

# SCRUSSIA

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ СЕГОДНЯ

№54 МАЙ-ИЮНЬ 2023



**GRREAT 2023:**  
Юбилейная  
V церемония  
вручения  
состоится  
24 ноября  
в Москве


## ОТКРЫТИЯ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ:

корректировка планов

for people  
MEETING POINT  
for business  
SCR CLUB

ПУЛЬС ТЦ:  
ТРЦ «МЕГА»  
Химки





За I квартал 2023 года не открылось ни одного качественного объекта торговой недвижимости. Новые открытия ожидаются в Москве и в регионах, ряд объектов получили разрешения на ввод в эксплуатацию, однако сроки открытия для крупнейших объектов были перенесены. Редакция SCR выяснила, каким ожидается текущий год по объёму введённых площадей и как будут выглядеть новые моллы.

# Открытия торговых центров:

## КОРРЕКТИРОВКА ПЛАНОВ



## Торговые центры ждут арендаторов

«Если говорить об общероссийской тенденции, необходимо отметить, что ввод торговых центров переносится на более позднее время. При этом их площади сокращаются, и новые объекты находятся за пределами центральных частей городов», — отмечает управляющий партнёр «Консалтинговой компании «2Б Диалог» Борис Богоутдинов.

Среди объектов, открытие которых было отложено, значится ТРЦ «Hollywood» (GLA — 60 тыс. кв. м) в Санкт-Петербурге, который состав-

лял 24% от общего запланированного объёма в российских регионах. В Москве в 2023-2024 годах должно быть введено около 300 тыс. кв. м торговой недвижимости, отметил Богоутдинов. Однако в связи с тем, что сроки ввода новых объектов часто переносятся, скорее всего, в столице в 2023 году будет введено около 80 тыс. кв. м торговых площадей. При этом, если в текущем году состоится ввод ТПУ «Селигерская», объём нового строительства может превысить 200 тыс. кв. м.

«Сейчас к вводу заявлены 15 объектов, однако по итогам года этот показатель может оказаться значительно ниже в связи с коррек-

тировкой дат ввода многих новых торговых центров. Есть высокая вероятность того, что только две трети из представленных ТЦ начнут работать в этом году», — рассказал Богоутдинов. Он объяснил переносы сроков открытия ТЦ сложностями, возникающими при привлечении арендаторов. Сегодня даже самые крупные и известные игроки рынка при открытии новых магазинов очень внимательно выбирают помещения, локации и объекты.

По прогнозу аналитиков IBC Real Estate, в этом году ожидаются открытия торговых центров преимущественно районного формата, что

**Сейчас к вводу заявлены 15 объектов, однако по итогам года этот показатель может оказаться значительно ниже в связи с корректировкой дат ввода многих новых торговых центров**



продолжает тенденцию последних трёх лет, когда более 60% новых качественных объектов имели площади менее 15 тыс. кв. м. В ближайшее время также сохранится тренд на сокращение площадей, а преимущественными локациями становятся ТПУ и жилые районы. При этом расположение для новых объектов становится ключевым фактором заполняемости: объекты, находящиеся ближе к метро, значительно быстрее находят своих арендаторов, особенно в спальных районах на окраинах города.

### Какие торговые центры откроют в этом году

В Москве планируется открытие нескольких торговых центров: West Mall в районе Очаково-Матвеевское (общая площадь около 28 тыс. кв. м, арендопригодная площадь — 15 270 кв. м), Chkalov в Басманном районе (общая площадь — более 17 тыс. кв. м), «Афимолл Тверская» на площади Белорусского вокзала в районе Беговой (общая площадь — 29 100 кв. м, арендопригодная

площадь — 14 700 кв. м), ТЦ «Лайнер» в Ватутинках (общая площадь — более 14 тыс. кв. м, арендопригодная — более 10 тыс. кв. м) и торговый центр в бизнес-квартале «Прокшино» в Новой Москве общей площадью 9 тыс. кв. м.

Важно отметить, что около 70% площадей на этапе строительства представлены торговой составляющей в составе ТПУ и объектами, которые откроются в рамках реконструкции бывших кинотеатров под брендом «Место встречи». В этом году компания ADG Group планирует ввести в эксплуатацию 9 объектов в разных районах столицы. В остальном, за исключением 1-2 проектов, преобладают торговые объекты районного формата. В Санкт-Петербурге и его пригородах запланирован ввод четырёх новых торговых центров площадью 122,5 тыс. кв. м.

Речь идёт о ТРЦ «Экопарк», общая площадь которого составляет 24 500 кв. м, арендопригодная — 18 тыс. кв. м (находится в Мурино), интерьерно-мебельном центре «Мöбельбург», общая площадь которого составит 30 тыс. кв. м, арендопригодная — 17 173 кв. м (располагается в Красносельском районе), ТРК «Небо» — общая площадь — 38 тыс. кв. м, арендопригодная — более 25 тыс. кв. м на границе Санкт-Петербурга и Ленинградской области, второй очереди ТРК «Парнас Сити» площадью 30 тыс. кв. м.

«В других регионах также отдают предпочтение районным торговым центрам. В прошлом году доля малых ТЦ среди всех введённых объектов в России составила 89%. Среди объектов, заявленных к



открытию в 2023 году, в регионах около 50% приходится на малый формат», — объяснил Борис Богутдинов.

По его словам, районные торговые центры привлекательны для девелоперских компаний, и этот тренд будет сохраняться в течение нескольких последующих лет. Важным преимуществом таких проектов становится возможность входа не только для крупных инвесторов, но и для более мелких игроков рынка.

«Что касается заполняемости торговых площадей, то у районников она может быть на уровне 90% уже к моменту сдачи объекта в эксплуатацию, а вот у крупноформатных объектов вакантность в момент открытия может достигать 40%», — указал исполнительный директор девелоперской компании Glincom Иван Татаринков.

По данным NF Group, средний уровень вакантности в торговых центрах Москвы увеличился в первом квартале на 1,2 процентный пункт в годовой динамике, составив 14,5%. Рост обусловлен оптимизацией торговых точек ритейлеров,

столкнувшихся с негативным влиянием пандемии и февральских событий и уходом международных брендов, занимавших большие площадки в крупных торговых объектах столицы. В то же время пустующие помещения постепенно начинают заполняться новыми арендаторами, что сдерживает выход большого числа вакантных площадей на рынок.

Максимальные базовые ставки аренды в ТЦ Москвы приходятся на помещения в зоне фуд-корттов и «островной» торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком и достигают 180 тыс. рублей за кв. м в год, в районных — до 100 тыс. рублей за кв. м в год, отметили в NF Group.

### Какие бренды приходят

Ситуация с развитием российских ритейлеров и приходом новых игроков на рынок неравномерна. Вакантность в ТЦ продолжает расти, а возможности для экспансии локальных брендов и замещения иностранных арендаторов в значительной степени ограниче-

## NOTA BENE

### АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ» ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»



АО «Коммерческая недвижимость» ФПК «Гарант-Инвест» — владелец, девелопер/редевелопер и управляющий коммерческой недвижимостью в Москве. Компания владеет и управляет портфелем современных многофункциональных и торговых центров в Москве, посещаемость которых составляет более 36,5 миллионов человек в год.

В собственность компании входят: Торговый комплекс «Галерея Аэропорт», Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье», Торговый центр «Ритейл Парк», Торгово-деловой комплекс «Тулский», Торговый центр «Коломенский», Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град», Торгово-развлекательный комплекс «ПЕРОВО МОЛЛ», Сеть районных торговых центров «Смолл», Многофункциональное здание в центре Москвы и новый девелоперский проект МФК WESTMALL. Компания реализует инвестиционную программу девелопмента/редевелопмента, модернизации, реновации объектов («Программа РЕ»), и ее ценные бумаги торгуются на Московской бирже, в том числе зелёные облигации.

#### Телефон:

+7 (495) 650-90-03

#### Сайт:

[www.com-real.ru](http://www.com-real.ru)

ны сдержанной моделью потребления населения. При этом на рынке наблюдается и ряд положительных предпосылок, отмечают аналитики IBC Real Estate.

Так, на фоне стабилизации цепочек поставок, высвобождения площадей



освободившихся нишах. Например, Gulliver Group планирует развивать новую сеть GLVR, которая будет сконцентрирована на мужской и женской одежде, а ритейлер Lady & Gentleman City — запускать новую сеть Just Clothes для продажи СТМ. Ритейлеры увеличивают площади арендуемых помещений и увеличивают их количество. В число этих брендов входят Lime, Love Republic, Sela, Gloria Jeans и другие. В торговых центрах Москвы вместо H&M открылось несколько Gloria Jeans. Всего планируется к открытию 130 магазинов, в том числе на местах Decathlon, H&M, Uniqlo, M&S, говорится в отчёте IBC Real Estate. Универмаги Slava Concept открываются вместо мага-

и ниш рынка в России открываются новые бренды и появляются новые локальные мультибрендовые магазины. За I квартал 2023 года на российский рынок вышло 5 турецких ритейлеров: Madame Coco, Loft, Network и Club и AC&CO, а также появилось три мультибрендовых пространства с локальными и/или международными брендами: REMARK, NICO'NINI и TRND.

Оставшиеся на рынке игроки расширяют свой ассортимент в

**Что касается заполняемости торговых площадей, то у районников она может быть на уровне 90% уже к моменту сдачи объекта в эксплуатацию, а вот у крупноформатных объектов вакантность в момент открытия может достигать 40%**



зинов Adidas в торговых центрах Воронежа, в Перми — на месте Zara, в Туле — на месте Bershka. В основном открывшиеся магазины занимают площадь более 1 тыс. кв. м. Торговые площади иностранных брендов, которые ушли с российского рынка, начали занимать российские марки, которые до этого уже были знакомы потребителям, но у них было не так много возможностей для экспансии из-за высокой конкуренции. Такое замещение происходит как в столице, так и в регионах. Ключевые игроки, которые развиваются на локациях международных брендов: Gloria Jeans, Befree и Stockmann.

На месте одной из дизайн-студий Ikea в Москве теперь работает магазин Kari. Кстати, нишу Ikea может занять арабская сеть Home Vox (продает аналог шведской мебели), которая планирует открыть свой первый магазин в России. Также стало известно, что турецкая компания Koton намерена утроить количество своих магазинов в России до конца 2027 года: сейчас

сеть в России насчитывает 49 магазинов, а бюджет 150.

«Собственники торговых центров в первую очередь предложили востребованные проходные места, в которых раньше размещались зарубежные бренды, ведущим российским игрокам, в особенности fashion-сегмента», — отметил Борис Богоутдинов. В результате около 20 российских брендов увеличили площади магазинов в два-три раза. Многие из них также пересмотрели ассортимент. Среди них Melon Fashion Group, Lime и Gloria Jeans, о которых мы уже говорили, а также Familia, Kari, «Котофей» и другие.

### **Как меняются торговые центры: фитнес и фуд-корт вместо кинотеатров**

Современные торговые центры становятся меньше. Это мировая тенденция, которой уже около десяти лет. В Москве об этом свидетельствуют объёмы заявленных к строительству торговых центров. Если в 2000–2010-х в Москве строили ТЦ площадью более

## **МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА**



**Надежда Цветкова,**  
директор,  
руководитель  
направления  
аренды  
торговых  
помещений  
**CORE.XP**

**Н**а 2023 год девелоперы анонсировали открытие 13 торговых центров районного формата и 1 региональный торговый центр в Москве. Данные объекты включают в себя как перенесённый ввод 2022 года, так и новые проекты. Стоит отметить, что при ряде рисков, связанных с ситуацией, разворачивающейся на рынке коммерческой недвижимости, мы ожидаем перенос 30% анонсированного нового строительства.

Самым очевидным трендом последних 4 лет можно назвать фокус застройщиков на торговые центры районного формата, а значит, и уменьшение размеров вводимых арендопригодных площадей. Более того, меняется спрос в такого рода объектах: приоритетная доля сделок, совершённых на базе ТЦ районного формата, связана с ритейлерами сервисными и продуктовыми, а также сегментом развлечений. Сейчас по качественным объектам средняя доля свободных площадей достигает 15%. Но к концу 2023 года девелоперы могут «насытить» московский рынок ещё 197 тыс. кв. м новых торговых площадей, однако всегда следует учитывать вероятность переноса открытия ряда объектов. При оперировании данными Mall Index мы склоняемся к мнению, что трафик в новых ТЦ районного формата выше показателей к аналогичному периоду 2022 года. Трафик восстанавливается, он вырос на 2%. Для «местечковых» или районных торговых центров это характерно в результате их ориентации на повседневный спрос и связано с изменившимися потребительскими привычками горожан.



200 тыс. кв. м, то в текущих планах девелоперов — торговые центры не более 100 тыс. кв. м.

В 2020-х годах с учётом изменившихся запросов со стороны потребителей и неопределённости со стороны ритейлеров девелоперы продолжают развивать в первую очередь формат районных ТЦ и торговой составляющей в проектах многофункциональных комплексов и транспортно-пересадочных узлов, отмечают аналитики компании MLSD.

«Формат крупных суперрегиональных торговых центров перестал быть интересен как инвесторам, так и посетителям», — указал руководитель проектов департамента стратегического консалтинга IBC Real Estate Евгений Саурин.

По его словам, отдельно стоит отметить многофункциональные объекты, ядром которых становится торговая составляющая, например, строящийся сейчас Community-центр Art в Казани. В таких проектах достигается синергия между несколькими функциями, в случае с Art это офисная и торговая составляющие.

Ещё один пример — компания Pioneer строит в Москве многофункциональный комплекс Botanica. Общая площадь МФК с торговой галереей, которую

## Современные торговые центры становятся меньше. Это мировая тенденция, которой уже около десяти лет. В Москве об этом свидетельствуют объёмы заявленных к строительству торговых центров

можно отнести к формату районных ТЦ, составит 90 тыс. кв. м: четырёхэтажный торговый центр с подземным паркингом дополняется 19-этажной офисной башней.

Стоит отметить, что меняются не только размеры, но и функциональное наполнение торговых центров. В составе ТЦ появляются такие неторговые арендаторы, как МФЦ, фитнес-клубы, коворкинги, наблюдается бурный рост сегмента Food & Beverage. «В 2022 году уже закрылись 6% кинотеатров в России, наиболее вероятным сценарием заполнения станут фитнес-клубы, фуд-холлы и детские центры», — рассказал руководитель консалтинговой компании MLSD Андрей Колчанов.

«Владельцы торговых центров реализуют новые развлекательные форматы, которые могли бы

привлечь потребителей. Речь идёт о детских развлекательных парках, лекториях, коворкингах, выставочных и музейных пространствах», — добавил Борис Богоутдинов.

Впрочем, полностью отказываться от кинотеатров торговые центры не намерены. В Nikoliers ожидают, что на протяжении 2023 года доля кино, выпущенного российскими киностудиями, в общих сборах кинопроката будет расти. Сегмент кинотеатрального бизнеса постепенно адаптируется к текущим реалиям и может продемонстрировать положительную динамику в 2023 году.

Также становятся популярны интересные архитектурные решения при строительстве ТЦ, например, эксплуатируемая кровля. Такой приём используется в проектах реконструкций однозальных кино-





театров, которых около 30 по всей Москве, и они сейчас переделываются в современные многозальные. Девелоперы также предусматривают сады на крыше.

Облицовка фасадов ТЦ также меняется: популярными становятся современные приёмы органической архитектуры, например, металлические панели, стеклянные поверхности, в которых отражается небо, а также панели «под дерево».

Аналитики NF Group считают, что объём нового ввода приведёт к переосмыслению рынка, форматов объектов и созданию новых цепочек в действующих ТЦ. Новый облик торгового центра будет всё больше напоминать многофункциональный комплекс, совмещающий различные полезные функции, при этом избыточная торговая площадь будет частично оптимизирована.

### **Рынок будут двигать малые форматы**

Согласно базовому прогнозу NF Group, рынок торговой недвижимости продолжит развиваться на уровне 2022 года. Новое предложение в Москве к концу 2023 года может составить 176,6 тыс. кв. м. Таким образом, объём планиру-

емого ввода окажется на 42,8% больше показателя 2022 года — при условии, что все проекты будут открыты к заявленному сроку. Однако в течение года существует вероятность корректировки даты ввода некоторых новых проектов, анонсированных к открытию в 2023 году.

По прогнозу IBC Real Estate, в 2023 году объём ввода в Москве может составить 67% от всех заявленных проектов, или 115 тыс. кв. м.

Новое предложение столицы будет сформировано за счёт торговых площадей районного формата, отмечают в NF Group. Малоформатные ТЦ не отнимают у посетителей много времени, привлекают потребителей компактностью, а пул арендаторов в них всё больше нацелен на функционал и ценовую сегментацию целевой группы, а не на бренд. Community-центры стали востребованными и необходимыми на каждый день проектами с понятной целевой аудиторией, но при этом отлично подходят для проведения концептуальных экспериментов.

«В ближайший год вакантность в торговых центрах достигнет пика, ритейлеры адаптируются и начинают занимать освободившиеся ниши, однако процесс идёт медленно. Потребители всё ещё

придерживаются сберегательной модели, однако за прошедший год накопили значительное количество денег на руках. Сформировавшийся потенциал потребителей «ждёт» реализации, что обеспечит импульс сегменту, однако возможность его осуществления зависит от длительности периода отсутствия геополитических изменений», — заключил генеральный директор IBC Real Estate Алексей Ефимов.

Опрошенные эксперты также ожидают, что владельцы будут предлагать скидки и более привлекательные условия арендаторов. По мнению Ивана Татарина, активнее будет применяться схема «процент от товарооборота».

В 2023 году завершатся процессы по передаче бизнеса иностранными компаниями, приостановившими деятельность на территории страны, считают в NF Group. Многие ритейлеры решатся на перезапуск магазинов. Площади ушедших брендов могут занять международные ритейлеры, оставшиеся на российском рынке, и локальные, преимущественно сетевые игроки (Gloria Jeans, Melon Fashion Group, «Снежная Королева», Lady & Gentleman City, Lime и др.).

*Автор: Вера Козубова.*