, %



Источник: CORE.XP Аналитика
*По выборке CORE.XP

Пик снижения вакансии пришелся на II кв., тогда как к концу III кв. ситуация изменилась и показатель перешел в положительную динамику впервые с I кв. 2023 г.

Колебания в пределах 0,5 п.п. связаны с ротацией арендаторов внутри объектов.

Несмотря на незначительное повышение доли свободных площадей, высокая **конкуренция за наиболее рентабельные помещения сохраняется.**

Так, некоторые площади, вышедшие на рынок к концу III кв., в начале IV кв. уже были законтрактованы.

Примеры крупных сделок и открытий:

- Открытие самого крупного Waikiki в России в «МЕГА Химки» (4 000 кв. м);
- Увеличение площади Аксона в «АВИАПАРК» (на 2 500 кв. м);
- Аренда 12 Storeez помещения в «ГУМ» (1 200 кв. м).

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

Структура распределения свободных площадей по форматам

Суперрегиональные

- Основной прирост показателя был обеспечен суперрегиональным форматом. В нем доля свободных площадей составила **5%**, +0,5 п.п квартал к кварталу.

Региональные

- Наибольшее падение доли свободных площадей продемонстрировали региональные торговые центры (-0,7 п.п. кв/кв). Показатель составил **4,4%**.

Окружные

- Доля свободных площадей – **4,6%** ▼

Районные

- Доля свободных площадей – **11,9%** ▼

*По выборке CORE.XP

*Здания с менее чем тремя надземными торговыми этажами в расчете не учитывались.

Наименьшее количество свободных площадей находится на первых этажах (6%).

Это заметно ниже, чем тот же показатель на верхних уровнях (8% на 2-м и 8% на 3-м этажах), что отражает высокий спрос на помещения, находящиеся в зонах с наиболее плотным потоком посетителей.

При этом в объектах суперрегионального формата доли свободных площадей распределены сравнительно равномерно между 1-м (7%), 2-м (7%) и 3-м (8%) этажами.

Увеличенные сроки сдачи в аренду помещений на 3-х этажах обусловлены ограниченным спросом на помещения малого формата со стороны целевых категорий арендаторов.

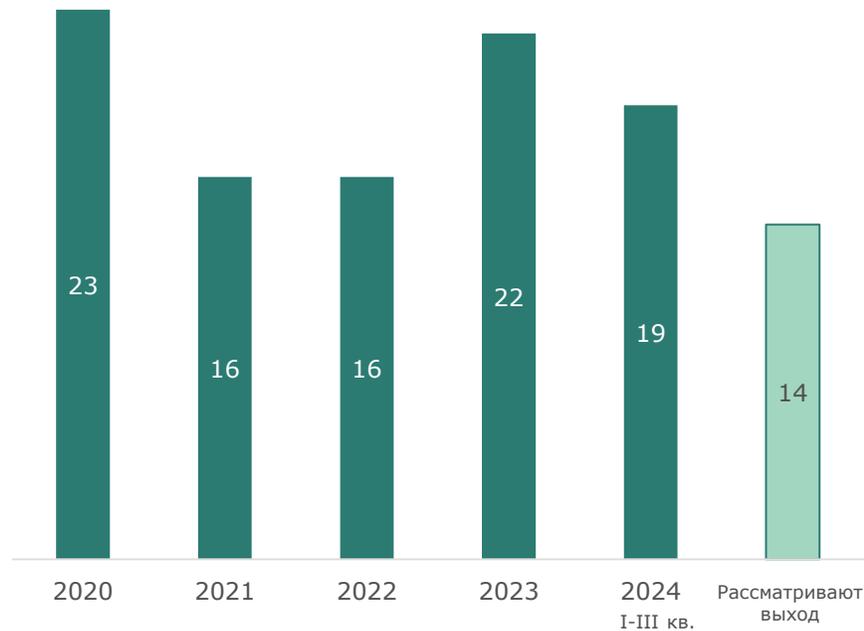
Доля свободных площадей по этажам, %*

	1 этаж	2 этаж	3 этаж	другие
Супер региональные	7%	7%	8%	3%
Региональные	3%	4%	6%	3%
Окружные	3%	5%	7%	6%
Районные	15%	23%	16%	11%
Все	6%	8%	8%	4%

Количество новых выходов может превысить итоги прошлых лет

СПРОС

Динамика выхода иностранных брендов на российский рынок



Источник: CORE.XP Аналитика

19 иностранных брендов

вышли на российский рынок за первые три квартала 2024 г.

- Это соответствует результатам прошлого года за аналогичный период.
- III квартал был наименее активным с точки зрения выхода новых брендов. Только 3 торговые сети открыли первые магазины в России, против 16 в первом полугодии.

14 иностранных брендов

рассматривают выход на российский рынок в IV кв. 2024 г.

- Открытие в столь короткие сроки более 50% от анонсированного объема – маловероятно.



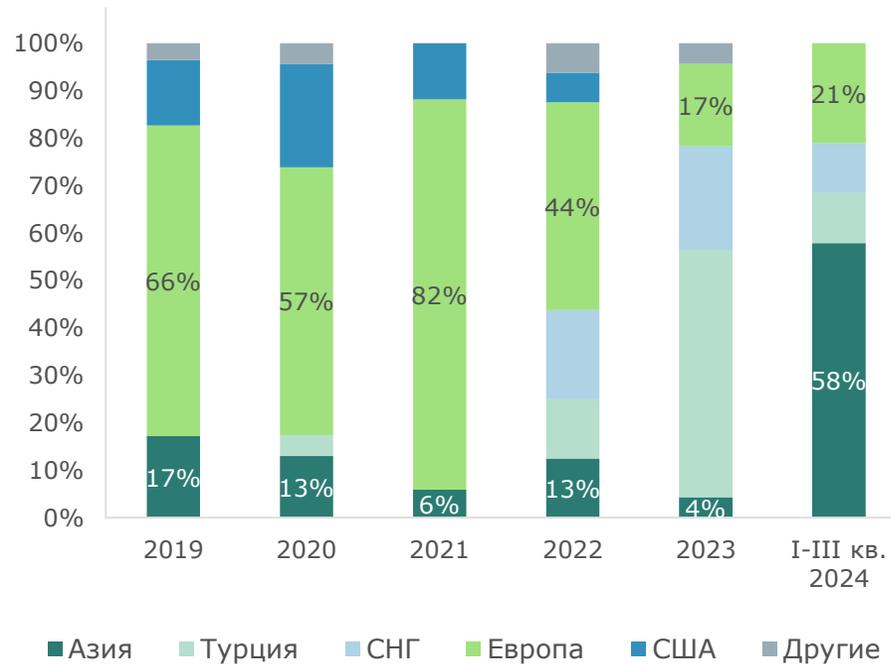
Все новые международные бренды представлены в России **через местных партнеров.**

Европейские бренды наращивают присутствие

СПРОС

После рекордного минимума в прошлом году растет доля европейских брендов в структуре выхода.

Иностранные бренды, вышедшие на российский рынок, структура по регионам



Источник: CORE.XP Аналитика

21%

составила доля европейских компаний, в структуре выхода иностранных брендов в I-III кв., что на 4 п.п. больше, чем в 2023 г.

8 европейских брендов

рассматривают выход на российский рынок в 2024-2025 гг.

В том числе это бренды из следующих стран:

- Италия
- Франция
- Германия

58%

новых иностранных брендов представлены компаниями из Азии.

Среди них 9 ритейлеров из Китая и 2 из Южной Кореи.

Иностранные бренды, вышедшие на рынок в 2024 г.

СПРОС

№	Название бренда	Страна происхождения	Профиль	Локация 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)

Иностранные бренды, вышедшие на рынок в 2024 г.

СПРОС

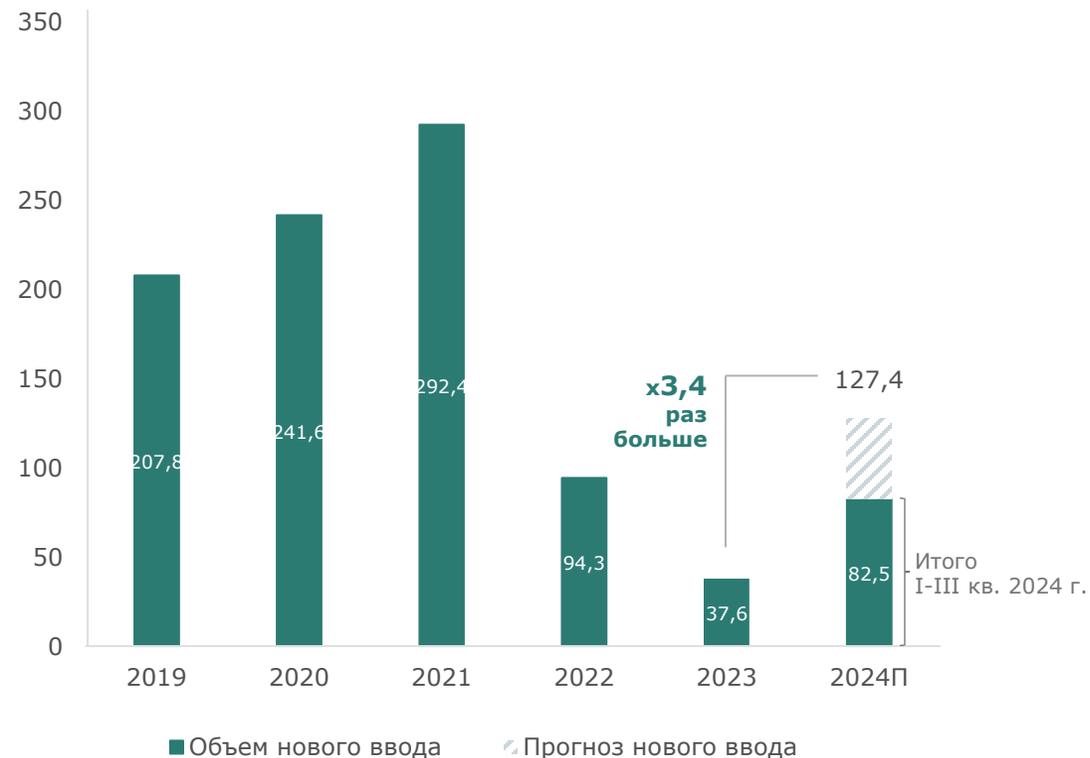
№	Название бренда	Страна происхождения	Профиль	Локация открытия
12	Parpa	Италия	Товары для дома	Атриум (Москва)
13	Casarte	Китай	Бытовая техника и электроника	Лотте Плаза (Москва)
14	Candy	Китай	Бытовая техника и электроника	Охта Молл (Санкт-Петербург)
15	7Saber	Узбекистан	Одежда, обувь и аксессуары	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)

Источник: CORE.XP Аналитика

Новое строительство в Москве остается сдержанным

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Открытия торговых центров, Москва, тыс. кв. м



82,5 ТЫС. КВ. М

составил объем открытий качественных торговых центров за первые 9 месяцев 2024 г.

- Изменение год к году составляет +220%.
- 49% от всего объема приходится на проекты, реализуемые одной компанией – ADG Group.
- Средняя площадь открытого здания равна 13,8 тыс. кв. м.

127,4 ТЫС. КВ. М

достигнет годовой объём открытий по итогам 2024 г.

- До конца года будет открыто до 59,2 тыс. кв. м.
- Половина объектов, ранее заявленных к открытию, перенесли дату открытия на 2025 г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Качественные торговые центры с датой открытия в 2024 г.

Открытые в I-III кв. 2024 г.:

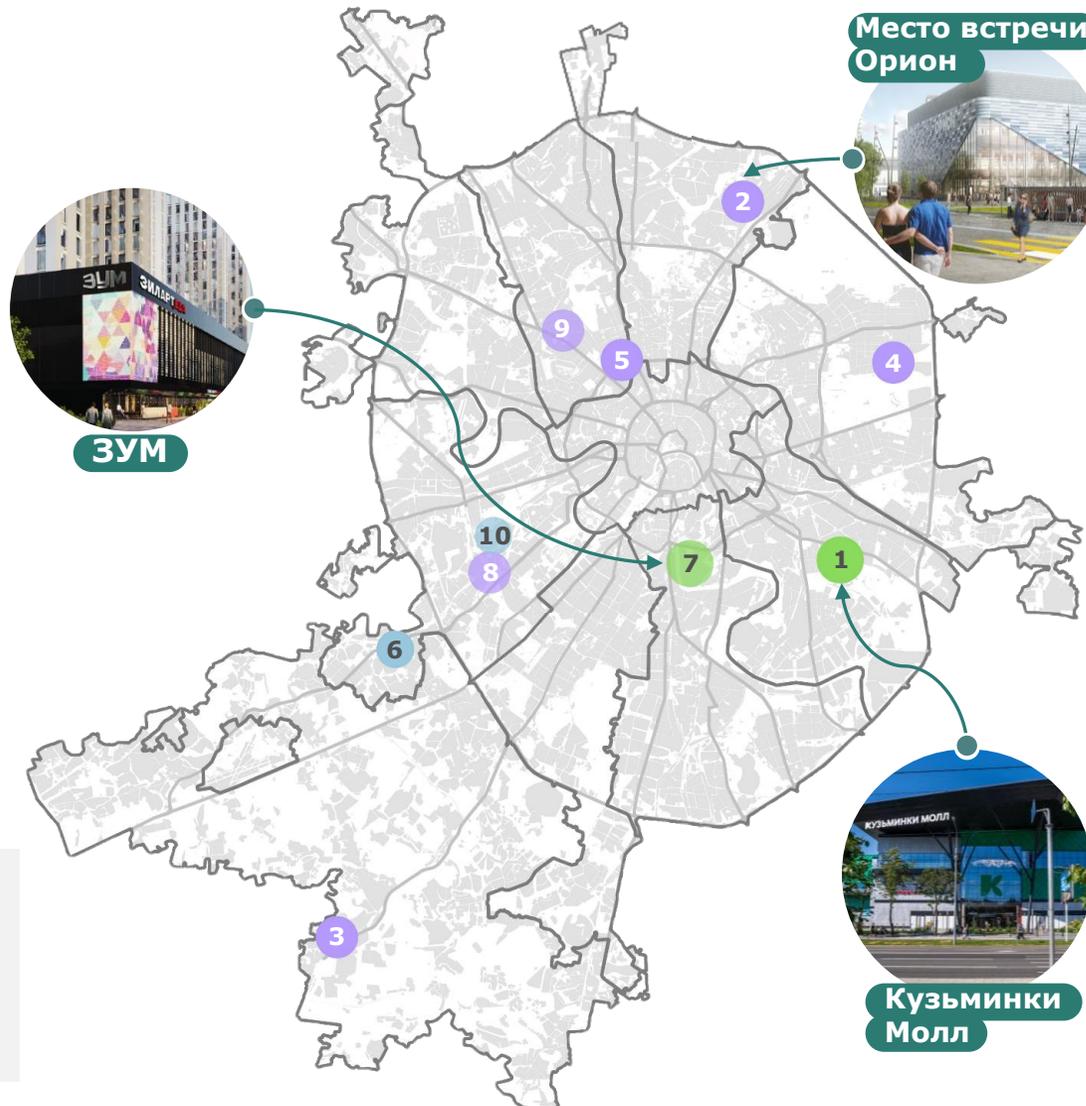
- 1 Кузьминки Молл
- 2 Место встречи Орион
- 3 Лайнер
- 4 Место встречи Первомайский
- 5 Место встречи Прага
- 6 Место встречи Солнцево

Планируемые в IV кв. 2024 г.:

- 7 ЗУМ
- 8 West Mall
- 9 Место встречи Баку
- 10 Место встречи Планета

Легенда карты

- Окружной (21 – 45 тыс. кв. м)
- Районный (5 – 20 тыс. кв. м)
- Микрорайонный (<5 тыс. кв. м)



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



ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ CORE.XP

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



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



[Как инвестировать в сектор коммерческой недвижимости?](#)



[Рынок офисной недвижимости Москвы, III кв. 2024](#)



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



[Инвестиции в недвижимость России, III квартал 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

350

сотрудников



Победитель в номинациях

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

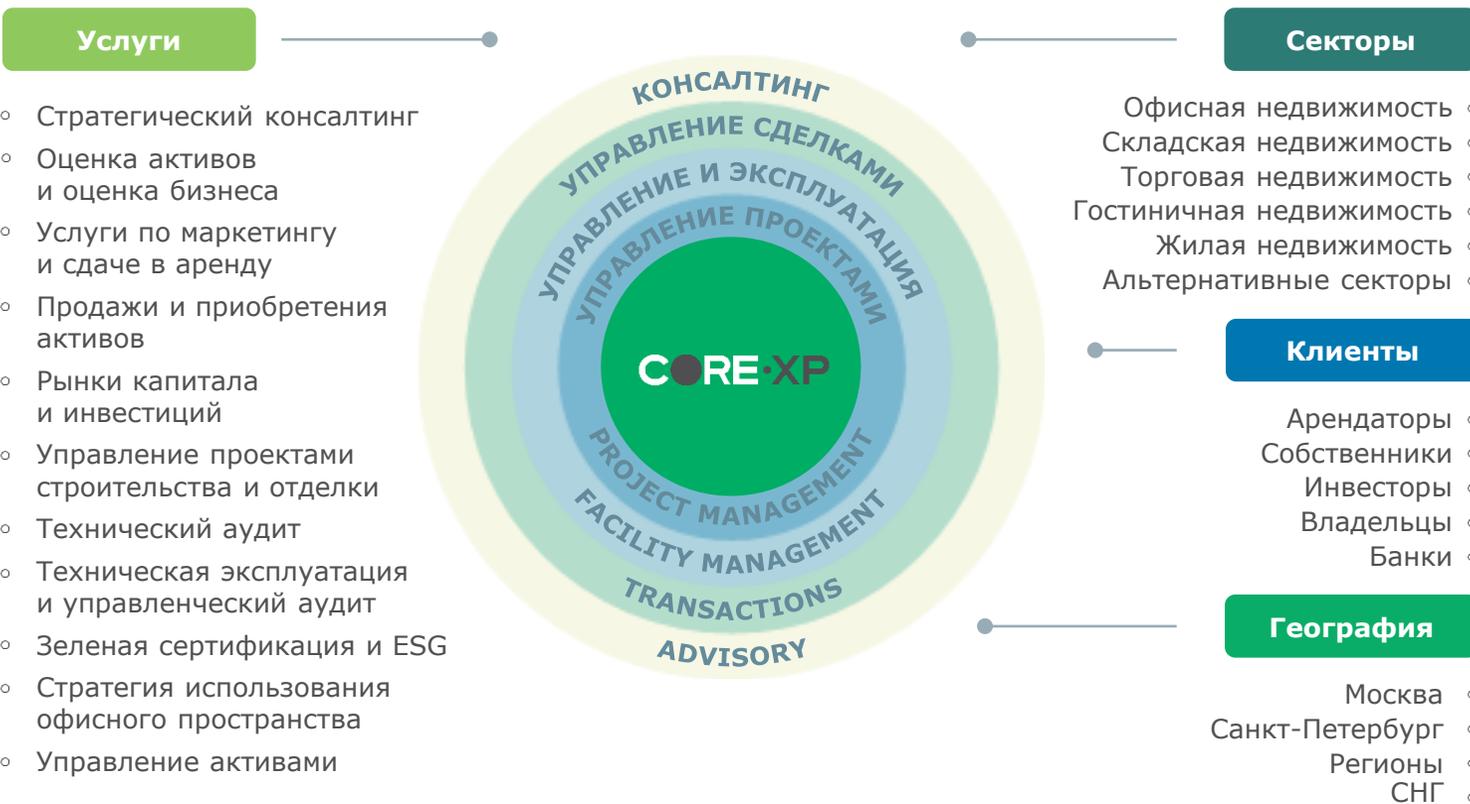
Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020



Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

core-xp.ru
+7 495 258 39 90



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).