

# Торговые центры Москвы

I квартал 2024



# МАКРО-ЭКОНОМИКА

<p><b>2,2%</b> ▼</p> <p>Рост ВВП в 2024</p>	<p><b>90,8</b> руб. ▲</p> <p>Курс Доллара США**</p>
<p><b>7,7%</b> ▼</p> <p>ИПЦ март 2023</p>	<p><b>16%</b> ▼</p> <p>Ключевая ставка</p>

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

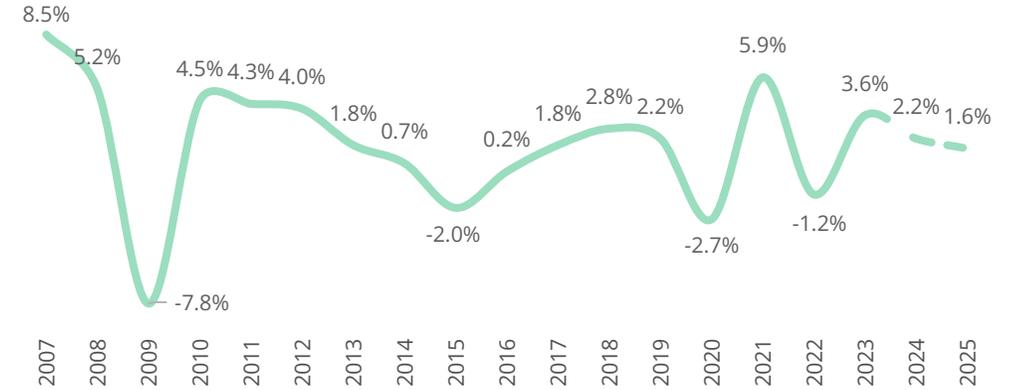


«Снижение ключевой ставки откладывается, поскольку замедление экономической активности, наметившееся в конце 2023 г., приостановилось. Усиление конкуренции за трудовые ресурсы приводит к росту зарплат и опережающему возможностям экономики увеличению платежеспособного спроса, поддерживая инфляцию на повышенном уровне».



**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

	IV кв. 2023	I кв. 2024
 ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ МОСКВА	8,2%	6,5%
 ОТКРЫТИЯ МОСКВА	0 тыс. кв. м	33 тыс. кв. м
 ОТКРЫТИЯ МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	0 тыс. кв. м	16,6 тыс. кв. м
 ПРАЙМ-СТАВКА АРЕНДЫ В ТОПОВЫХ ТЦ МОСКВЫ	180 000 руб./кв. м/год	180 000 руб./кв. м/год
 ПРАЙМ-СТАВКА АРЕНДЫ В КЛЮЧЕВЫХ ТЦ МОСКВЫ	74 800 руб./кв. м/год	74 800 руб./кв. м/год



«Устойчивый спрос на торговые площади при низких объемах нового ввода оказывает влияние на количество свободных площадей, которое планомерно сокращается уже четыре квартала подряд»

Надежда Цветкова

Директор,  
Руководитель направления  
аренды торговых помещений



## СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

### CORE.XP обновили аналитическую выборку

**В 2024 году CORE.XP обновляет аналитическую выборку торговых центров, по которым производится расчет доли свободных площадей.**

Актуальная выборка включает **51 профессиональный торговый центр**, в том числе:

- 11 суперрегионального формата (более 80 тыс. кв. м),
- 10 регионального формата (45-80 тыс. кв. м),
- 11 окружного формата (20-45 тыс. кв. м),
- 19 районного формата (5-20 тыс. кв. м).

Исключения из принятой классификации составляют знаковые объекты, имеющие более крупную для своего формата зону охвата.

Выборка охватывает все административные округа Москвы, а также объекты, расположенные не далее 5 км от МКАД и ориентированные на покупателей из Москвы.

Внутри каждой категории представлены ТЦ с различными показателями посещаемости и ставок аренды, таким образом, в расчёт включены как наиболее коммерчески успешные объекты, так и торговые центры, нацеленные на более узкую целевую аудиторию.

Такое распределение позволяет отслеживать как динамику ключевых показателей рынка торговых центров в целом, так и применительно к каждому формату.

Выборка может быть пересмотрена в связи с открытием новых качественных объектов торговой недвижимости и исключением устаревших.

Показатель доли свободных площадей представляет собой отношение суммарной площади свободных площадей к общей арендопригодной площади торговых центров в выборке.

## Торговые центры восстановились после кризиса

### СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

# 6,5%

**составила доля свободных площадей** в торговых центрах Москвы, это минимальный показатель с I кв. 2022 г.

Планомерное сокращение доли свободных площадей последние четыре квартала (на 8,5 п. п.) привело к достижению докризисного уровня.

Наиболее высокие показатели доли свободных площадей фиксируются в **районных (7,8%)** и **суперрегиональных (7,7%)** торговых центрах.

- В районных торговых центрах высокая доля свободных площадей обусловлена тем, что большая часть объектов этого формата были открыты сравнительно недавно и еще находятся в процессе заполнения.
- В ряде суперрегиональных торговых центров остаются незаполненными крупные помещения якорных арендаторов, что влияет на средние показатели по рынку.

Заполняемость выше средней по рынку наблюдается в торговых центрах **окружного и регионального** форматов, где доля свободных площадей составляет **2% и 5,7%** соответственно.

#### Прогноз

Количество доступных под аренду площадей в торговых центрах Москвы продолжит снижаться. Закрытие сделки по аренде площадей IKEA, анонсированное в начале апреля, и другая деловая активность на рынке позволят поглотить большой объем площадей, из-за чего **доля свободных площадей может сократиться до 4%.**

#### Доля свободных площадей, %



СПРОС

## Интерес подогревает Китай

### 8 иностранных брендов

вышли на российский рынок в I кв. 2024 г.

- **50%** международных брендов, вышедших на российский рынок, зарегистрированы в Китае.
- **62,5%** новых брендов представлены в сегменте одежды, обуви и аксессуаров.
- **2 люксовых бренда** открыли первые магазины в Москве. Это первый выход представителей люксового сегмента с 2021 года.

### Иностранные бренды, вышедшие на российский рынок в I кв.

22 11 cosmetics	Ellasay
Chakra	Laurel
Tecno	Baasploa
JOSINY	Rinascimento

### Распределение иностранных брендов, вышедших на российский рынок в I кв. 2024 г., по профилю и странам



## Поворот на Восток

# 63%

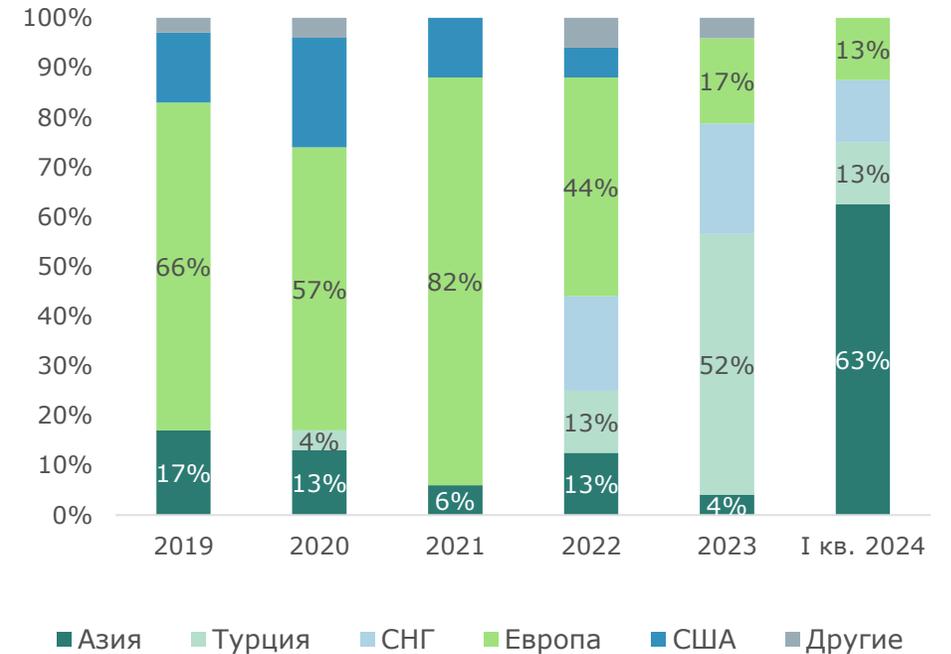
составила совокупная доля брендов азиатского происхождения из числа иностранных ритейлеров, вышедших на российский рынок в I кв. С 2021 г. этот показатель возрос на 57 п. п.

- С учетом Турции, доля восточных стран достигает до 76%.
- Среди международных сетей, о планах по выходу на российский рынок которых известно CORE.XP, доля зарегистрированных в странах Азии достигает 83%. Это позволяет сделать вывод о том, что данный тренд будет иметь продолжение на протяжении всего года.

**Доля европейских стран, превалирующих в структуре выхода международных брендов до 2022 г., сократилась до 13%.**

- Снижение интереса европейского бизнеса (-69 п. п. с 2021 г.) вызвано сдерживающим влиянием санкций и возросшими экономическими и репутационными рисками.

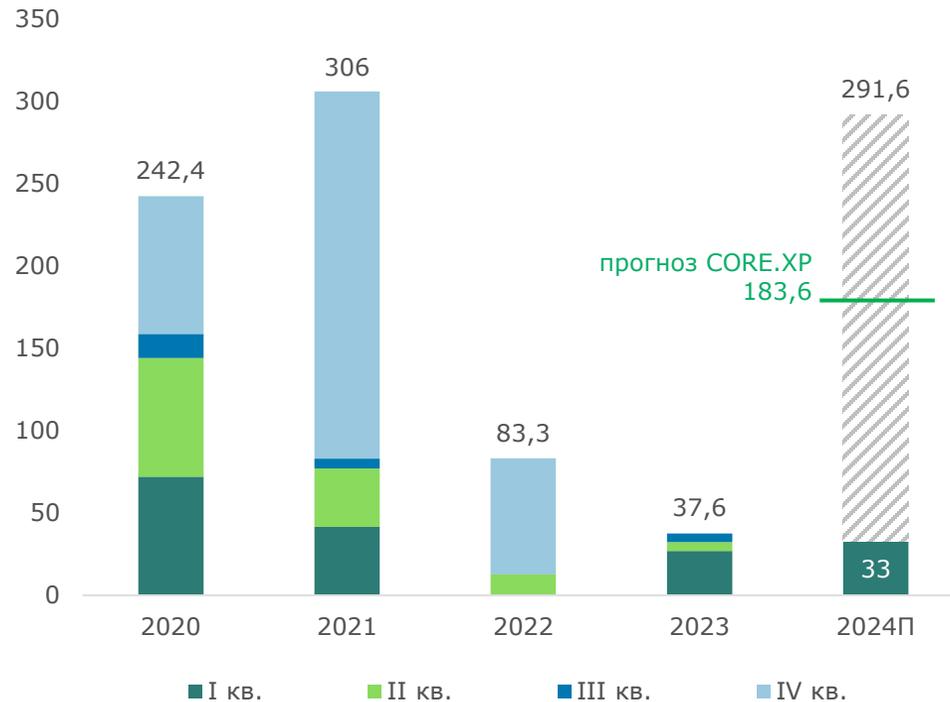
### Иностранные бренды, вышедшие на российский рынок, распределение по регионам



## Объем открытий станет самым высоким за три года

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Открытия торговых центров в Москве, тыс. кв. м



■ I кв. ■ II кв. ■ III кв. ■ IV кв.

////// Анонсированный девелоперами ввод

**33** тыс. кв. м

объем нового предложения в Москве за I кв. 2024 г. – на 22,2 п. п. больше, чем за аналогичный период 2023 г.

**1** торговый центр

открыли в I кв. – **Кузьминки Молл\*** в Юго-Восточном административном округе.

- Это первый торговый объект в Москве, построенный по программе стимулирования создания мест приложения труда.

**16,6** тыс. кв. м

объем нового предложения в Московской области. Всего были открыты два объекта:

- Атриум в г. Раменское (7 400 кв. м)
- Центральный в г. Долгопрудный (9 228 кв. м)

\*Концепцию Кузьминки Молл разработала команда CORE·XP.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

**291,6** тыс. кв. м

общая площадь торговых центров, заявленных к открытию в Москве в 2024 г.

- По прогнозам CORE.XP, фактический ввод площадей может оказаться ниже из-за переноса открытия части объектов и составить примерно 183,6 тыс. кв. м.

**70%**

от числа заявленных к открытию торговых центров – это проекты, сроки открытия которых перенесены с прошлых лет.

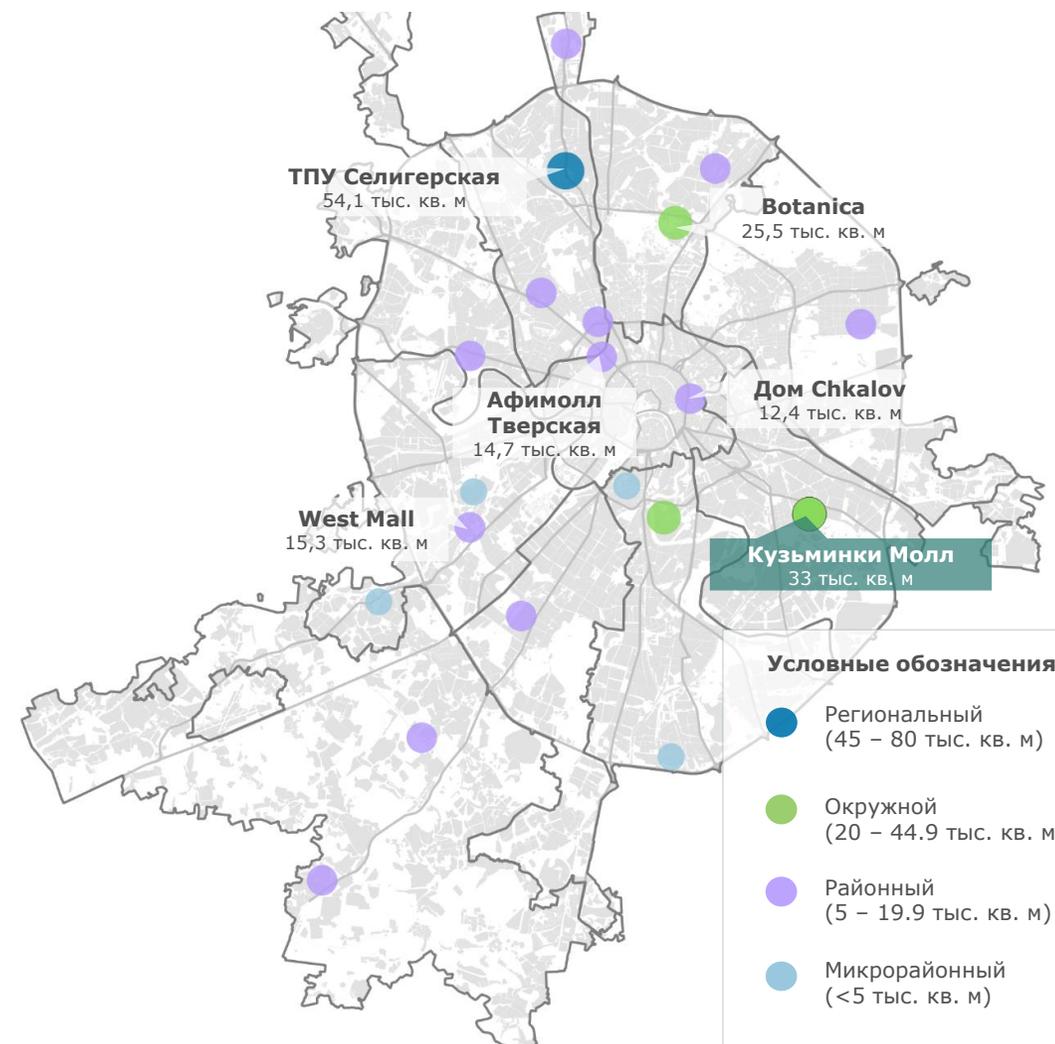
**14,6** тыс. кв. м

составляет средняя площадь объектов, планируемых к открытию в Москве в 2024 г

**19**

из 20 готовящихся к открытию в этом году объектов – это торговые центры малого формата (с арендопригодной площадью менее 45 тыс. кв. м).

География открытых и заявленных к открытию в 2024 г. торговых центров, Москва



# НАША КОМАНДА

## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

---



**Марина Малахатко**  
Старший директор



**Михаил Рогожин**  
Директор по развитию  
региональных сервисов,  
со-директор ритейл департамента



**Надежда Цветкова**  
Директор,  
руководитель направления  
аренды торговых помещений

## 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



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



[Рынок офисной недвижимости городов-миллионников, март 2024](#)



[Розничные инвестиции в коммерческую недвижимость, офисы](#)



[Прогноз рынка офисной недвижимости, 2024-2026 гг.](#)



[Рынок складской недвижимости Московского региона, IV кв. 2023](#)



[Гид по стоимости отделки и интерьерным решениям офисных помещений 2023](#)

## 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

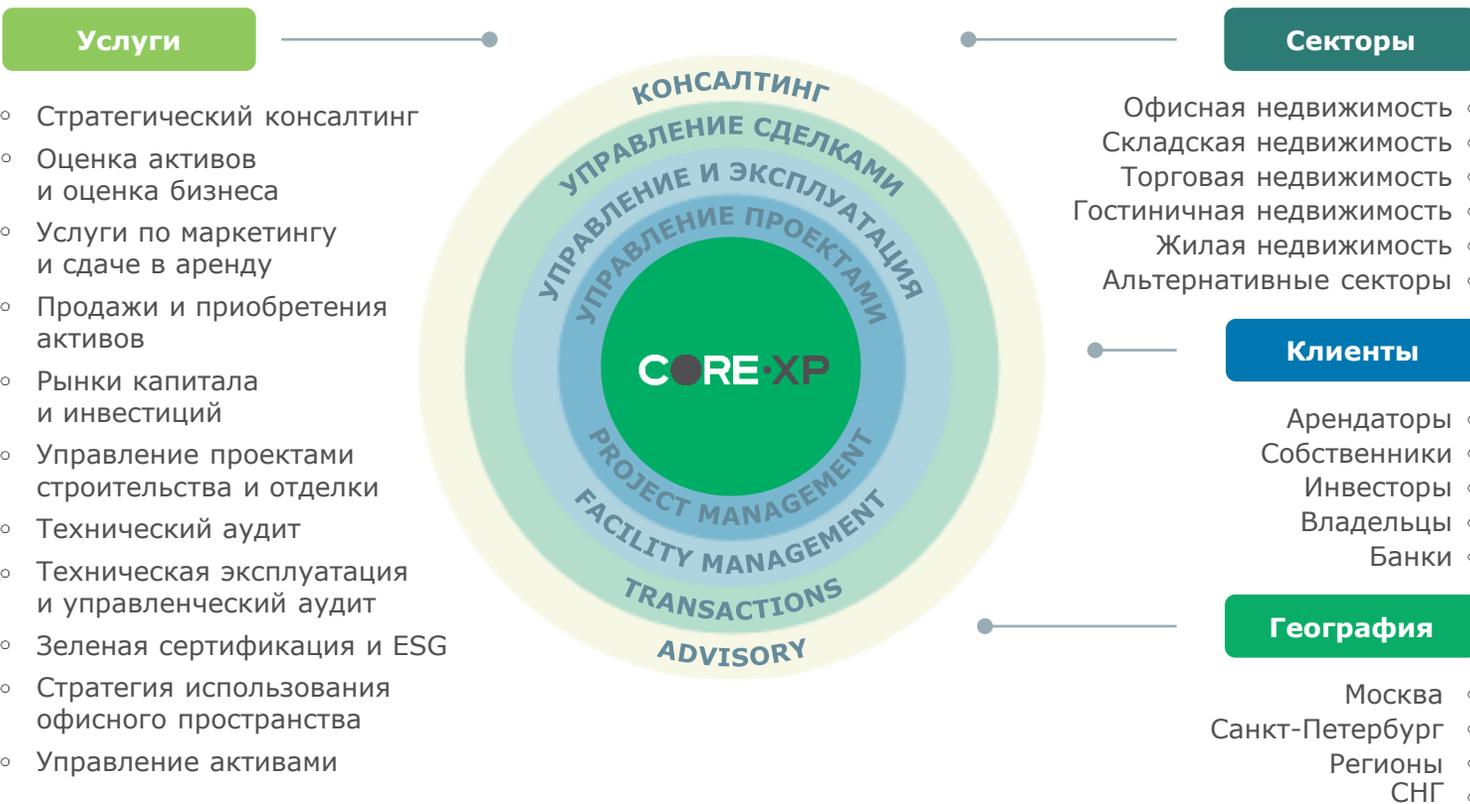
#### Управляющая компания года Facility Management

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).