

Универмаги России

Июнь 2024



Становление формата

→ Определение

В современном значении, **универмаг** — это крупноформатный мультибрендовый магазин, отличающийся предложением товарных категорий, широким ассортиментом брендов и единой концепцией.

История

Универмаг является классическим форматом ритейла. В России он впервые появился в начале XX в. с открытием в 1908 г. семиэтажного здания «Мюръ и Мерилизь» на улице Петровка (современный ЦУМ). Универмаги получили широкое распространение в советские годы как торговые точки для покупки различных продовольственных и непродовольственных товаров.

Со временем концепция универмагов трансформировалась, сохранив при этом основные черты – широкий ассортимент товаров и большую занимаемую площадь. Традиционно универмаги занимают отдельно стоящие здания, однако в последние годы активно развивается формат размещения в торговых центрах.



Основные индикаторы

325,9

ТЫС. КВ. М

**ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ
СОВРЕМЕННЫХ УНИВЕРМАГОВ**

90,7

ТЫС. КВ. М

ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИЕ ЗДАНИЯ (GLA)

235,2

ТЫС. КВ. М

В СОСТАВЕ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

19

КОЛИЧЕСТВО ИГРОКОВ

75,6

ТЫС. КВ. М

НОВЫЕ ОТКРЫТИЯ 2023 Г.

23%
от общего
предложения

Современный универмаг — это:

Мультикатегорийность

В торговом зале представлены операторы разных категорий: одежда, обувь и аксессуары/ювелирные изделия/товары для дома/услуги и др.

Open Space и общие кассы

Корнеры брендов расположены в едином пространстве, оплата производится через общую кассовую зону

Крупный формат

В среднем, площадь универмага превышает 2 тыс. кв. м

Мультибрендовость

В универмаге представлен широкий выбор брендов (от 40 до 250)

Неторговые зоны

На территории универмага могут располагаться зоны отдыха, фудкорты, коворкинги, лектории

Мероприятия

Универмаг становится местом проведения образовательных мероприятий, конференций, модных показов



НОВЫЙ ВИТОК развития

Динамика открытий универмагов в России, тыс. кв. м



Данные на конец периода
 Переоткрытия универмагов Стокманн на площадях Podium Market не включены в расчет
 Источник: CORE.XP Аналитика

Современные форматы стали появляться с конца 80-90х гг.: Например:

1989 Открытие Калинин-Стокманн в «ГУМ»

Новый виток развития в новом качестве универмаги получили в 2010-е гг.:

2010 Открытие универмага Цветной (36,5 тыс. кв. м)

2012 Podium Market в гостинице «Москва» (7 тыс. кв. м), сеть закрыта в 2018 г.

2015 Открытие универмага Take away в «РИО Румянцево» (15 тыс. кв. м), сеть закрыта в 2023 г.

2016 Открытие универмага Trend Island в «Авиапарк» (4 тыс. кв. м)

Стремительный рост

В 2023 г. произошёл существенный рост открытий универмагов и расширение существующих проектов, что было во многом связано с рядом факторов:

- активное развитие российских брендов
- рост предложения доступных площадей
- повышение доверия покупателей к отечественным маркам

+36

новых локаций
универмагов в 2023 г.

Примеры открытий в 2023 г.:

Стокманн	15 универмагов в Москве и регионах (более 46 тыс. кв. м)
Slava Concept	9 универмагов в регионах (более 5 тыс. кв. м)
Слепая Курица	в ТРЦ «Афимолл Сити» (3 тыс. кв. м)
TRND	в ТРЦ «Метрополис» (2 тыс. кв. м)
Hi-light	в ТРЦ «Гринвич», Екатеринбург (2,5 тыс. кв. м)

Примеры открытий в 2024 г.:

Trend Island	в ТРЦ «Европейский» (1,4 тыс. кв. м)	открыт во II кв.
Slava Concept	в ТРЦ «Июнь», Мытищи (2,5 тыс. кв. м)	открыт в I кв.
Стокманн	в ТРЦ «Охта Молл», Санкт-Петербург (2 тыс. кв. м)	открыт во II кв.
Телеграф	в ТРЦ «Ботаника Молл» (1,6 тыс. кв. м)	делка CORE·XP
и др.		

→ Динамика открытий универмагов прямо коррелирует с количеством свободных площадей на рынке. Формат набирает популярность у предпринимателей и покупателей в период ослабления конкуренции со стороны иностранных брендов.

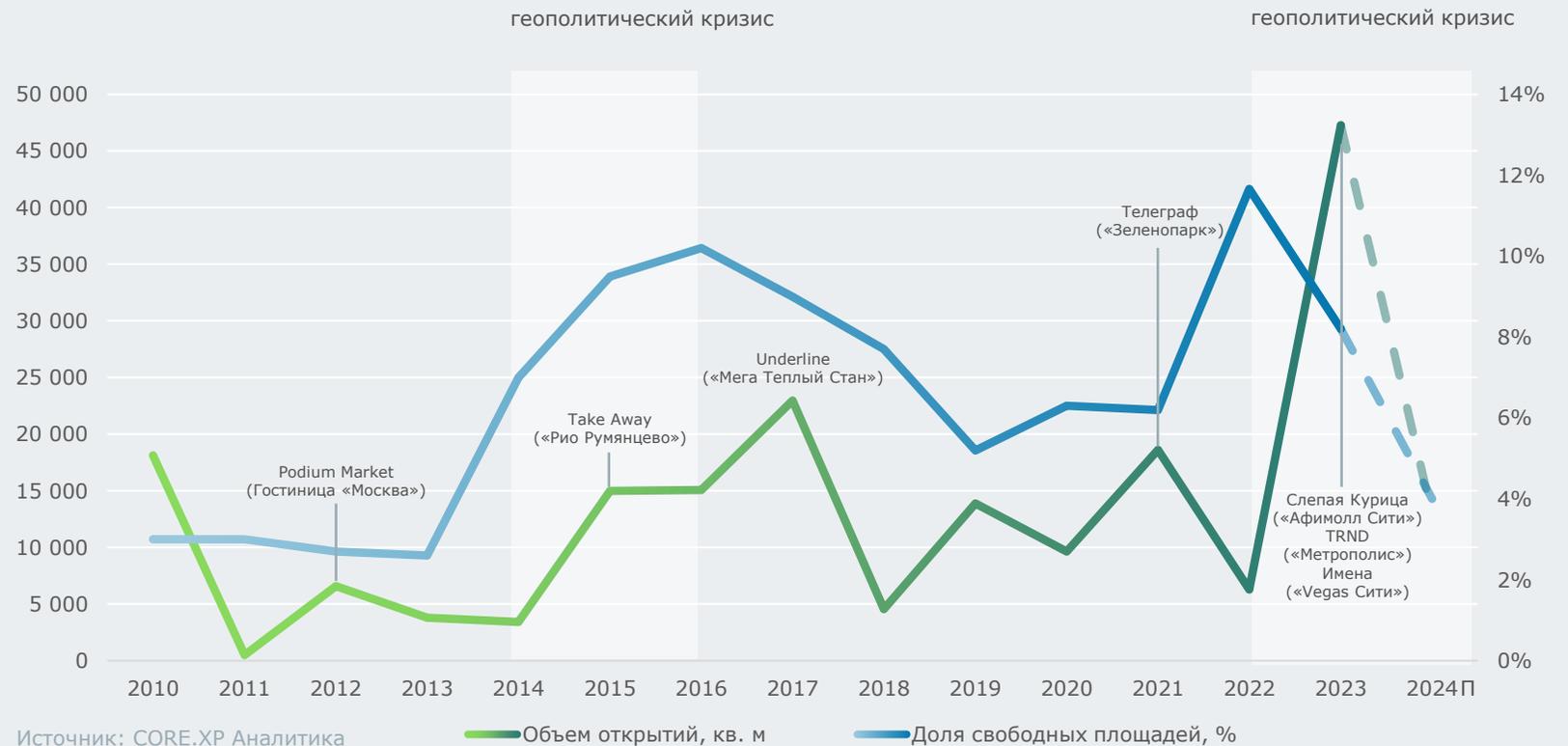
Так, перечисленные факторы привели к готовности арендодателей инвестировать в развитие формата, с чем связано появление новых игроков и всплеск открытий в 2015-2017 и 2022-2023 гг.

Прогноз

CORE.XP прогнозирует открытие 20 тыс. кв. м универмагов в России по итогам года, что более чем в 3,5 раза ниже пиковых значений 2023 г., но почти в 2 раза превысит средний объем площадей, открытых в предшествующее пятилетие (2018-2022 гг.).

По итогам I квартала (5,9 тыс. кв. м), темпы открытия незначительно опережают прогноз.

Динамика открытий универмагов внутри торговых объектов и изменения доли свободных площадей, Москва



Гид по регионам

135,6

тыс. кв. м

суммарная площадь универмагов в регионах (42% от общего предложения в России)

30

тыс. кв. м

открытия в 2023 г.

22%

от общего предложения в регионах открыто в 2023 г.

Распределение площадей современных универмагов по городам



Источник: CORE.XP Аналитика

Лидерами среди регионов (без учёта Москвы) по объёму площадей действующих универмагов являются:

Санкт-Петербург

56 тыс. кв. м

Как вторая столица, он популярен у сетевых универмагов: здесь открыты 5 универмагов Stockmann, 5 Lady & gentleman CITY и 3 Slava Concept. Кроме того, в городе функционируют такие крупноформатные проекты, как Au Pont Rouge и ДЛТ.

Воронеж

17,6 тыс. кв. м

В Воронеже действуют третий по площади универмаг в России – ЦУМ (16 тыс. кв. м.) и сетевые Slava Concept (700 кв. м) и Lady & gentleman CITY (> 900 кв. м) в одном ТРЦ «Сити-Парк Град».

Екатеринбург

15,3 тыс. кв. м

Большую часть предложения Екатеринбургa составляют региональные универмаги: Hi-light (4 тыс. кв. м), Bolshoy (3,6 тыс. кв. м) и Brandhouse (1 тыс. кв. м). В городе также действует самый крупный за пределами Москвы и Петербурга Stockmann (5 тыс. кв. м) и 3 универмага Lady & gentleman CITY.

Новосибирск

9 тыс. кв. м

В городе работает универмаг Lukse (5 тыс. кв. м), который предлагает товары премиальных и люксовых брендов, а также сетевой универмаг Stockmann (1,7 тыс. кв. м) и 3 Lady & gentleman CITY.

Гид по **сетевым** универмагам

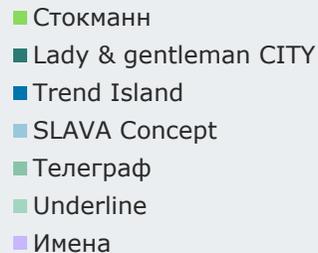
Наиболее крупные сетевые операторы, работающие в сегменте универмагов сегодня:

- Стокманн
- Lady & gentleman CITY
- Trend Island

68%

составляет доля сетевых операторов от общего объема площадей универмагов

Общая площадь сетевых универмагов по операторам, %



Источник: CORE.XP Аналитика

Название	Общая площадь, тыс. кв. м	Число торговых точек
Стокманн	115,6	26
Lady & gentleman CITY	65,5	54
Trend Island	15,4	2
Slava Concept	8,6	10
Телеграф	7,8	4
Underline	7,4	3
Имена	2,5	3

Универмаги сегодня

ЦЕНОВОЙ СЕГМЕНТ

Большинство универмагов оперирует в ценовом сегменте Средний и Средний +, отдельные операторы также предлагают премиальные марки.

АССОРТИМЕНТ И БРЕНДЫ

Наиболее распространенные товарные категории в современных универмагах – одежда, обувь и аксессуары. Менее популярны – товары для дома, косметика и парфюмерия.

Универмаги работают преимущественно с российскими брендами. В среднем, в залах представлено от 40 до 250 брендов.

Матрица брендов, наиболее представленных в универмагах

	Trend Island	Телеграф	Underline	Slava Concept	Имена	Цветной
Akhmadullina Dreams	●	●	●	●	●	●
NEROlab	●	●	●	●	●	●
Long River	●	●	●	●	●	●
Chaika	●	●	●	●	●	●
MOLLIS	●	●	●	●	●	●
Black Heart	●	●	●	●	●	●
Anna Pekun	●	●	●	●	●	●
Darsi.Studio	●	●	●	●	●	●

Универмаги сегодня

→ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С БРЕНДАМИ

Существуют **различные** практики взаимодействий операторов универмагов с брендами.

Большая часть универмагов взаимодействует с брендами по модели **Комиссия + Аренда**.

Некоторые операторы (ЦУМ, Стокманн, Слепая Курица и др.) **закупают товары брендов** для их последующей реализации.

КОМИССИЯ

Универмаг обеспечивает размещение корнера бренда, операционное сопровождение и маркетинговую поддержку на основе комиссионного вознаграждения. В среднем, оно составляет 15-30% и зависит от бренда.

АРЕНДА

Подразумевает стандартный договор аренды/субаренды, контрагент может иметь отдельную кассу.

ЗАКУПКА

Универмаг закупает товары у брендов и реализует их самостоятельно на своих площадках.

Чем привлекателен формат универмагов?

ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРА

Занимает крупные площади

Универмаги зачастую занимают большие пространства, в том числе на менее востребованных этажах, и выступают якорным арендатором

Привлекает платежеспособную аудиторию

Оперируя в основном в сегменте Средний и Средний +, универмаги привлекают посетителей с соответствующим уровнем дохода (средний и выше среднего)

Закрывает разные потребности потребителей

Поскольку универмаг предлагает широкий ассортимент товаров разных категорий, его наличие в составе торгового центра позволяет закрывать различные потребности покупателей в одном месте

Добавляет конкурентоспособности fashion-сегменту

Широкий ассортимент, преимущественно в сегменте «Одежда и обувь», позволяет побороться с мегамоллами за покупателей

ДЛЯ БРЕНДА-КОРНЕРА

Открытие в оффлайн рознице без крупных инвестиций

Забирая на себя часть операционных функций, универмаг дает возможность брендам быть представленными в оффлайн пространстве

Размещение в сформированном fashion-кластере

Расположение рядом с другими брендами за счет привлечения целевой аудитории способствует росту продаж

Наличие сформированного потока посетителей

Размещаясь в универмаге, бренд получает трафик посетителей, сгенерированный в том числе другими марками, самим универмагом и торговым центром

Сотрудничество с профессиональной командой

Она оказывает консультационную поддержку по линейному ряду, глубине ассортимента, размерной матрице и др.

Коммерческие условия

→ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ*

Москва

Средняя арендная ставка универмагов составляет **10 000 - 20 000 руб./кв. м/год**, процент с товарооборота не превышает **10%**.

Регионы

С универмагов, размещенных в регионах, как правило, не взимается базовая ставка аренды, универмаг выплачивает только процента от товарооборота.

→ ТРЕБОВАНИЯ К ПОМЕЩЕНИЯМ

Площадь подходящих помещений варьируется от 1 500 до 4 500 кв. м.

Универмаги не рассматривают помещения в состоянии Shell&Core.**

Отделка производится собственником торгового центра. Ориентировочная стоимость отделки помещений составляет от 40-80 млн руб.

*начиная с 2020 г.

**Shell&Core (с англ.) – без отделки



НАША КОМАНДА

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Марина Малахатко
Старший директор



Евгения Прилуцкая
Директор, подразделение
многофункциональной
торговой недвижимости



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



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



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



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



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



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



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

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

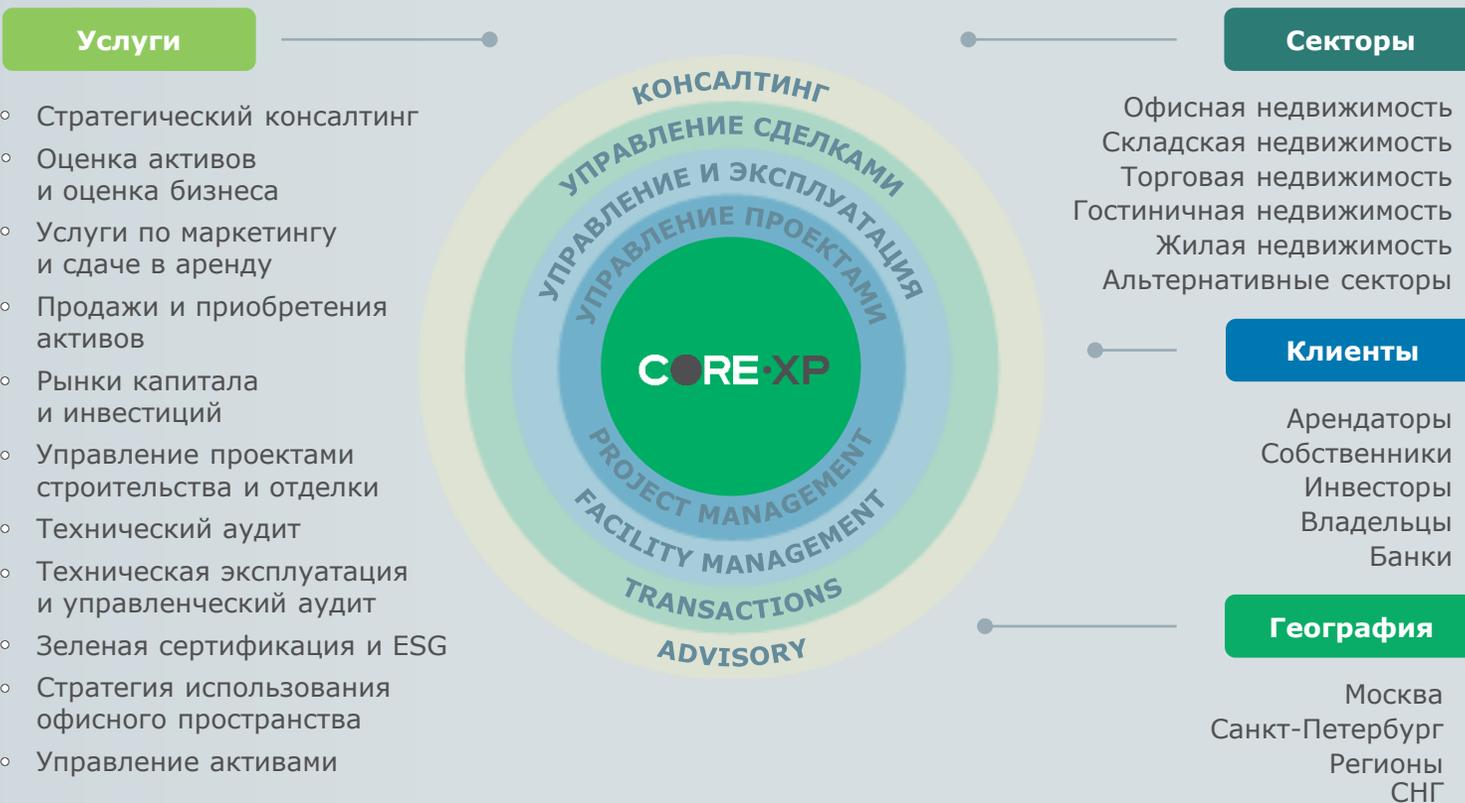
CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020



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).