



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

Апрель 2023 года



НЕУСТОЙЧИВАЯ СТАБИЛИЗАЦИЯ ЭКОНОМИКИ

Внешний контекст >

Потребительский рынок

Торговая недвижимость России

Ожидаемые к вводу ТЦ в Москве

Вакантность в ТЦ Москвы

Ритейлеры

Экономическая активность в стране продолжает возрастать.

Внешний спрос все больше замещается внутренним, не только за счет государственного сектора, но и за счет восстановления потребительской активности. Потребители отмечают улучшение ожиданий касательно экономической ситуации в стране и перспектив личного материального положения. С учетом накопленного потенциала переход от сберегательной модели поведения к потребительской может привести к опережению спроса на фоне восстановления предложения.

Бизнес адаптируется к новым условиям. Темпы роста кредитования корпоративного сектора остаются высокими. По данным ЦБ, многие компании смогли переориентироваться на аналоги санкционных товаров либо наладить параллельный импорт. Расширение предложения на рынке, преодоление торгово-логистических ограничений и рост объемов промышленного производства ключевые направления государственной поддержки.

На фоне положительной динамики экономики в конце 2022 года и в первые месяцы 2023 года **Минэкономразвития готовит пересмотр прогноза социально-экономического развития РФ в сторону улучшения:** прогноз роста ВВП и инвестиций будет улучшен на 2023 год, в сторону повышения будет также пересмотрен уровень роста реальных доходов населения. Безработица ожидается на уровне 3-4%.

По итогам первых трех месяцев экономика пришла в состояние баланса между постепенно восстанавливающимся спросом и адаптирующимся предложением.

Показатели деловой активности, в % к соотв. периоду предыдущего года

	2021	2022	Февраль 2023
ВВП	5,6	-2,1	-3,2
Сельское хозяйство	-0,4	10,2	2,7
Строительство	7,0	5,2	10,9
Розничная торговля	7,8	-6,7	-7,2
Оптовая торговля	5,9	-14,5	-13,4
Платные услуги населению	17,2	3,6	3,4
Обрабатывающие производства	7,4	-1,3	-1,7
Добыча полезных ископаемых	4,2	0,8	-3,1
ИПЦ	8,4	11,9	11,4
Реальная заработная плата	4,5	-1,0	0,6
Численность рабочей силы, млн чел.	75,3	74,9	75,5
Уровень безработицы (% к рабочей силе)	4,8	3,9	3,6

Ускоренная адаптация экономики обеспечит импульс для коммерческой недвижимости, однако его спецификой станет неравномерный и трансформирующийся спрос во всех сегментах

Потребительский рынок

Внешний контекст

Потребительский рынок

Торговая недвижимость России

Ожидаемые к вводу ТЦ в Москве

Вакантность в ТЦ Москвы

Ритейлеры

Начало 2023 года характеризуется улучшением потребительских ожиданий. Накопленный потенциал потребителей «ждет» реализации, что обеспечит значительный импульс сегменту, однако возможность его осуществления зависит от длительности периода отсутствия геополитических изменений. Тем не менее, несмотря на рекордно низкий уровень безработицы по всей России и рост накоплений потребителей, по итогам 1 квартала **большая часть населения все еще придерживается сберегательной стратегии.**

Потребители продолжают переключаться на товары с более доступной ценой, а в некоторых категориях товаров выбирают стратегию снижения частоты покупок. Именно эта тенденция, начавшаяся еще в прошлом году, дала импульс развитию сетей дискаунтеров и аутлетов.

Набирающая обороты адаптация экономики способствует восстановлению потребительского рынка в России. Отсутствие новых потрясений благоприятно сказывается на настроении граждан

4 тренда FMCG – ритейла в 2023 году

- 1.** Покупатели адаптировались к новым условиям, но их поведение продолжит меняться

→ отказ от определенных сегментов («не первой необходимости»)
- 2.** Популярность продолжают набирать дискаунтеры, «магазины у дома», онлайн-магазины

→ изменение критериев выбора (интерес к частным маркам ритейлеров, которые дешевле)
- 3.** Изменение ассортимента, связанный с разрывом логистических цепочек и появлением новых локальных брендов

→ Трансформация полки продолжится из-за изменений предпочтений и конкурентной среды
- 4.** Стабилизация спроса произойдет в ближайшие месяцы при условии отсутствия новых потрясений

Торговая недвижимость России

За первый квартал 2023 года в России не был открыт ни один качественный торговый центр, ряд объектов получили разрешение на ввод в эксплуатацию, однако их открытия для посетителей запланированы на более поздние сроки. До конца года новые открытия ожидаются как в Москве, так и в регионах, однако **крупнейшие объекты, ранее планируемые к вводу на 2023 год, уже перенесены на более поздние сроки**.

Так, на текущий момент в России заявлено к открытию 5 торговых центров с GLA более 50 тыс. кв. м, при этом большинство проектов были анонсированы до 2020 года, а сроки их ввода уже не раз переносились. Ввиду текущей конъюнктуры рынка вероятность их дальнейшего переноса высока, ввод будет представлен объектами меньших форматов.

За последние 3 года более 60% новых качественных объектов имели площади менее 15 тыс. кв. м. В ближайшее время тренд сохранится, торговые объекты становятся меньше и находятся не в центре города, а на ТПУ и в жилых районах. Первые этажи ЖК во многом становятся альтернативой «классическим» торговым центрам. В границах Москвы по программе стимулирования жилищных застройщиков к созданию мест приложения труда в ближайшие годы будет построено 4 офисно-торговых и 4 торговых центра в ЗАО, СВАО, ВАО, ЮВАО, ЮАО. Также, жилищные девелоперы развивают стрит-ритейл в своих жилых комплексах.

Прогноз по новому строительству в России в 2023, GLA, тыс. кв. м

Москва	115
Регионы	190

Внешний контекст

Потребительский рынок

Торговая недвижимость России

Ожидаемые к вводу ТЦ в Москве

Вакантность в ТЦ Москвы

Ритейлеры



Дзен-кварталы (A101)
Москва

Пример развития стрит-ритейла в жилом районе. Коммерческая недвижимость расположена на первых этажах жилых домов и во встроенно-пристроенных помещениях

Митино Парк
Москва

Крупнейший объект, уже введенный в эксплуатацию и запланированный к открытию в 2023 г.

GLA – 27 тыс. кв. м



Мармелад
Череповец

Крупнейший объект, запланированный к вводу в регионах России в 2023 г.

GLA – 45 тыс. кв. м

Ожидаемые к вводу торговые центры в Москве в 2023 году

В 2023 году к вводу заявлено 16 объектов, общей площадью 172 тыс. кв. Метров – ранее эта цифра была в два раза больше, однако дата ввода крупнейшего объекта была перенесена на более поздние сроки. **В 1 кв. 2023 года в Москве не было открыто ни одного качественного торгового центра.**

Внешний контекст

Потребительский рынок

Торговая недвижимость России

Ожидаемые к вводу ТЦ в Москве >

Вакантность в ТЦ Москвы

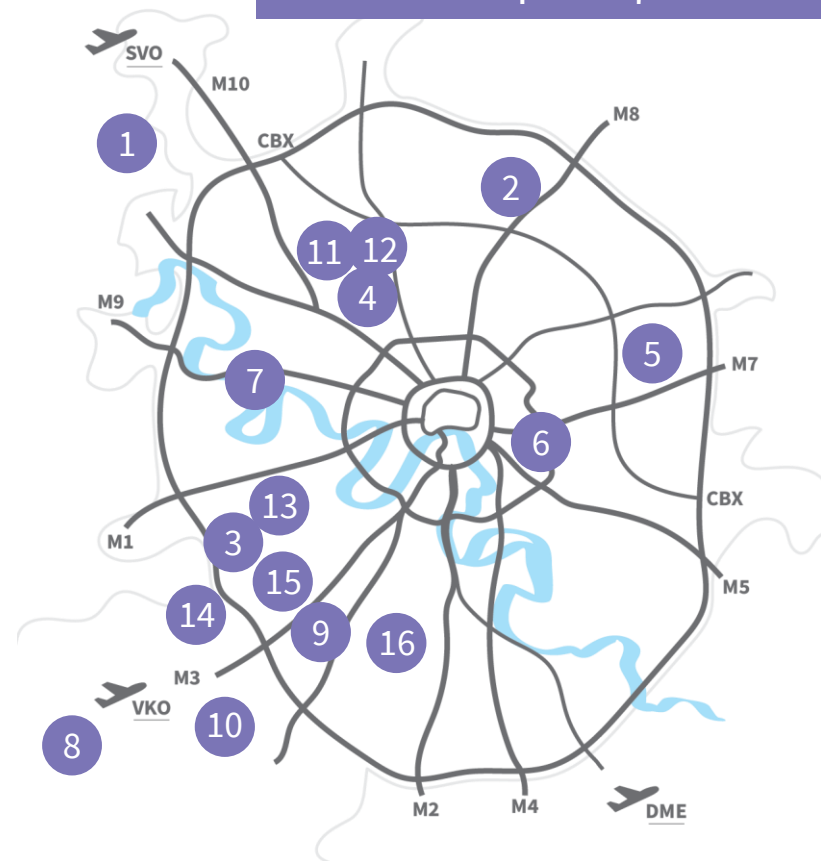
Ритейлеры

Объекты, заявленные к открытию в 2023 году

№	Название ТЦ	GLA, кв. м	Дата ввода
1	Митино Парк	27 000	2023 Q2
2	Орион	19 781	2023 Q2
3	West Mall	15 270	2023 Q2
4	Афимолл Тверская	13 000	2023 Q3
5	Первомайский	12 750	2023 Q2
6	Чкалов	12 350	2023 Q3
7	Патриот	11 700	2023 Q3
8	Лайнер	10 500	2023 Q3
9	Витязь	10 008	2023 Q3
10	Прокшино	9 000	2023 Q4
11	Баку	8 490	2023 Q2
12	Прага	6 350	2023 Q3
13	Планета	4 850	2023 Q2
14	Солнцево	4 280	2023 Q3
15	Звездный	3 727	2023 Q2
16	Алмаз	3 600	2023 Q2
Общая GLA		172 656	

В течение года мы ожидаем корректировок по дате ввода многих объектов. **По нашим прогнозам только две трети (~115 тыс. кв. м) из представленных торговых центров откроют свои двери в 2023 году.** Замедленные темпы ввода можно объяснить сложностями возникающими в процессе поиска арендаторов.

Заявленные к открытию ТЦ в Москве в 2023 году



Вакантность в торговых центрах Москвы

Новые торговые центры столкнулись с нехваткой арендаторов из-за ухода международных брендов. В качественных торговых центрах Москвы, открывшихся в 2021 и 2022 годах, доля вакантных площадей составляет 35%, в то время как показатель по всему рынку в целом находится на уровне 12%.

Близость к метро определяет успешность проекта

При этом для новых объектов локация – ключевой фактор заполняемости. Так, в ТЦ, расположенных за зоной 15-минутной пешей доступности от метро, вакантность в среднем составляет **63%**. Мы ожидаем, что развитие московского общественного транспорта будет корректировать эту цифру, однако на сегодняшний день объекты, расположенные ближе к метро, значительно быстрее находят своих арендаторов (даже в спальных районах на окраинах города).

Структура вакантности в новых ТЦ г. Москвы

Доля вакантных площадей в зависимости от удаленности от метро

< 15 минут

25%

доля свободных площадей

> 15 минут

63%

доля свободных площадей

Доля вакантных площадей по площади ТЦ

< 15 тыс. кв. м

45%

доля свободных площадей

> 15 тыс. кв. м

30%

доля свободных площадей

Доля свободных площадей в ТЦ Москвы **12%**

Доля свободных площадей в ТЦ Москвы в 2023 (п) **15-17%**

Доля свободных площадей в ТЦ Москвы, открытых за последние 2 года **35%**

Внешний контекст

Потребительский рынок

Торговая недвижимость России

Ожидаемые к вводу ТЦ в Москве

Вакантность в ТЦ Москвы



Ритейлеры

«Свято место пусто не бывает»: замещение брендов

Торговые площади международных брендов начали занимать российский бренды, которые до этого уже были знакомы потребителям, но не имели возможностей для экспансии ввиду высокой конкуренции. В первом квартале 2023 года было анонсировано большое количество открытий, которые мы увидим в ближайшее время. Развитие российских брендов происходит как в столице, так и в регионах. Примечательно, что **в основном открываются магазины с площадью более 1000 кв. метров**. Ниже представлены примеры замещения ушедших компаний российскими брендами.

Внешний контекст

Потребительский рынок

Торговая недвижимость России

Ожидаемые к вводу ТЦ в Москве

Вакантность в ТЦ Москвы

Ритейлеры



Вместо флагмана H&M на Тверской откроется трёхэтажный Gloria Jeans. В Москве ритейлер занял также местошведского ритейлера H&M в ТРЦ «Ривьера» и «Рио» Ленинский. В Иркутске Gloria Jeans займет место H&M площадью 1100 кв. м, в Санкт-Петербурге займет место Uniqlo площадью 1100 кв. м в «Доме Мод», в Челябинске в ТРЦ «Родник» на месте Oysho. Всего планируется к открытию 130 магазинов, в том числе, на местах Decathlon, H&M, Uniqlo, M&S.



В Ставрополе в ТЦ «Космос» откроется Befree на месте H&M.



Универмаги SLAVA Concept площадью в среднем 1000 кв. м откроются вместо магазина Adidas в Сити-парк «Град» в Воронеже, в ТЦ «Планета» в Перми на месте ZARA, в ТРЦ «Гостиный Двор» в Туле на месте Bershka.



В ТРЦ «Щелковский» на месте дизайн-студии ИКЕА открылся магазин KARI.



Магазин площадью 365 кв. м Noun открылся в г. Санкт-Петербурге в ТРЦ «Европолис» на месте Monki.



Сеть универмагов «Стокманн» арендовала 4000 кв. м в ТРК «Vegas Крокус Сити» и 3700 кв. м в ТРК «Vegas Кунцево» на месте магазинов H&M.

Новые бренды

Российский рынок ритейла привлекает новые бренды, которые ранее не были представлены в стране.

На фоне стабилизации цепочек поставок, высвобождения площадей и ниш рынка в России открываются новые бренды. Они нивелируют негативный эффект от возникшей ситуации, однако ввиду общеэкономической ситуации их возможности по экспансии ограничены.

Новые мультибрендовые магазины

- Ритейл-пространство REMARK с миксом локальных и международных брендов открылось в Outlet Village «Белая Дача».
- В Ярославле открылся салон женской одежды российских дизайнеров NICO'NINI.
- TRND открылся в ТЦ Метрополис.

TRND



В ближайшее время тренд на развитие мультибрендовых магазинов сохранится. В Екатеринбурге уже анонсировано открытие пространства HiLight, площадь которого достигает 4000 кв. м

HI·LIGHT
fashion store

Новые турецкие бренды на российском рынке



В ТРЦ «Мега Химки» открылся магазин товаров для дома Madame Coco



В «Мега Белая Дача» открылся магазин Loft. Его площадь составляет 274 кв. м

NetWork



Магазины Network открылся в ТЦ «Авиапарк» и «Метрополис», также планируется открытие в ТЦ «Афимолл Сити»



Бренд Club открылся в ТЦ «Авиапарк» и «Метрополис», также планируется открытие в ТЦ «Афимолл Сити»



Бренд мужской одежды AC & CO открылся в ТЦ «Афимолл Сити»

Внешний контекст

Потребительский рынок

Торговая недвижимость России

Ожидаемые к вводу ТЦ в Москве

Вакантность в ТЦ Москвы

Ритейлеры



Осваивание нового сегмента

Одной из тенденций на рынке ритейла является расширение ассортимента, что позволяет охватить наибольшее количество потенциальных покупателей. Например, бренд Carprice, ранее занимающийся только обувью, ввел в свою линейку и аксессуары, а бренд Lime, специализировавшийся только на одежде, начал выпускать обувь. На российском рынке освобождаются ниши в связи с уходом международных брендов. Расширение ассортимента также ведет к тому, что многие бренды увеличивают метраж своих магазинов. Так, например, Sela и Zarina открыли магазины площадью 1 000 кв. метров, а Love republic и Lime **увеличивают количество торговых точек**.

Внешний контекст

Потребительский рынок

Торговая недвижимость России

Ожидаемые к вводу ТЦ в Москве

Вакантность в ТЦ Москвы

Ритейлеры




Gulliver Group будет развивать новую сеть GLVR, которая будет сконцентрирована на мужской и женской одежде.



Ритейлер Lady & Gentleman City запускает новую сеть Just Clothes для продажи СТМ.



В осенне-зимнем сезоне 2023 года бренд Sela moms & monsters удвоит ассортимент.



Обувная сеть «Котофей» запускает производство собственной линии одежды для детей.



В новой сети «Мой Ашан» представлены только товары СТМ. Магазины открываются на базе бывших супермаркетов «Атак».



Расширение диапазона коллекций производителя школьной формы привело к открытию собственного магазина в ЦД.



*Совершенство
в деталях*



МИКАЭЛ КАЗАРЯН

Член совета директоров,
Руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Москва

БЦ Вивальди Плаза,
115114, Москва, ул.
Летниковская, д. 2, стр. 1

Moscow.Russia@ibcreatestate.ru

Санкт-Петербург

БЦ Технополис, 196158,
Санкт-Петербург,
Пулковское ш., 40, корп. 4

St.Petersburg.Russia@ibcreatestate.ru