

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

ИТОГИ 2019

САМОЕ ВАЖНОЕ О РЫНКЕ



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ
ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

М МАГАЗИН
МАГАЗИНОВ
эксперт по торговой недвижимости

КОНСУЛЬТАНТ ГОДА
RCSC Awards
2016 | 2017 | 2018

СОДЕРЖАНИЕ:

МАКРОЭКОНОМИКА И ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЕ ПОВЕДЕНИЕ	03
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ МОСКВЫ	07
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ РЕГИОНОВ РОССИИ	13
STREET-RETAIL МОСКВЫ	23
АКТИВНОСТЬ РИТЕЙЛЕРОВ	31
ПРИЛОЖЕНИЯ	36
УСЛУГИ КОМПАНИИ	43

МАКРОЭКОНОМИКА

Продолжается стагнация реальных располагаемых доходов населения

Реальные располагаемые доходы населения в % к аналогичному периоду прошлого года



- **Реальные располагаемые доходы населения уже второй год подряд остаются примерно на одном уровне – 2017 года.** Экономика России по-прежнему не восстановилась после падения, случившегося в результате валютного кризиса 2014-2015 годов. В ценах 2013 года реальные доходы населения сократились на 11% за 6 лет.
- **Предпосылки для дальнейшего снижения доходов населения в настоящий момент отсутствуют,** но и прогнозируемый Минэкономразвития рост по факту может отложиться на неопределенный период. Ранее министерство предполагало начало восходящего тренда в 2018 году, затем в – 2019 году, однако значимые изменения практически не наблюдаются. При этом нельзя не отметить, что относительно спокойная политическая обстановка 2019 года поспособствовала прекращению дальнейшего падения доходов населения страны.

* Прогноз Минэкономразвития, август 2019

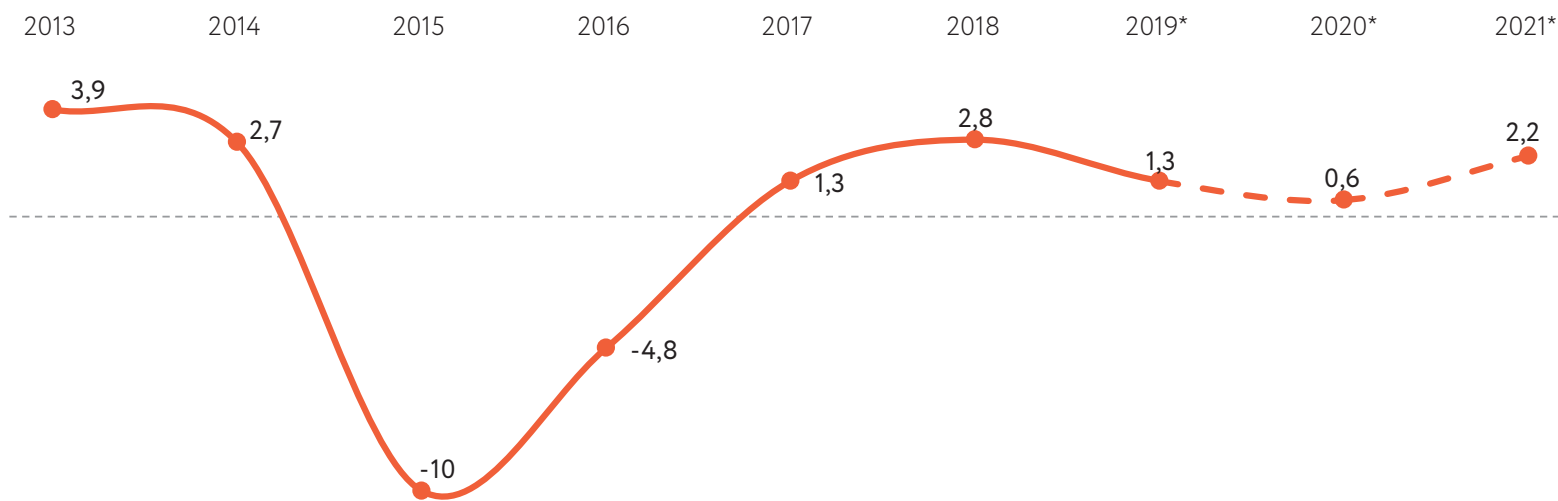
** По данным прогнозов Минэкономразвития на 2017, 2018 и 2019 гг.

Источник: Росстат, Минэкономразвития

МАКРОЭКОНОМИКА

Оборот розничной торговли показывает небольшой рост третий год подряд

Оборот розничной торговли в % к аналогичному периоду прошлого года



Несмотря на оптимистичный прогноз Минэкономразвития на 2020-2021 год, более реалистичным выглядит замедление роста оборота розничной торговли. Причина положительной динамики за последние 3 года заключается в постепенном снижении ключевой ставки и средней ставки по потребительским кредитам. Это создает искусственную возможность для роста покупательской способности населения при неизменных реальных доходах населения. Продолжает увеличиваться совокупная задолженность физических лиц перед кредитными организациями. При этом предпосылки для органического и устойчивого роста оборота розничной торговли в настоящее время отсутствуют.

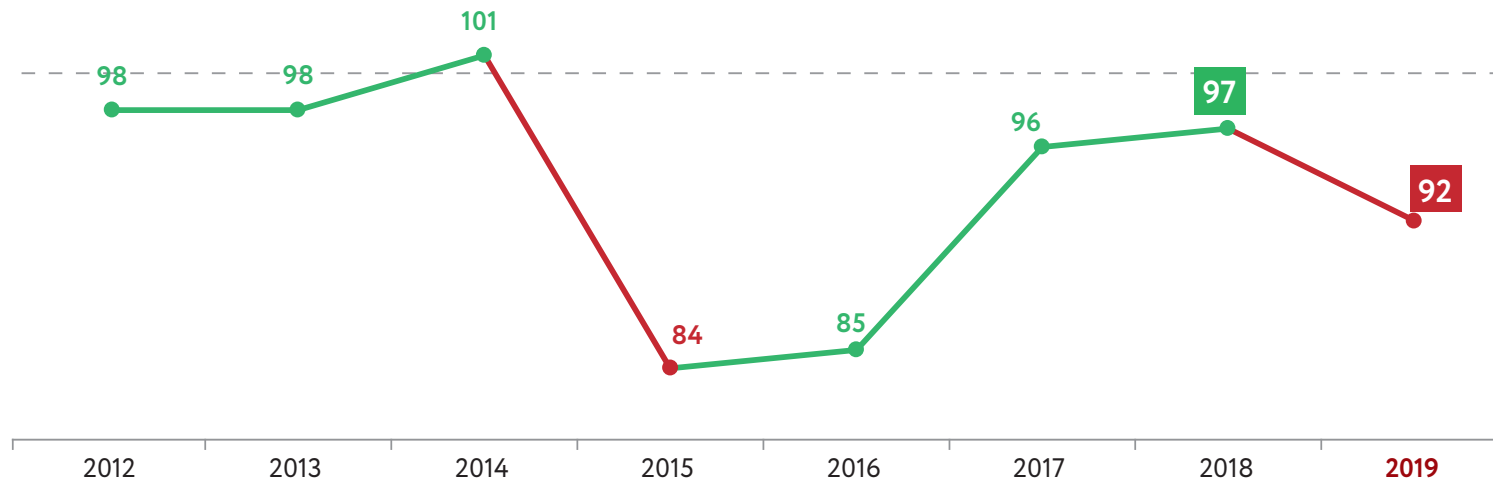
* Прогноз Минэкономразвития, август 2019

Источник: : Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ

МАКРОЭКОНОМИКА

Индекс потребительских настроений показал отрицательную динамику по итогам 2019 года

Индекс потребительских настроений по данным ЦБ РФ



* Индекс более 100 показывает положительные настроения, менее 100 – негативные настроения (по данным ЦБ РФ).

Падение Индекса потребительских настроений стало логичным результатом осознания стагнации экономики населением. Рост индекса в период с 2016 по 2018 годы обеспечивался исключительно за счет ожиданий населения о восстановлении привычного уровня жизни после кризиса: случившаяся рецессия воспринималась как временное явление. Однако ухудшающееся благополучие по причине увеличения кредитной нагрузки оставляет людям все меньше перспектив на скорое возвращение к прежнему уровню потребления.



МОСКВА ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

В 2019 году объем нового предложения составил 202 тыс. кв. м, что на 70% больше, чем годом ранее.

Доля пустующих площадей в ТЦ Москвы растет, что связано, в первую очередь, с процессом реконцепции в ряде давно функционирующих объектов.

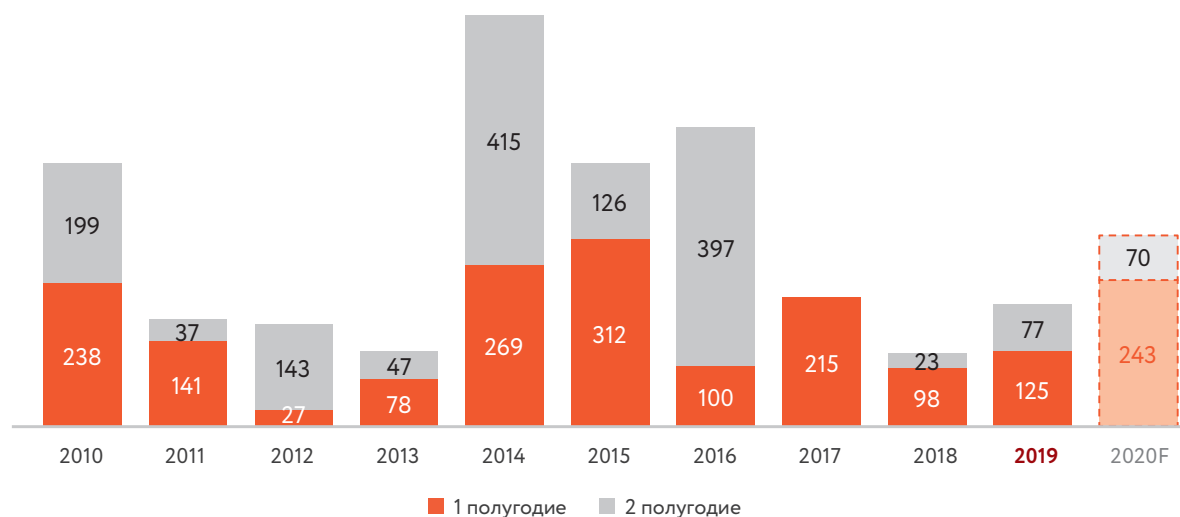
Началась вторая волна строительства аутлетов: в ближайшие годы объем предложения объектов данного формата удвоится.



ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ МОСКВЫ. ПРЕДЛОЖЕНИЕ

2019 год стал началом нового девелоперского цикла

Объем ввода новых ТЦ в 2020 году превысит показатель 2019 года в 1,5 раза



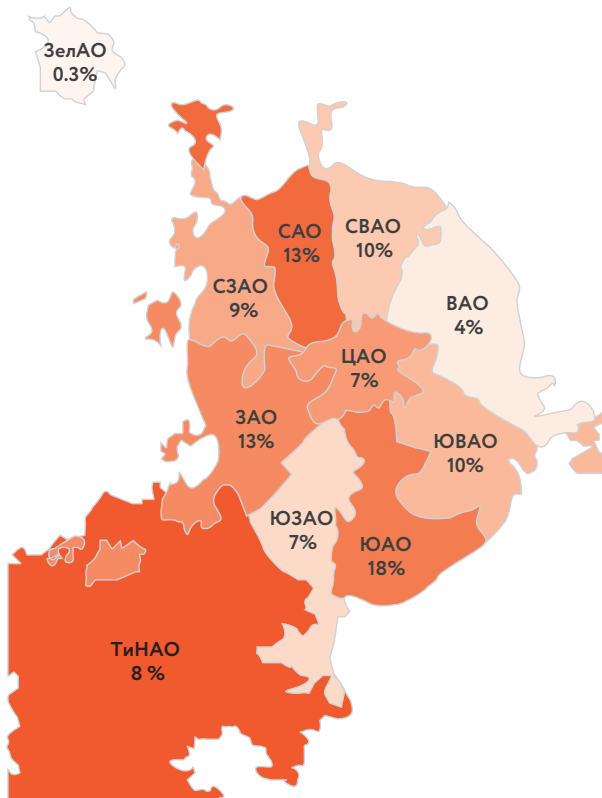
- **Объем нового качественного предложения в Москве постепенно увеличивается преимущественно за счет открытия небольших торговых центров GLA менее 20 тыс. кв. м. Полный список ТЦ Москвы, открытых в 2019 году, в Приложении 1.**
- **Отмечается начало второй волны строительства аутлетов.** В 2019 году в Москве состоялось открытие Novaya Riga Outlet Village на Новорижском шоссе. В следующем году также ожидаются открытия двух аутлетов: еще одного объекта на Новорижском шоссе – The Outlet (девелопер Hines), и 3-й очереди Vnukovo Outlet Village на Киевском шоссе.
- **В 2020 году девелоперы планируют к вводу в 1,5 раза больше качественных ТЦ, чем в 2019 году:** в Москве запланировано 313 тыс. кв. м новых торговых площадей. Полный список ТЦ, заявленных к открытию в 2020 году, в Приложении 3.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ МОСКВЫ. ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ЮАО – лидер по совокупному объему площадей в 2019 году, ТиНАО занимает 1-е место по обеспеченности качественными ТЦ среди округов Москвы

% - доля округа от совокупного объема предложения ТЦ в Москве, по итогам 2019 года

Обеспеченность округа качественными ТЦ, кв. м / 1000 человек



Обеспеченность округов Москвы качественными торговыми площадями

min max

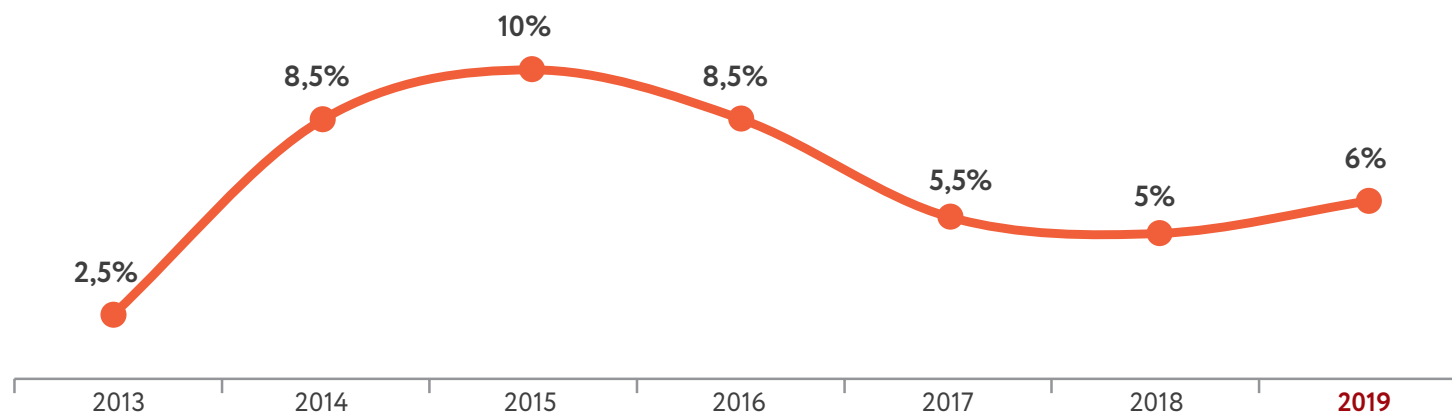
	Округ	2018	2019	2020F
	ТиНАО	1 020	1 246	1 246
	САО	703	698	714
	ЮАО	611	621	681
	ЗАО	569	592	648
	ЦАО	568	564	583
	СЗАО	520	526	526
	ЮВАО	455	451	455
	СВАО	450	447	464
	ЮЗАО	300	308	308
	ВАО	180	179	208
	ЗелАО	69	69	69

- Лидером по совокупному объему нового предложения по итогам 2019 года стал ЮАО, доля которого составила 18%.
- ТиНАО еще больше увеличил отрыв от САО благодаря открытию крупного ТРЦ Саларис (GLA 105 тыс. кв. м).
- В 2020 году СВАО может обойти ЮВАО по показателю обеспеченности населения качественными ТЦ при условии открытия трех районных ТЦ ADG: Будапешт, Байконур и Марс.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ МОСКВЫ. ВАКАНСИЯ

Доля пустующих площадей по итогам 2019 года увеличилась с 5% до 6%

% от общего объема торговых площадей



- Рост вакансии не является новым негативным трендом и, прежде всего, связан с процессом реконцепции, проводимом в ряде функционирующих объектов, открытых до 2014 года.
- Стоит отметить хорошую динамику заполняемости ТЦ, открытых в 1 полугодии 2019 года: 2-ой очереди дисконт-центра **Орджоникидзе 11**, ТРЦ **Саларис**, **Сердце Столицы** (сокращение доли пустующих площадей более чем в два раза). Почти до 1-2% сократили вакансию ТЦ **Капитолий Севастопольский** и **Капитолий Марьяна Роща**. Положительную динамику заполняемости также показали торговые центры, открытые в 2014-2015 годах: **Гудзон** (после реконцепции, проведенной компанией Fort Group), **Алфавит**, **Авиапарк**, **Кунцево Плаза**.
- **Авиапарк** сократил вакансию за счет нескольких крупных открытий: флагманского магазина Л'Этуаль площадью около 2500 кв. м и первого магазина IKEA в составе ТЦ общей площадью 7700 кв. м. Также ожидается открытие первого парка развлечений от Disney – Dream Play площадью 4100 кв. м.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ МОСКВЫ. ИТОГИ

Рынок торговых центров Москвы восстанавливается. Объем ввода 2019 года на 70% превысил рекордно низкий объем нового предложения качественных площадей в 2018 году.

Возобновилось строительство новых аутлетов. Объем ввода сопоставим с показателем за период 2012-13 годов. Один объект был открыт в 2019 году. Еще два должны начать работу в текущем году.

Наблюдается увеличение доли пустующих площадей в ТЦ, открытых до 2014 года. Основная причина – проводимые обновления торговых центров, из-за которых арендаторы вынуждены временно приостанавливать работу. В то же время ТЦ, открытые в 2019 году, показали хорошие результаты по заполняемости.

Новым трендом становится открытие фуд-холлов в ТЦ. Если ранее подобные гастропространства развивались преимущественно самостоятельно либо в составе гастрорынков, то сегодня все больше девелоперов желают видеть фуд-холл в составе своих ТЦ.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ МОСКВЫ. ПРОГНОЗЫ

Темпы строительства новых ТЦ будут постепенно расти. В следующем году объем ввода качественных торговых площадей увеличится в 1,5 раза по сравнению с показателем 2019 года, однако останется ниже докризисных значений.

Средняя площадь столичных торговых центров продолжит сокращаться. Этому будет способствовать рост числа открытий районных ТЦ. Девелоперы таких объектов не пытаются соперничать с уже существующими крупными объектами торговли, развивая районные ТЦ преимущественно как развлекательные и комьюнити центры.

Строительство торговых площадей в составе ТПУ и МФК с торговой составляющей продолжит набирать обороты. Ввод нескольких проектов ТЦ в составе ТПУ ожидается в 2020-2021 годах. Таким образом девелоперы стремятся коммерциализировать трафик, формирующийся за счет активного развития транспортной инфраструктуры города.



РЕГИОНЫ РОССИИ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

Темпы строительства постепенно восстанавливаются. Тем не менее, объем ввода в 2019 году незначительно превышает показатель прошлого года.

Дальний Восток – лидер по вводу новых площадей в 2019 году. В 2020 году в ДФО также откроется 6 ТЦ.

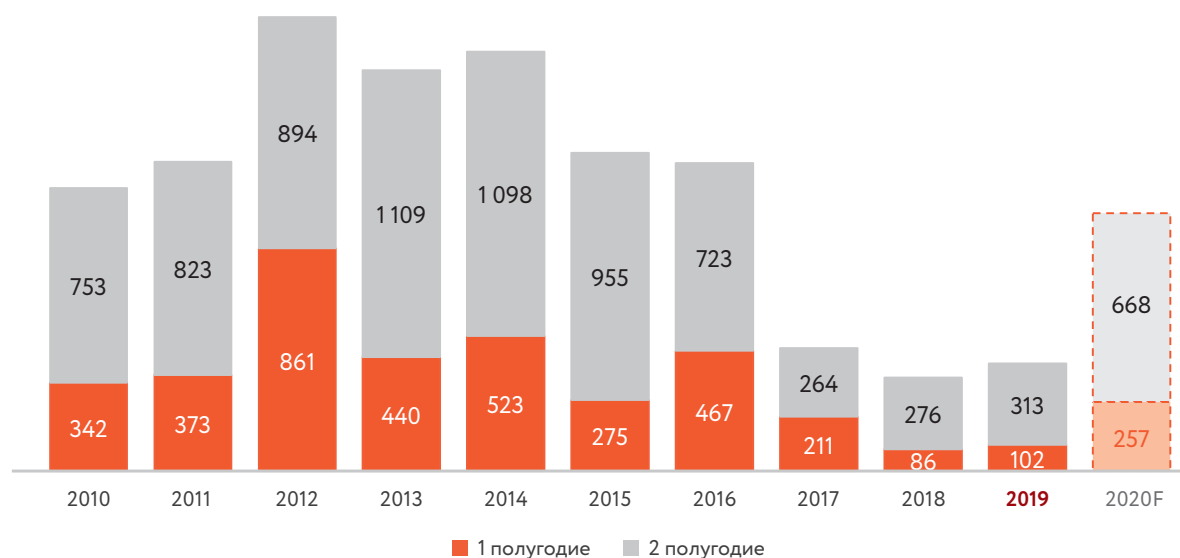
Города с населением менее 300 тыс. человек остаются приоритетным кластером для строительства качественных торговых центров. Доля кластера в совокупном объеме ввода увеличилась до 31%.



ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ РЕГИОНОВ

Объем ввода ТЦ в регионах постепенно восстанавливается

Ввод новых ТЦ в регионах по полугодиям, тыс. кв. м GLA

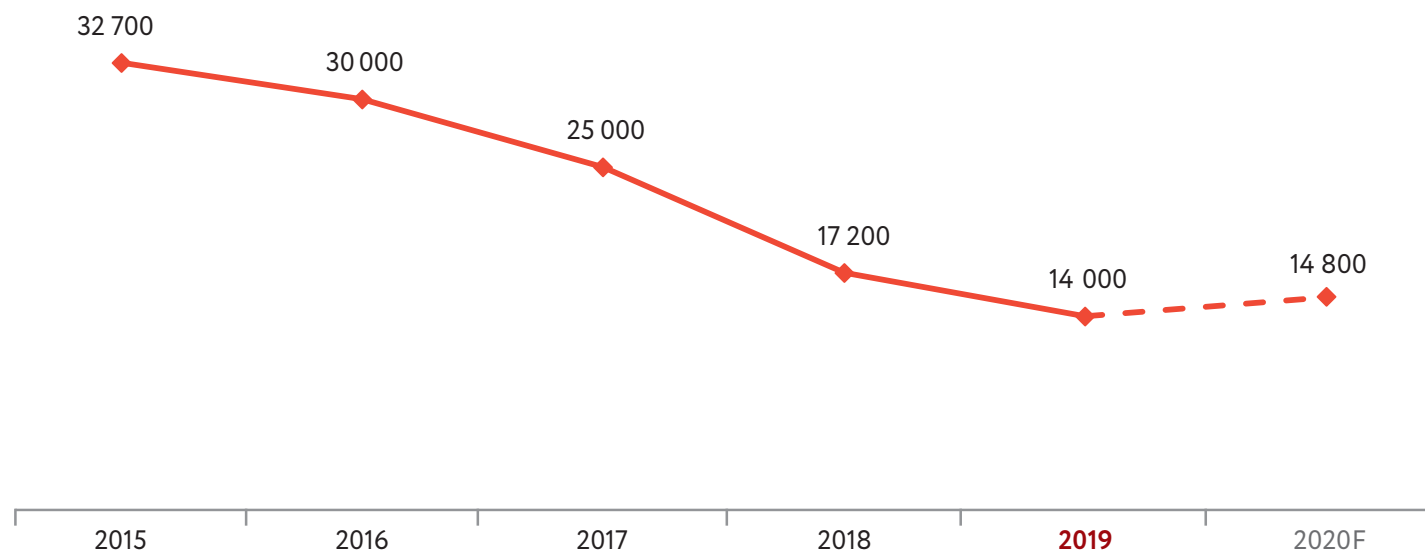


- **За 2019 год в регионах РФ всего был введен 21 ТЦ общей GLA 415 тыс. кв. м.** Большая часть объема ввода была реализована в запланированные сроки.
- Среди значимых открытий - первый в Хабаровске профессиональный торговый центр BROSKO Mall (41 300 кв. м GLA), Калина Молл (46 300 кв. м GLA) во Владивостоке, Эль РиО (38 400 кв. м GLA) в Самаре, Акварель в Пушкино (30 500 кв. м GLA), 1 очередь PLAZMA в Мурманске (30 000 кв. м GLA). Полный список ТЦ, открытых в 2019 году, в Приложении 2.
- В 2020 году ожидается двукратный рост объема нового предложения: 925 тыс. кв. м GLA запланировано к открытию в регионах. Полный список ТЦ, заявленных к открытию в 2020 году, в Приложении 4.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ РЕГИОНОВ

Средняя площадь ТЦ в регионах продолжает сокращаться

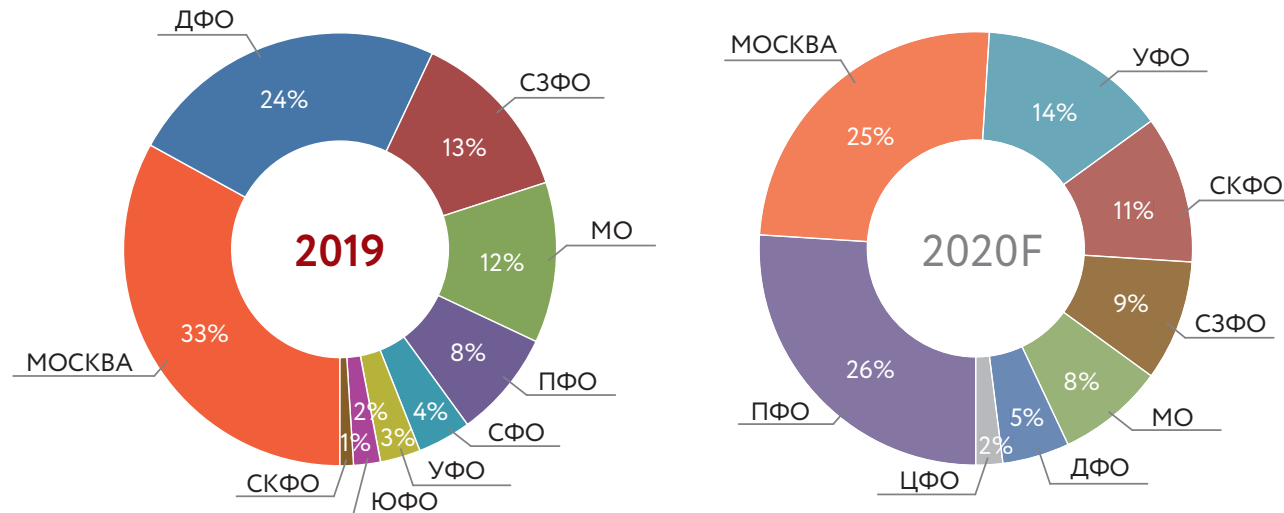
Динамика сокращения средней площади ТЦ, тыс. кв. м GLA



- **Средняя площадь торговых центров продолжает сокращаться** – с 32,7 тыс. кв. м в 2015 году до 14 тыс. кв. м в 2019 году, при этом тренд в ближайшее время не прекратится. Открытий крупных объектов GLA более 100 тыс. кв. м в ближайший год не ожидается. Среди заявленных к вводу объектов преобладают районные ТЦ, а также МФК с торговой составляющей.
- Недостаток земельных участков под строительство крупных ТЦ – одна из причин уменьшения объема средней площади ТЦ. Однако в таких городах, как Пермь, Казань, Хабаровск по-прежнему сохраняется высокий потенциал для строительства крупных ТРЦ городского и регионального масштаба.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ РЕГИОНОВ

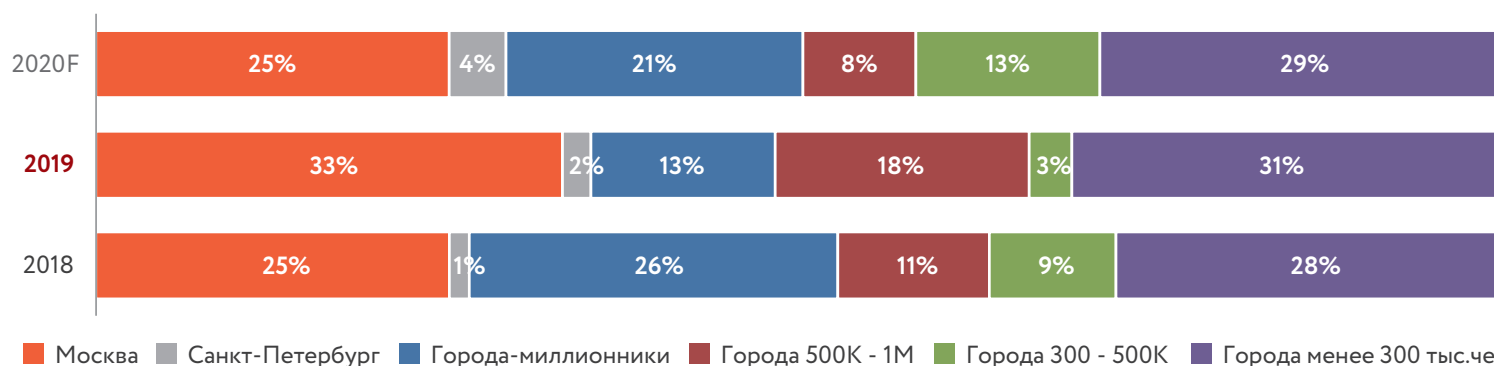
В 2019 году в регионах наибольший объем ввода пришелся на ДФО



- **Значительный прирост объема нового строительства был зафиксирован в Дальневосточном федеральном округе в 2019 году.** За год в ДФО было открыто 6 новых торговых центров совокупной GLA 146,9 тыс. кв. м. На 2020 год запланировано такое же количество объектов к вводу, тем не менее средняя площадь ТЦ в ДФО сократится – с 24 тыс. кв. м в 2019 году (за счет крупных открытий Калина Молл во Владивостоке и BROSKO Mall в Хабаровске) до 11 тыс. кв. м.
- **Рекордно высокие результаты ЮФО в 2018 году сменились самым низким показателем ввода,** начиная с 2016 года (когда в округе не было открыто ни одного ТЦ). В 2019 году был открыт всего один ТЦ LAVANDA Mall (GLA 10 500 кв. м). На 2020 год в ЮФО не заявлено ни одного качественного торгового объекта.
- **В ЦФО (не включая Москву и МО), как и в 2018 году, не было ни одного открытия.** Небольшие районные ТЦ ожидаются к вводу в 2020 году в Тамбове и Владимире.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ РЕГИОНОВ. ГЕОГРАФИЯ

Города с населением менее 300 тыс. человек остаются приоритетным кластером для строительства качественных торговых центров

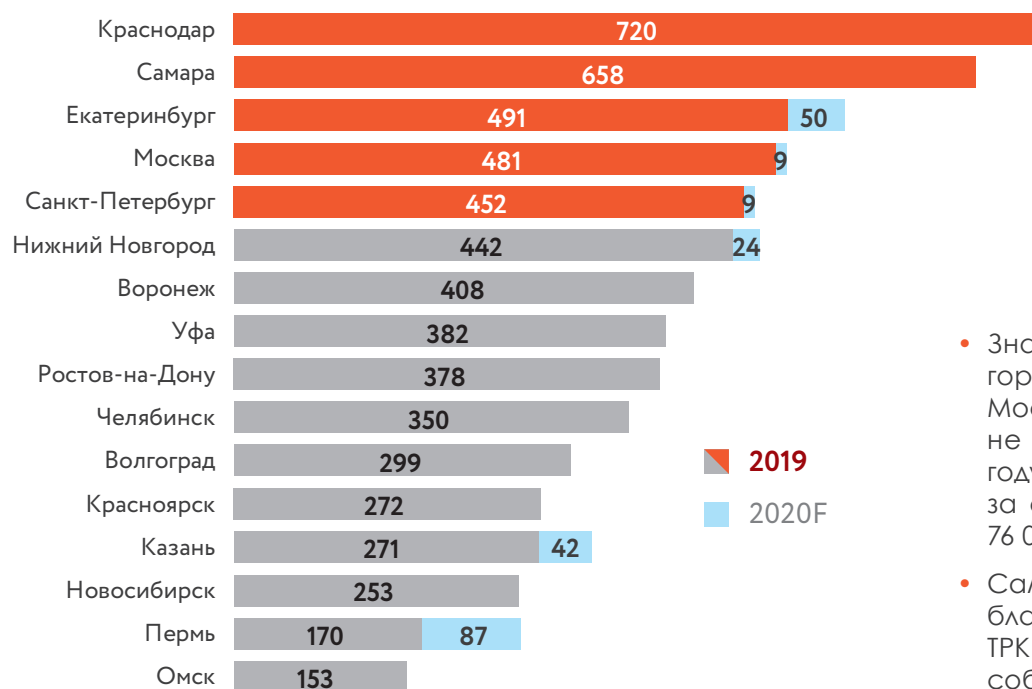


- **Города с населением менее 300 тыс. человек остаются приоритетным кластером для строительства качественных торговых центров.** По итогам 1 полугодия 2019 предполагалось, что доля данного кластера к концу года составит 38%. Однако, с учетом переноса сроков открытия новых проектов в течение 2019 года, прогнозируемое значение сократилось до 31%. Среди крупных ТЦ, заявленных к открытию на 2020 год, – Рамус Молл в Нижнекамске (GLA 78 000 кв. м) и МФК Green Park в Нижневартовске (GLA 50 670 кв. м).
- **Большая часть открытий в городах с населением от 300 до 500 тыс. человек придется на 2020 год.** К вводу запланировано 2 крупных объекта с GLA более 40 тыс. кв. м.: Грозный Молл в Грозном (GLA 56 тыс. кв. м), Молл Балтии в Калининграде (GLA 40 500 кв. м).
- **По итогам 2019 года треть от совокупного объема нового предложения пришлась на Москву.** Доля нового предложения Санкт-Петербурга сохраняется на уровне 2% – в 2019 году открылся всего один объект (Fashion House Outlet Center, GLA 10 500 кв. м). Более чем в 1,5 раза по сравнению с 2018 годом (126 тыс. кв. м в 2018 г. и 78 тыс. кв. м в 2019 г.) сократилась и доля городов-миллионников.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ РЕГИОНОВ. ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ

Москва по-прежнему остается на 4-м месте, так и не обогнав Екатеринбург, который увеличит отрыв в 2020 году

Рейтинг городов-миллионников по обеспеченности качественными торговыми площадями, кв. м/1000 жителей*



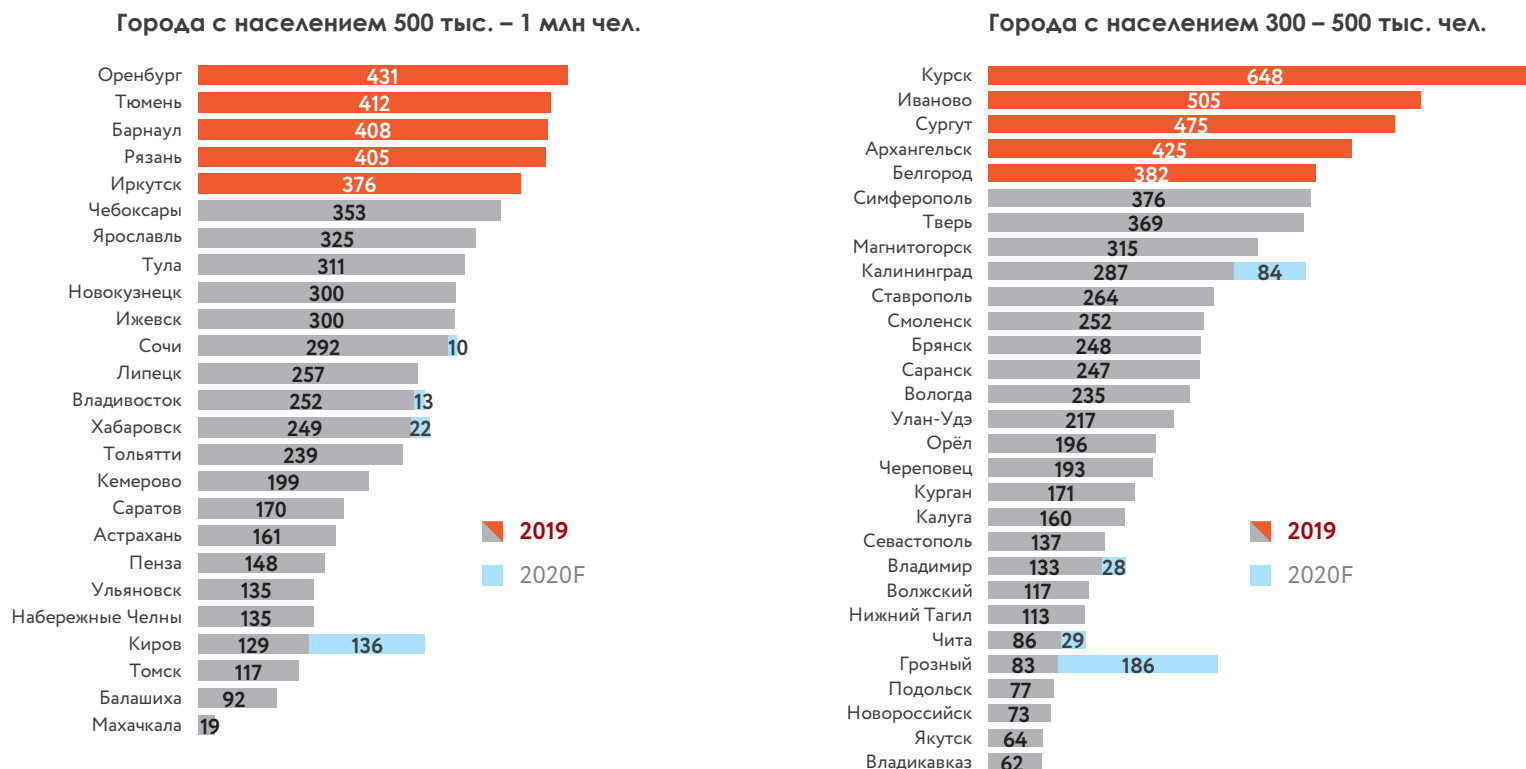
- Значительных изменений в рейтинге по городам-миллионникам не наблюдается. Москва осталась на 4-м месте, так и не обогнав Екатеринбург, и в текущем году Екатеринбург увеличит свой отрыв за счет открытия крупного VEER mall (GLA 76 000 кв. м).
- Самара увеличила отрыв от Екатеринбурга благодаря открытию в 4 квартале 2019 года ТРК Эль Рио (38 400 кв. м GLA), сохранив за собой 2-е место.

* в настоящем отчете была изменена методология оценки численности населения городов, представленных в рейтингах: сделан пересчет обеспеченности с учетом населения муниципальных образований (городских округов). В связи с этим возможны некоторые изменения в рейтингах, не связанные с открытием новых торговых площадей, миграцией и естественным приростом населения.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ РЕГИОНОВ. ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ

В 2020 году более чем в 2 раза увеличится обеспеченность в Грозном и Кирове среди городов с населением 300 – 500 тыс. чел. и 500 тыс. – 1 млн чел.

Рейтинг городов по обеспеченности качественными торговыми площадями
кв. м/1000 жителей*



Владивосток и Хабаровск заняли 13-е и 14-е места соответственно после открытий крупнейших знаковых проектов – Калина Молл (Владивосток) и BROSKO Mall (Хабаровск) в 2019 году.

На 20-е место, на 2 позиции выше, поднялся Севастополь с открытием ТЦ LAVANDA Mall. С последнего на 23-е место поднялась Чита благодаря открытию МФК Столица.

* численность населения приведена по муниципальным образованиям, включая городское и сельское население

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ РЕГИОНОВ. УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

- **Изменения в процентах от товарооборота наблюдаются в профилях: одежда (якорь, миниякорь), семейные развлекательные центры, а также у арендаторов торговой галереи.** Продолжается уменьшение форматов в профилях DIY, БТиЭ и развлечения.

Профиль/тип арендатора	Средняя площадь, кв. м, 2019	Процент от товарооборота, 2019*
Гипермаркет FMCG	>7000	1,8-3%
Гипермаркет FMCG (city формат)	4000-7000	1,8-4,5%
Гипермаркет DIY	>10000	3-4%
Супермаркет FMCG	1200-3000	5-8%
БТиЭ	800-1800	4-5%
Спортивные товары	1200-4000	4,5-8%
Товары для дома, миниформат: IKEA, Leroy Merlin, Домаркет, Порядок, Hoff Home	1000-2000	4-8%
Товары для детей	800-4000	7-10%
Одежда, якорь: Zara, Reserved, H&M, Uniqlo**	1800-4000	5-8%
Одежда, миниякорь: Koton, LC Waikiki, Familia, Gloria Jeans, New Yorker, Inditex (кроме Zara), LPP (кроме Reserved)**	700-1800	6-12%
Многозальный кинотеатр	1200-4000	10-15%
	500-700	8-13%
	250-500	9-14%
Арендатор торговой галереи	100-250	12-16%
	50-100	12-20%
	<50	15-25%
Ресторан	300-600	10-13%
Кофейня	80-170	13-18%
Фудкорт	20-65	12-20%
	90-200	5-9%
Крупные развлекательные центры: Joki Joya, Космик, Замания, Кидбург	1000-4000	15-20%
Развлекательные центры, малый формат: Легород, Город строителей, симуляторы	70-300	15-18%

* В таблице приведены средние значения доли арендного платежа в товарообороте арендаторов различного профиля (включая эксплуатационные платежи) по состоянию на конец 2019 года.

** Скорректирована площадь формата арендаторов одежды: сформировалось четкое разделение арендаторов на две группы – якорь и миниякорь.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ РЕГИОНОВ. ИТОГИ

В 2019 году было отмечено незначительное увеличение объема нового предложения: в 2019 году в России введено на 15% больше торговых площадей, чем в 2018 году.

Средняя площадь ТЦ в России продолжает сокращаться: от 33 тыс. кв. м в 2015 году до 14 тыс. кв. м в 2019 году. Тенденция продолжится – в 2020 году открытий крупных объектов с GLA более 100 тыс. кв. м не ожидается.

Значительная часть открытий 2019 года пришлась на ДФО: всего было открыто 6 объектов с GLA 147 тыс. кв. м, что стало результатом планомерной работы девелоперов и ритейлеров, которая велась на протяжении последних 5 лет и продолжается сейчас – как по строительству новых ТЦ, так и по выводу новых брендов на рынок региона. BROSKO Mall в Хабаровске и Калина Молл во Владивостоке – первые, но не последние современные крупные проекты в регионе.

Доля городов с населением менее 300 тыс. человек в объеме нового предложения приблизилась к совокупной доле остальных кластеров (за исключением Москвы). За 2019 год в этих городах было открыто 10 ТЦ общей площадью 192 тыс. кв. м, что составляет почти половину от общего объема нового предложения в регионах России.

Топ-5 городов-миллионников в рейтинге по обеспеченности населения качественными торговыми площадями сохраняется. Среди городов с населением 500 – 1000 тыс. чел. Хабаровск поднялся на 4 позиции с открытием двух объектов – BROSKO Mall и Стрелка.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ РЕГИОНОВ. ПРОГНОЗЫ

Объем ввода качественных торговых площадей в 2020 году в 2 раза превысит показатель 2019 года. В регионах России на следующий год запланирован ввод 925 тыс. кв. м.

Среди заявленных к вводу в 2020 году объектов преобладают районные ТЦ. Открытий крупных торговых центров с GLA более 100 тыс. кв. м в регионах не ожидается. Крупнейшие объекты площадью до 80 тыс. кв. м GLA, по заявлениям девелоперов, будут открыты в городах Нижнекамск, Екатеринбург, Киров, Грозный, Нижневартовск.

Значительная доля открытий в 2020 году придется на города с населением менее 300 тыс. человек.

В ДФО темпы ввода новых ТЦ сохранятся. На 2020 год заявлено 6 ТЦ к вводу, но значительно меньшей площади, чем в 2019 году в городах Уссурйск, Чита, Магадан, Петропавловск-Камчатский, Улан-Удэ, Артём, Находка. Возобновится строительство торговых центров на Северном Кавказе, в Поволжье, а также в ЦФО. В 2020 году в ЮФО не ожидается открытий крупных ТЦ.

МОСКВА

STREET-RETAIL

Доля вакантных площадей на основных торговых коридорах Москвы выросла за год с 5% до 6,5%.

Значительный рост вакансии зафиксирован на Петровке, Рождественке и Новослободской. В свою очередь, заметнее всего вакансия снизилась на Новом Арбате, Большой и Малой Бронной, Пятницкой, Покровке, во многом благодаря открытиям ресторанов и кафе.

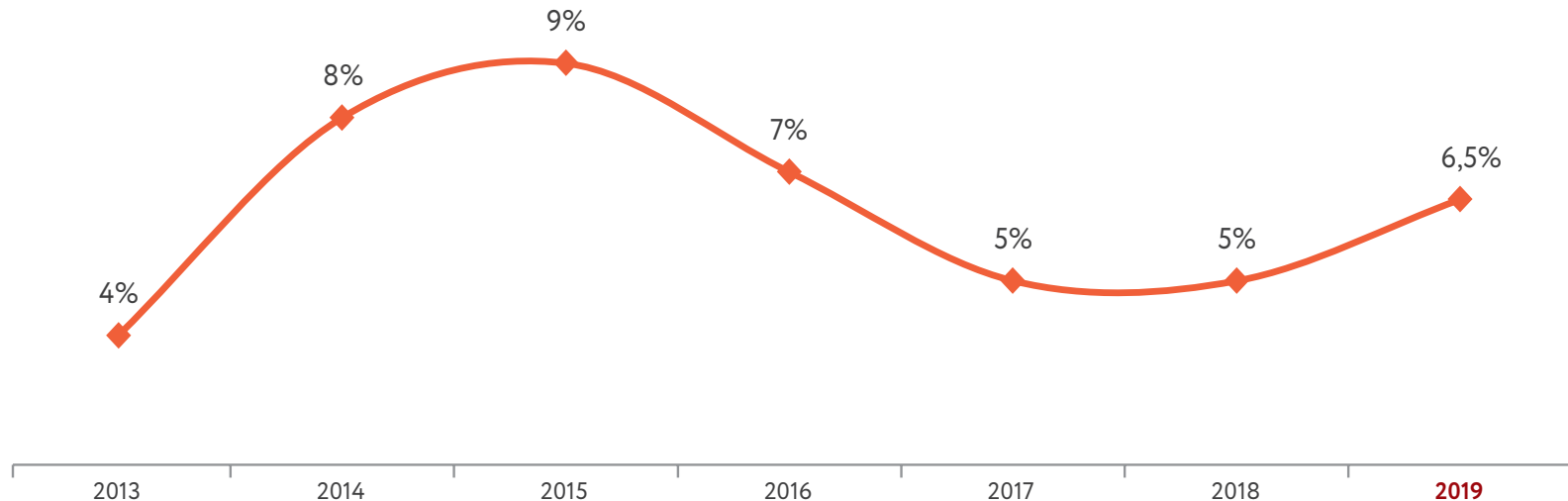
Доля fashion-ритейла в структуре запросов арендаторов на торговые помещения остается прежней. Тем не менее, тенденция к открытию fashion и beauty магазинов в street retail началась в 2019 году и продолжится в 2020.

В 2020 году на улицах Старый и Новый Арбат ожидаются открытия новых флагманских магазинов и гастропространств, что продолжит тенденцию к превращению этих улиц в востребованную торговую локацию.

STREET-RETAIL МОСКВЫ. ВАКАНСИЯ

Вакансия в street-retail снова увеличилась

Доля пустующих площадей
на основных торговых коридорах Москвы



- **Вакансия в помещениях на основных торговых коридорах Москвы выросла с 5 до 6,5% за год.** На центральных улицах продолжается активная ротация арендаторов, наиболее динамично она происходит в сегменте ресторанов и кафе. Большая часть пустующих помещений находится на улицах: **Столешников переулок, Сретенка, Петровка, Рождественка, Кузнецкий Мост**. Рост вакансии на основных торговых коридорах Москвы объясняется делением одного большого помещения собственником на несколько маленьких. Также многие помещения долгое время пустуют из-за несоответствия требованиям арендаторов.
- **Сокращение вакансии на Новом Арбате, Большой и Малой Бронной, Пятницкой, Покровке** во многом происходит благодаря открытиям ресторанов и кафе, которые составляют основную долю в структуре спроса на помещения.

STREET-RETAIL МОСКВЫ. ВАКАНСИЯ

Значительное увеличение вакансии наблюдается на Сретенке, Петровке, Новослободской улицах и Камергерском переулке

Улица/Период	2018	2019	Изменения
Сретенка	8%	15%	7% ▲
Камергерский пер.	0%	7%	7% ▲
Петровка	8%	14%	6% ▲
Новослободская	2%	8%	6% ▲
Рождественка	6%	11%	5% ▲
Столешников пер.	13%	15%	2% ▲
Маросейка	4%	6%	2% ▲
Никольская	2%	4%	2% ▲
Тверская	6%	7%	1% ▲
Мясницкая	6%	7%	1% ▲
Кузнецкий Мост	9%	9%	-
Садовое Кольцо	4%	4%	-
Климентовский пер.	0%	0%	-
Б. Бронная и М. Бронная	4%	3%	-1% ▼
Арбат	4%	3%	-1% ▼
Б. Дмитровка	3%	2%	-1% ▼
Новый Арбат	5%	3%	-2% ▼
Покровка	4%	2%	-2% ▼
Пятницкая	5%	2%	-3% ▼
В среднем по рынку	5%	6,5%	1,5% ▲

- **Нулевая** вакансия сохраняется на Климентовском переулке. Наиболее активно помещения заполняются **в районе Патриарших прудов, на Пятницкой и Покровке**, где большая часть арендаторов представлена профилем «рестораны и кафе». Снижение уровня вакансии наблюдается и **на Новом Арбате (не включая площади дома №11, который находится на реконструкции)**.
- Изменения продолжают в уже сформировавшемся ресторанном кластере в районе **Патриарших прудов (Б. и М. Бронная)**. Данный район приобретает облик high-street ритейла, где постепенно увеличивается доля бутиков люксовых и премиальных марок аксессуаров и парфюмерии. По-прежнему наибольшей долей пустых помещений отличается **Столешников переулк**, а также **ул. Сретенка**.

STREET-RETAIL МОСКВЫ. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Средняя ставка аренды на помещения за год не изменилась

Торговый коридор	Диапазон арендной платы за помещение, 2019, тыс. руб. / мес. *	
	Min	Max
Столешников переулок	1 800	2 000
Кузнецкий Мост	1 800	2 000
Камергерский переулок	1 500	1 800
Тверская (четная сторона улицы – от Охотного Ряда до Пушкинской площади)	1 400	1 600
Патриаршие пруды (Большая и Малая Бронная, Козихинский пер., Спиридоньевский пер.)	1 400	1 600
Мясницкая (участок улицы от центра до Чистопрудного бульвара)	1 300	1 600
Петровка	1 300	1 500
Никольская	1 300	1 500
Пятницкая, Климентовский переулок	1 300	1 500
Старый Арбат	1 100	1 500
Тверская (нечетная сторона улицы – от Охотного Ряда до Пушкинской площади)	1 200	1 400
Новый Арбат (участок улицы от центра до Новинского бульвара)	1 200	1 400
Маросейка	1 100	1 300
Сретенка	1 000	1 200
Тверская (четная сторона улицы – от Пушкинской площади до ст. м. «Маяковская»)	1 000	1 200
Садовое Кольцо (участки в 250-метровой зоне от станций метро)	1 000	1 200
Покровка (участок улицы от центра до Чистопрудного бульвара)	900	1 100

* Средняя стоимость аренды помещения street retail площадью 150-200 кв. м, расположенного на первой линии домов, за 1 месяц, с учетом НДС, по состоянию на конец 2019 года











- **Средняя ставка аренды не изменилась за год.** Исключение составляет Сретенка, где произошло снижение ставки на 15% в сравнении с годом ранее. **Максимальная ставка аренды помещения** была зафиксирована **на Столешниковом переулке и Кузнецком мосту – 2 млн руб. за помещение площадью 150-200 кв. м в мес.** Для сравнения: в прошлом году по размеру средней ставки лидировали Столешников и Камергерский переулки.
- По-прежнему наибольший спрос предъявляют арендаторы на помещения, расположенные на улицах с активным пешеходным трафиком (Никольская, Большая Дмитровка). Fashion-операторы продолжают активно развиваться, открывая свои магазины в новых концепциях на пешеходных маршрутах с высокой проходимостью.

STREET-RETAIL МОСКВЫ. АКТИВНОСТЬ АРЕНДАТОРОВ

Доля fashion-ритейла в общей структуре спроса на помещения на основных торговых коридорах будет расти

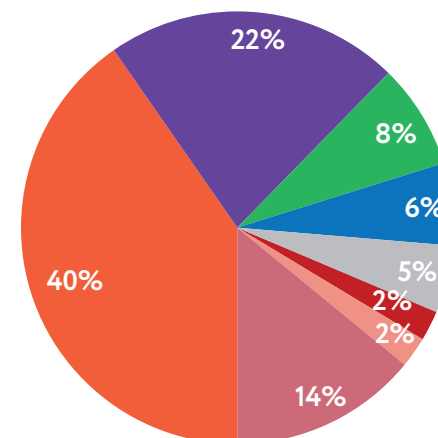
- Fashion-ритейлеры продолжают предъявлять спрос на помещения на популярных пешеходных улицах столицы.

Новые открытия 2019

Бренд	Профиль	Улица
intimissimi		Старый Арбат, Кузнецкий Мост
Le se J		Петровка
john varvatos		Столешников переулок
YVES SALOMON PARIS		Петровка
LINO RUSSO		Кузнецкий Мост
TUMI		Большая Дмитровка
CONQUEST		Никольская
ROGER DUBUIS		Петровка
LE LABO®		Малая Бронная
ECCO®		Петровка

- Возможно увеличение доли арендаторов fashion-сегмента в структуре спроса на помещения на основных торговых коридорах в Москве в 2020 году. На данный момент значение по-прежнему составляет 8%. Ожидается несколько открытий новых флагманских и концептуальных магазинов.

Структура спроса на помещения street-retail в Москве, 2019



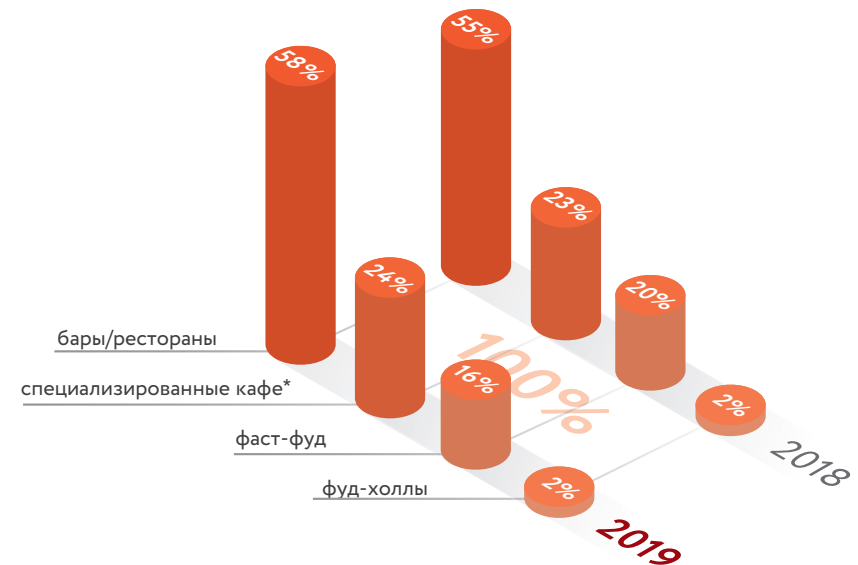
- Кафе, рестораны
- Продукты питания
- Одежда и обувь
- Услуги
- Аптека, оптика
- Мебель и предметы интерьера
- Банки
- Прочее

STREET-RETAIL МОСКВЫ. АКТИВНОСТЬ АРЕНДАТОРОВ

Рестораны продолжают наращивать долю в структуре спроса на помещения на основных торговых коридорах

- 2019 год ознаменовался значительным количеством открытий фуд-холлов в Москве и Санкт-Петербурге, а также первым открытием сетевого фуд-холла в региональных городах России – «Gastroport» в Сочи. Значимым открытием года является открытие гастромаркета Балчуг, который включает в себя 22 ресторанные концепции. Полный список открытий фуд-холлов см. в разделе «Активность ритейлеров».
- Колаборация наблюдается и в стандартных сегментах ритейла с кофейнями и ресторанами быстрого питания (уникальный пример – McDonald's и Сбербанк). Такое партнерство успешно функционирует в сегменте бытовой техники и электроники, салонах связи, продуктовых форматах (М. Видео и Соfix, Мегафон, Билайн, МТС и Coffee Like). Концепция shop-in-shop у ритейлеров fashion-сегмента пока популярна в России только в ТЦ (Trend Island в Авиапарке). За рубежом такие форматы уже популярны у H&M (с кофейнями It's Pleat), Arket (с кафе скандинавской кухни). В будущем возможно открытие формата Uniqlo и брендов группы H&M с кафе и в России. Помимо постоянных арендаторов не редки случаи открытия рор-уп магазинов и проведения выставок в монобрендовых бутиках.

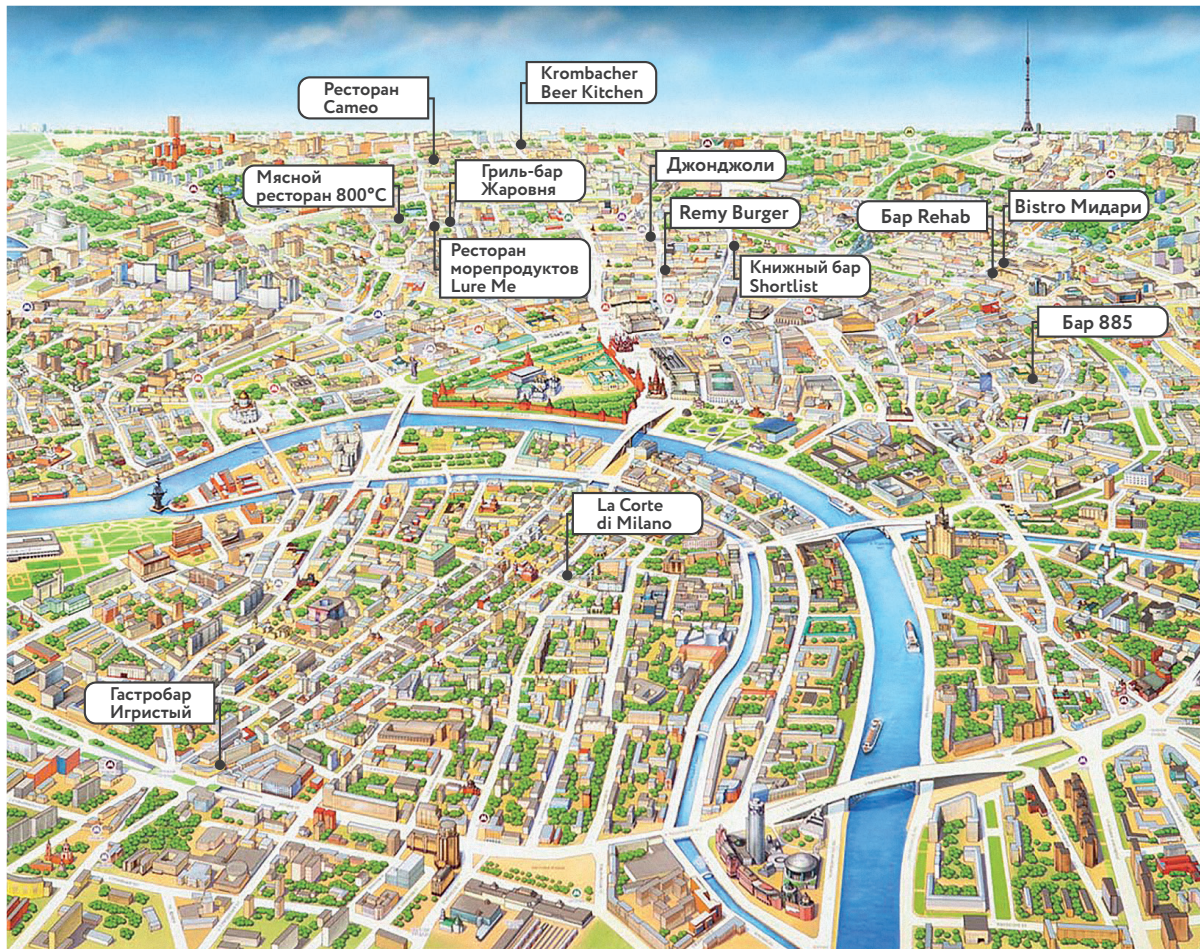
Структура запросов на аренду помещений,
2018-2019
Профиль «кафе и рестораны»



* кофейни, кондитерские, столовые, кулинарии, пекарни, булочные, кейтеринг

STREET-RETAIL МОСКВЫ. АКТИВНОСТЬ АРЕНДАТОРОВ

В 2019 году многие известные рестораны открывались в новых концепциях



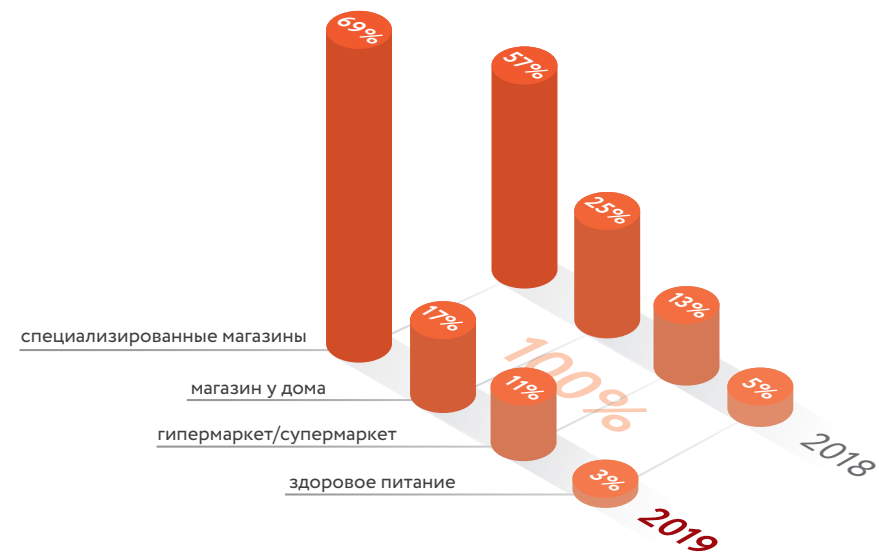
Ресторан	Улица
Джонджоли	Большая Дмитровка
Remy Burger	Большая Дмитровка
Krombacher Beer Kitchen	Тверская
Гриль-бар Жаровня	Малая Бронная
Гастробар Игристый	Пятницкая
Ресторан Cameo	Большая Садовая
Бар 885	Покровка
La Corte di Milano	Пятницкая
Мясной ресторан 800°C	Большой Козихинский пер.
Ресторан морепродуктов Lure Me	Малая Бронная
Bistro Мидари	Сретенка
Бар Rehab	Сретенка
Книжный бар Shortlist	Петровка

STREET-RETAIL МОСКВЫ. АКТИВНОСТЬ АРЕНДАТОРОВ

Доля «магазинов у дома» в структуре запросов на аренду помещений среди арендаторов FMCG за год увеличилась на 8%

- Следующим по популярности запросов на аренду помещений сегмент – продукты питания. Продолжаются открытия магазинов у дома: **Вкусвилл** открывает даже по несколько точек на одной улице, например, на Пятницкой. Сеть планирует открывать магазины-кафе. Первый такой формат уже заработал в аэропорту Шереметьево. Сеть магазинов **Вкусвилл** является на данный момент самой быстрорастущей сетью и продолжает активно развиваться на столичных торговых коридорах.
- В целом FMCG ритейлеры увеличили активность по открытию новых розничных магазинов в street retail. Трансформацию, а именно уменьшение торговой зоны, добавление новых функций и цифровизацию, продолжают претерпевать гипермаркеты: **Карусель** переделывают в **Перекресток**, **Перекрестки** заработали в новом формате dark store, **Магнит** открывает формат Сити с кафе на территории магазина.
- Гипермаркеты, супермаркеты, магазины у дома конкурируют с форматами ресторанов и кафе, во многом благодаря расширенному ассортименту готовой еды, кафе, кофейням внутри торговой зоны, а также возможностям доставки продуктов питания. Этой концепции придерживается и **ВкусВилл**: на Большой Грузинской в конце 2019 года открылась первая кофейня «Вкус Coffee» на территории магазина. Формат планируется развивать как сетевой. А в марте 2019 года магазин открыл первое кафе внутри торговой точки на Малой Пироговской.

Структура запросов на аренду помещений, 2018-2019
Профиль «продукты питания»





АКТИВНОСТЬ РИТЕЙЛЕРОВ

Стремительно развиваются сети всех торговых профилей ценового сегмента «эконом»: особенно следует выделить формат дрогери, продуктовые и fashion дискаунтеры, а также фаст-фуд.

Фудхоллы выходят в регионы: завоевавшая успех в столице тенденция гастрономического разнообразия постепенно начинает набирать популярность в крупнейших городах России.

Наблюдается устойчивый рост оборота интернет-торговли: по данным Data Insight только за первое полугодие 2019 года российский рынок интернет-торговли вырос на 26%.



АКТИВНОСТЬ РИТЕЙЛЕРОВ



Одежда и обувь

Fashion-сети продолжают региональную экспансию, несмотря на возрастающую конкуренцию со стороны онлайн-торговли. Наиболее активно осваивали новые рынки: бренд немецкой одежды **Tom Tailor**, спортивный бренд **Anta Sports** из Китая, **Luhla** из Финляндии, бренд женской одежды из Беларуси **Milavitsa**, бренд обуви из Швейцарии **Rieker**, спортивный немецкий бренд **Adidas**. **Timberland** готовится запустить 4 точки, параллельно проводя реновацию уже действующих магазинов, первый магазин бренда после реконцепции открылся в октябре в Казани в обновленном ТЦ Парк Хаус. О планах открыть 4 магазина (под брендами Mohito, Cropp, House и Sinsay) в строящемся МФК Green Park в Нижневартовске заявил польский fashion-ритейлер **LPP**.

Среди брендов fashion-сегмента есть и намечающиеся закрытия: свои планы об уходе из России озвучил **Under Armour** (несколько точек еще работает в региональных городах, официальные магазины в Москве и Санкт-Петербурге уже закрылись), а также **Thomas Sabo**, планирующий закрыть последнюю торговую точку в ТРЦ Метрополис.

В 2019 году значительный рост выручки онлайн-торговли наблюдался у **Melon Fashion Group**, брендов групп **Inditex** и **H&M**, обувных сетей **Rendez-Vous**, **Respect** и **Zenden**.



Спортивные товары

Продолжается консолидация рынка спортивных товаров. В сентябре 2019 года крупнейшая по объему выручки в России сеть спорттоваров **«Спортмастер»** заявила о приобретении конкурента **GO Sport Polska**, владевшего 34 магазинами. Еще один из лидеров профиля, **Decathlon**, проводит экспансию в регионы: в 2020 году планируется открытие первого магазина в Новосибирской области.



Детские товары

В профиле товаров для детей одной из наиболее активно развивающихся сетей стал **«Детский мир»**. Перевыполнив план по открытиям новых магазинов в 2018 году (100 открытий при 70 запланированных), ритейлер намеревается открыть около 300 точек до конца 2022 года.

При этом ряд крупных конкурентов **«Детского мира»** испытывают трудности: в апреле была признана банкротом федеральная сеть детских товаров **«Бегемот»**, выставлены на продажу магазины бренда из Великобритании **Hamleys**, принадлежащие российской компании Ideas4Retail.

За период с июля 2018 года по июль 2019 года количество заказов детских товаров выросло на 39%, а выручка от онлайн-продаж – на 21%. В 2018 году у **«Детского мира»** был зафиксирован двукратный рост онлайн-выручки по сравнению с 2017 годом (доля онлайн-продаж в выручке сети составила 8%). Также в декабре 2019 года в компании сообщили о планах открывать магазины площадью 130-170 кв. м, которые будут сочетать себе формат розничного магазина и пункт выдачи заказов.

АКТИВНОСТЬ РИТЕЙЛЕРОВ



Парфюмерия и косметика

Розничные сети парфюмерии и косметики замедляют развитие, что во многом связано с уменьшением объемов продаж на фоне падающих доходов населения. Сокращает число магазинов один из лидеров профиля **«Иль де Ботэ»**. В октябре 2019 года стало известно о планах **«Л'Этуаль»** приобрести дрозери сеть **«Подружка»**, что свидетельствует о намерениях крупнейшего розничного игрока парфюмерии и косметики выйти в растущий сегмент более экономичных товаров. Тем не менее некоторые игроки рынка чувствуют высокий потенциал для развития. Так, например, сеть **«Золотое Яблоко»** активно открывает новые точки в лучших торговых объектах Москвы и регионов России, в том числе и магазины нового уменьшенного формата, первый из которых заработал с открытием районного ТЦ Ангара в Москве.

Прирост онлайн-продаж в этом товарном профиле по данным на июль 2019 года составил 23% в денежном выражении год к году. Такой тренд развития подтверждает сеть парфюмерии и косметики **«Рив Гош»**.

Среди наиболее динамично развивающихся брендов в 2019 году – сети формата дрозери. Так, например, более 700 магазинов **«Магнит Косметик»** начало работу в период с января по сентябрь 2019 года. Сопоставимое количество магазинов было открыто сетью за весь 2018 год. В планах компании расширить сеть до 9,3 тыс. магазинов к 2023 году. Активное развитие сети **«Улыбка радуги»** в 2018-2019 годах было зафиксировано в Московской, Ленинградской, Псковской, Ярославской, Мурманской, Петрозаводской областях, Пермском крае, Москве и Санкт-Петербурге. В то же время большую часть магазинов закрыл первопроходец формата дрозери в столице – сеть **Мосхозторг**.



Товары для дома и DIY

Стремясь быть ближе к покупателю, сети DIY большее внимание начинают уделять развитию малых форматов городского типа. Например, первый компактный гипермаркет был запущен компанией **Leroy Merlin** в ТЦ Columbus на площади 1200 кв. м. Также в компании сообщают о планах выйти в 3 новых города: Смоленск, Липецк и Псков. Еще один российский DIY ритейлер, **«Максидом»**, планирует сократить площадь новых гипермаркетов до 4000 кв. м (стандартная площадь около 12 тыс. кв. м).

Объявивший об уходе с рынка еще в конце 2018 года крупный представитель профиля DIY – **Castorama** – продолжает закрывать свои магазины. На сегодняшний день в России все еще функционируют 18 магазинов бренда.

Все большее внимание ключевые игроки рынка DIY уделяют развитию омниканальной торговли. Двукратный рост онлайн-выручки отмечают в **Leroy Merlin**. При этом приоритетом компании в ближайшие несколько лет станут развитие собственного маркетплейса и открытие магазинов формата dark store. О росте на 46% оборота онлайн-продаж заявили в СТД **«Петрович»**. Представители сетей популяризацию интернет-торговли связывают с повышающимся удобством для пользователя благодаря совершенствованию технологий поиска, оплаты и доставки, а также меняющимися потребительскими привычками.

АКТИВНОСТЬ РИТЕЙЛЕРОВ



Бытовая техника и электроника

Наиболее активно свои позиции на рынке 2019 году укрепляла группа «М.Видео-Эльдорадо». В планах сети к концу 2022 года обеспечить полное географическое покрытие российского рынка и нарастить розничную сеть более чем до 1,1 тыс. магазинов. В партнерстве с компанией CINEMOD «М.Видео-Эльдорадо» планирует открывать в своих магазинах иммерсивные кинотеатры, запуск первого из них состоялся в ТЦ МЕГА Белая дача.

Об онлайн-продажах как о приоритетном направлении говорят в представители **NBCom Group** (компания развивает Apple, Samsung, Sony в России). Также в 2018 году выручка от онлайн-продаж группы «М.Видео-Эльдорадо» увеличилась на 33,7% год к году, а их объем составил 325 млрд руб. А в ноябре 2019 года группа сообщила о планах запуска доставки по Москве за 90 минут с сервисом SuperBro, однако сервис закрылся.



FMCG

Рост онлайн-продаж наблюдается и в сегменте продуктов питания. **Перекресток** видит перспективу продаж продуктов питания онлайн и расширения доставки, для сегмента продуктов питания средний чек по покупке через сайт втрое превосходит средний чек по торговой точке. Ритейлер продолжает открывать новые магазины, уделяя большое внимание онлайн каналу.

Современный формат продуктового магазина на данный момент открыт на проспекте Андропова, где внедрена система self scan, Click&Collect и другие технологии. Сервис экспресс-доставки готовой еды запускает российская сеть **Лента**.

Сервис **Яндекс.Лавка** ищет площади для открытия оффлайн магазинов, вполне возможно, что в ближай-

шем будущем они могут составить конкуренцию как ресторанам, так и магазинам продуктов питания. В этом же ключе сейчас развиваются такие проекты, как, например, «Кухня на районе». В целом рынок доставки продуктов в Москве уже достаточно развит, чтобы составлять серьезную конкуренцию рынку общественного питания в том числе в торговых центрах. Тем не менее, опция питания вне дома пока еще пользуется большей популярностью, чем доставка.



Рестораны, кафе

Трансформация в сторону здорового питания происходит не только у специализированных кафе, но и у сетей быстрого питания. **McDonalds** открывает рестораны в новом формате по всему миру, используя большое количество дерева, стекла и зелени в интерьере, а также запуская сервис клиентского обслуживания, включающий официантов.

Рост количества точек кофеен наблюдается в торговых центрах. По данным NPD Group, кофе присутствует в 30% заказов россиян. **Cofix** видит высокий потенциал для развития в России, уже открыто 116 точек, большая часть по франшизе. Лидерами в сегменте являются отечественные сети. **Coffee Like** отмечает прирост трафика на 23% за 2019 год, компания делает ставку на формат to go. По данным Allegra World Coffee Portal лидерами являются **Coffee Like** - 594 точки, прирост 203 точки в 2019, **Шоколадница** (с Кофе Хауз) - 526 точек, прирост 34 точки в 2019, **Бодрый день** - 170 точек, прирост 27 точек в 2019. Кофейни открываются и в салонах связи. Билайн, МТС, Мегафон, Tele 2 отмечают удовлетворенность развития партнерства с сетями, которые помогают повысить продажи и трафик сотовой розницы. Также открыть кофейни в своих отделениях планирует «Сбербанк».

АКТИВНОСТЬ РИТЕЙЛЕРОВ



Фуд-холлы

2019 год ознаменовался значительным количеством открытий фуд-холлов в Москве и Санкт-Петербурге, а также первым открытием фуд-холла в региональных городах России – «**Gastroport**» в Сочи.

Открытия 2019 года в Москве: **ДЕПО**, **Eat Market** в ТЦ Океания, **Гастромаркет Балчуг**, **Фуд-холл в ЦДМ на Лубянке**, **Брикет Маркет**, **Фуд-холл в ТЦ Ангара**.

ДЕПО – в 1 полугодии открылся крупнейший проект, объединяющий 80 разнообразных гастрономических концепций.

Eat Market в ТЦ Океания – первый проект компании Zemsky Group, запущенный на территории ТЦ. Фуд-холл открылся в июле 2019 года и занял площадь 500 кв. м на 3-м этаже торгового комплекса. Проект объединяет 14 различных концепций.

Гастромаркет Балчуг (сделка компании МАГАЗИН МАГАЗИНОВ) открылся на одноименном острове в июле этого года в усадьбе XVIII–XIX веков по адресу улица Балчуг, 5. Управляет проектом, включающим в себя 22 ресторанные концепции, компания Ко:Маркет (на 25% принадлежит группе ПИК).

Фуд-холл в ЦДМ на Лубянке – гастрономическое пространство на 1-м этаже галереи торгового центра, открытое для посетителей в июле 2019 года. Располагается на площади 700 кв. м и объединяет 14 концепций.

Брикет Маркет – гастропространство в новой концепции на 5-ом этаже универмага Цветной. Проект объединил 25 концепций. До официального открытия, заявленного на 12 октября, 10 корнеров уже начали работу, среди которых Lao Lee, «Осторожно, слон!», «Дагестанская лавка», Injir.

Фуд-холл в ТЦ Ангара – гастрономическое пространство из 18 концепций на 3 этаже первого районного центра. Открытие состоялось в ноябре, когда открылся и весь ТЦ. Среди функционирующих концепций: Еда в стакане, МясоRoob, Volante Pizza, SeaFoodStory, La Crepe, Bowl Family, Фо Ши Ман, Yurt, Грэми, Camera Obscura, BollyFood, Fresh Light Bar, Fresh Cacao.

Первый региональный фуд-холл – в Сочи «Gastroport» открыла группа компаний «Ташир» на площади около 2000 кв. м в торговой галерее Grand Marina на Несербской улице, насчитывается порядка 30 ресторанных концепций. В Омске откроется фуд-холл Гараж с 6 концепциями на площади 250 кв. м.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ТЦ, открытые в Москве в 1 полугодии 2019

Название ТЦ	Тип объекта	GLA, кв. м	Округ	Девелопер
Саларис	ТЦ в составе ТПУ	105 000	НАО	Mall Management Group
Дисконт-центр Орджоникидзе 11, 2 очередь  консалтинг + концепция	Дисконт-центр	10 500	ЮАО	Московский станкостроительный завод имени Серго Орджоникидзе
Сердце Столицы	ТЦ в составе ЖК	9 500	СЗАО	Донстрой

ТЦ, открытые в Москве во 2 полугодии 2019

Название ТЦ	Тип объекта	GLA, кв. м	Округ	Девелопер
Novaya Riga Outlet Village	Аутлет	38 000	ЗАО	Диона
Галеон	ТЦ	14 000	ЮЗАО	MD Group
Декатлон	ТЦ	11 320	НАО	Калусуалиа 1 000
Южный, 2 очередь	ТЦ	6 990	ЮАО	Торговый дом Южный Ко
Ангара	ТЦ	6 320	ЮАО	ADG


ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ТЦ, открытые в регионах РФ в 1 полугодии 2019

Название ТЦ	Тип объекта	GLA, кв. м	Город	Девелопер
Калина Молл	ТЦ	46 300	Владивосток	Артарь
Космос  консалтинг + концепция + эксклюзивный брокеридж	ТЦ	22 500	Челябинск	Южуралмебель ПК ООО
Уссури Молл	ТЦ	12 600	Уссурйск	ДальТоргСервис ООО
LAVANDA Mall	ТЦ	10 500	Севастополь	Добрыня ГК
Автозаводец	ТЦ	10 300	Нижний Новгород	Новые строительные технологии

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ТЦ, открытые в регионах РФ во 2 полугодии 2019

Название ТЦ	Тип объекта	GLA, кв. м*	Город	Девелопер
BROSKO Mall, 1 очередь  консалтинг + концепция + эксклюзивный брокеридж	ТЦ	41 300	Хабаровск	ГК НЕВАДА
Эль Рио	ТЦ	38 400	Самара	МОЛЛ ГРУПП ДЕВЕЛОПМЕНТ
Акварель Пушкино	ТЦ	30 500	Пушкино, МО	SEETRUS
PLAZMA, 1 очередь	ТЦ	30 000	Мурманск	-
Fjord Plaza	ТЦ	29 660	Псков	ЭГЛЕ
Аллея, 1 очередь	ТЦ	19 000	Южно-Сахалинск	ТД ВОСТОК ООО
Галерея 9-18	ТЦ	18 650	Видное, МО	ГК Регион Девелопмент
Стрелка  концепция + брокеридж	ТЦ	17 700	Хабаровск	ИСК Реал Строй ООО
Фестиваль, 2 очередь	ТЦ	15 900	Ангарск	Регион-Недвижимость
Город	ТЦ	15 500	Долгопрудный, МО	ГК Flatis
ЛОТОС PLAZA, 2 очередь	ТЦ	13 700	Петрозаводск	ТХ Лотос ООО
Fashion House Outlet Centre, 1 очередь  брокеридж	Аутлет	10 500	Санкт-Петербург	FASHION HOUSE Development
Столица	МФК	10 000	Чита	-
Конфитюр	ТЦ	9 500	Балашиха, МО	ГК ОРК ООО
Квадро	ТЦ	6 650	Омск	ГК Регионы
Среда	ТЦ	6 500	Нальчик	СК Гарантстрой ООО

*для МФК указана площадь торговой составляющей

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Запланированный ввод ТЦ в Москве в 1 полугодии 2020

Название ТЦ	Тип объекта	GLA, кв. м*	Округ	Девелопер
Остров Мечты	ТЦ/ тематический парк	70 000	ЮАО	ГК Регионы
Kvartal West	МФК	39 800	ЗАО	Ташир ГК
The Outlet Moscow, 1 очередь	Аутлет	19 680	ЗАО	Hines
Сказка	ТЦ в составе ТПУ	18 500	ЗАО	СМС
Гравитация	ТЦ	18 500	ЮАО	-
Смоленский Пассаж, 2 очередь	МФК	15 150	ЦАО	БИН ГК
Vnukovo Outlet Village, 3 очередь	Аутлет	12 000	НАО	Диона ОАО
Будапешт	ТЦ	9 920	СВАО	ADG
Столица	ТЦ	8 500	НАО	Столица менеджмент ООО
Селектика	МФК	6 750	ЮАО	ГК Элвиком
Рассвет	ТЦ	6 550	САО	ADG
Высота	ТЦ	6 000	САО	ADG
Нева	ТЦ	5 880	САО	ADG
Марс	ТЦ	5 390	СВАО	ADG

*для МФК указана площадь торговой составляющей

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Запланированный ввод ТЦ в Москве во 2 полугодии 2020

Название ТЦ	Тип объекта	GLA, кв. м	Округ	Девелопер
София	ТЦ	35 980	ВАО	ADG
Аврора	ТЦ	11 190	ЮАО	ADG
Янтарь	ТЦ	8 590	ВАО	ADG
Байконур	ТЦ	8 540	СВАО	ADG
Экран	ТЦ	5 890	ЮВАО	ADG

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Запланированный ввод ТЦ в регионах РФ на 1 полугодие 2020

Название ТЦ	Тип объекта	GLA, кв. м*	Город	Девелопер
Green park	МФК	50 670	Нижневартовск	RIA GROUP
Молл Балтии	ТЦ	40 500	Калининград	Гамма Инвест Групп
Energy Mall	ТЦ	27 600	Нефтеюганск	-
Искра	ТЦ	18 700	Санкт-Петербург	ГК Невский Альянс
Глобус, 2 очередь	ТЦ	15 000	Петропавловск-Камчатский	Глобус ТК
Горный, 2 очередь	ТЦ	14 750	Нальчик	Аммик-ГТГ ООО
Вернисаж	ТЦ	14 000	Кингисепп	ФГП Росстро
ТРЦ на ул. Энтузиастов	ТЦ	14 000	Нефтеюганск	Герос ООО
РИО, 2 очередь	ТЦ	12 900	Тамбов	Ташир ГК
Мегамаг	ТЦ	12 000	Магадан	Мега 24
Новое Домодедово	ТЦ	11 500	Домодедово, МО	Экоофис ГК
Этажи	ТЦ	9 000	Щелково, МО	Гранд ООО
СпешлиLove, 2 очередь	ТЦ	9 000	Пермь	Логистик Про ООО
Фамилион	ТЦ	8 000	Петропавловск-Камчатский	Шамса-Холдинг ООО

*для МФК указана площадь торговой составляющей

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Запланированный ввод ТЦ в регионах РФ на 2 полугодие 2020

Название ТЦ	Тип объекта	GLA, кв. м*	Город	Девелопер
Планета, 2 очередь	ТЦ	83 000	Пермь	Malltech
Рамус Молл	ТЦ	78 000	Нижнекамск	Ramus Group
Veer Mall	ТЦ	76 000	Екатеринбург	Регион-Восток ООО
Грозный Молл	ТЦ	56 000	Грозный	УК Грозный сити ООО
Казань Молл	ТЦ	53 000	Казань	Унистрой
Макси	ТЦ	45 000	Киров	Макси
Леденцово Парк, 2 очередь	ТЦ	33 840	Одинцово, МО	Development Group 19
Лондон Парк	ТЦ	32 000	Санкт-Петербург	Л1 строительная компания №1 ООО
Океанис	ТЦ	30 000	Нижний Новгород	Акватория развлечений ООО
УниверСити	ТЦ	29 000	Пятигорск	АДМ Бизнес Групп
Время простора, 2 очередь	ТЦ	28 000	Киров	Восход ООО
Твид	ТЦ	22 180	Ивантеевка, МО	Нео Ривер
Кислород	ТЦ	16 000	Кисловодск	Бест ООО
Космос	ТЦ	15 000	Пятигорск	-
Счастье	МФК	13 400	Хабаровск	УИП г. Хабаровска
Мой Молл	ТЦ	12 500	Раменское, МО	УК Белый Берег
Орбион	МФК	11 500	Одинцово, МО	БИН ГК
Лето	ТЦ	10 000	Чита	Алюком ООО
Факел	ТЦ	10 000	Владимир	-
Бурный	МФК	8 000	Владивосток	БЭЛ Девелопмент
Мармелад	ТЦ	5 030	Сочи	-

*для МФК указана площадь торговой составляющей

УСЛУГИ КОМПАНИИ

Девелоперам торговой недвижимости

Ритейлерам

Собственникам помещений street-retail

ДЕВЕЛОПЕРАМ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:

СОЗДАНИЕ УСПЕШНОГО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

- | Маркетинговые исследования
 - | Определение перспективных локаций для размещения торгового центра
 - | Геомаркетинговый анализ потенциала земельного участка
 - | Разработка коммерчески эффективной концепции торгового центра
 - | Финансовый анализ проекта / Разработка инвестиционного меморандума
 - | Эффективное заполнение арендаторами
 - | Сопровождение проектирования
 - | Привлечение финансирования / поиск соинвесторов
 - | Сопровождение инвестиционной продажи торгового центра
-
- | Разработка коммерческой концепции МФК
 - | Разработка коммерческой концепции объектов транспортной инфраструктуры
 - | Разработка концепции инфраструктуры жилых районов и проектов КОТ

КОНЦЕПТУАЛЬНОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ

Разработка генерального плана участка:

- | Оптимальная посадка объекта на участке
- | Организация парковки и транспортной схемы на участке

Функциональная модель объекта:

- | поэтажные объемно-планировочные решения с учетом размещения потенциальных арендаторов, их технических требований и форматов
- | Организация вертикальных и горизонтальных связей, обеспечивающих эффективную циркуляцию посетителей

Заказать услуги компании

T: +7 (495) 790 00 00

info@magazinmagazinov.ru

КОНСАЛТИНГ И ИССЛЕДОВАНИЯ



Андрей Васюткин

Руководитель отдела исследований и консалтинга
vasyutkin@magazinmagazinov.ru



Андрей Сурков

Заместитель руководителя отдела исследований и консалтинга
surkov@magazinmagazinov.ru



Ярославна Шилова

Ведущий аналитик
shilova@magazinmagazinov.ru

БРОКЕРИДЖ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ



Диана Зазнобина

Руководитель направления «Торговые центры»
zaznobina@magazinmagazinov.ru

ЗАКАЗ УСЛУГ КОМПАНИИ



Максим Манкевич

Директор по развитию
mankevich@magazinmagazinov.ru

ДЕВЕЛОПЕРАМ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЙСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

- | Разработка стратегии развития актива
- | Редевелопмент территорий
- | Реконцепция торгового центра
- | Оптимизация планировочных решений
- | Формирование эффективного пула арендаторов
- | Усиление пула арендаторов целевыми брендами и концепциями
- | Повышение маркетинговой эффективности ТЦ: привлечение целевого трафика, увеличение среднего чека и конверсии
- | Повышение эффективности операционной деятельности
- | Повышение арендного дохода ТЦ и оборотов арендаторов

РЕКОНЦЕПЦИЯ И БРОКЕРИДЖ ДЕЙСТВУЮЩИХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ



**Ирина
Хохлова**

Руководитель направления
«Действующие торговые центры»
khokhlova@magazinmagazinov.ru

Заказать услуги компании

T: +7 (495) 790 00 00

info@magazinmagazinov.ru

ДЕВЕЛОПЕРАМ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:

ГЕОМАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

- | Выбор перспективных городов, территорий, локаций
- | Построение зон охвата
- | Оценка конкурентного окружения
- | Оценка объема потенциальной аудитории
- | Определение доли рынка
- | Расчет оптимального размера объекта
- | Расчет ключевых показателей коммерческой эффективности: потенциального товарооборота, арендного дохода, средневзвешенной арендной ставки
- | Прогноз посещаемости объект

ГЕОМАРКЕТИНГОВЫЙ ОНЛАЙН СЕРВИС МАГИСТРО

- | <http://gis.magazinmagazinov.ru>

Заказать услуги компании

T: +7 (495) 790 00 00

info@magazinmagazinov.ru

ГЕОМАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ



**Алексей
Никифоров**

Руководитель
направления ГИС
nikiforov@magazinmagazinov.ru

РИТЕЙЛЕРАМ:

ПОДБОР ПОМЕЩЕНИЙ

- | Подбор помещений street-retail
- | Подбор помещений в торговых центрах
- | Целевой поиск торговых помещений

СОПРОВОЖДЕНИЕ РАЗВИТИЯ РОЗНИЧНЫХ СЕТЕЙ

- | Оптимизация торговой сети / условий аренды
- | Разработка стратегии развития розничных сетей и консалтинг
- | Аналитика торговой недвижимости и ритейла

ГЕОМАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

- | Оценка потенциала рынка
- | Выявление лучших локаций для развития сети
- | Расчет будущего товарооборота

Заказать услуги компании

T: +7 (495) 790 00 00

info@magazinmagazinov.ru

СОПРОВОЖДЕНИЕ РАЗВИТИЯ РОЗНИЧНЫХ СЕТЕЙ / TENANT REPRESENTATION



**Ксения
Гревцова**

Руководитель направления
grevtsova@magazinmagazinov.ru

ПОРТФОЛИО



NESPRESSO

Открытие бутиков на главных улицах городов России

- Москва: 3 бутика, флагман 520 м²
- Санкт-Петербург: 412 м²
- Екатеринбург: 260 м²



UNIQLO

Открытие первого флагманского магазина в Москве

- ТЦ «Атриум» 1500 м²



NIKE

Открытие первых собственных розничных магазинов на территории России

- Москва: 5 магазинов
- Санкт-Петербург: 2 магазина (открыт самый большой магазин NIKE в Европе 900 м²)

СОБСТВЕНИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ STREET-RETAIL:

ПОДБОР АРЕНДАТОРОВ

- | Экспертная оценка помещений и консалтинг
- | Быстрый поиск арендаторов

ПРОДАЖА / ПРИОБРЕТЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ

- | Продажа помещений и земельных участков
- | Приобретение помещений и земельных участков

ПОДБОР АРЕНДАТОРОВ ПОМЕЩЕНИЙ STREET-RETAIL



**Марина
Маркова**

Руководитель группы
Направление street-retail
Ведущий эксперт
markova@magazinmagazinov.ru



**Наталья
Колесниченко**

Руководитель группы
Направление street-retail
kolesnichenko@magazinmagazinov.ru



**Наталья
Агапова**

Руководитель группы
Направление street-retail
agapova@magazinmagazinov.ru



**Юлия
Корчагина**

Руководитель группы
Направление street-retail
korchagina@magazinmagazinov.ru

Заказать услуги компании

T: +7 (495) 790 00 00

info@magazinmagazinov.ru

ПОДРОБНЕЕ ОБ УСЛУГАХ НА САЙТЕ

www.magazinmagazinov.ru

+7 495 790 0000

info@magazinmagazinov.ru

119034, Москва, ул. Пречистенка, 40/2



СОБСТВЕННИКУ



ДЕВЕЛОПЕРУ



РИТЕЙЛЕРУ