

25 марта 2021 г.

На российском рынке торговой недвижимости зафиксирован минимальный объем ввода за последние 10 лет

Москва, Россия – По данным международной консалтинговой компании Knight Frank, по итогам 2020 года на российском рынке торговой недвижимости зафиксирован минимальный за последние 10 лет объем ввода в эксплуатацию: 604,1 тыс. кв. м новой арендопригодной торговой недвижимости. Преимущественно это объекты Московского региона – 276,1 тыс. кв. м (45%), на Санкт-Петербург приходится 100 тыс. кв. м (17%), на другие города – 228,0 тыс. кв. м (38%). Общий объем предложения качественных торговых площадей в России составил 29,1 млн кв. м, две трети которых относятся к региональному рынку. В новых торговых центрах показатель вакансии ожидается на уровне 40-50%.

- На рынке торговой недвижимости России зафиксирован минимальный за последние 10 лет объем ввода в эксплуатацию новых торговых площадей: суммарно было введено 604,1 тыс. кв. м арендопригодной торговой недвижимости.
- Введенный объем преимущественно представлен объектами, расположенными в Московском регионе – 276,1 тыс. кв. м (45%) против 100 тыс. кв. м (17%) в Санкт-Петербурге и 228,0 тыс. кв. м (38%) – в остальных регионах России.

Анализ рынка торговой недвижимости Московской области, 2020 г.

Основные показатели	Значение
Общее предложение действующих объектов, млн м ² (GBA/GLA)	2,79/1,74
Введено в эксплуатацию в 2020 г. (GBA/GLA), тыс. м ²	20,50/14,50
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. м ²	105,07/62,40
Обеспеченность качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 чел.	304
<i>Справочно: г. Москва – обеспеченность качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 чел.</i>	532,2

Источник: Knight Frank Research, 2021

Пресс-релиз

- По итогам 2020 года общее предложение качественных торговых площадей в Московской области пополнилось двумя новыми объектами совокупной арендопригодной площадью 14,5 тыс. кв. м, что является минимальным показателем за последние четыре года:

Город	Название	Адрес	GVA	GLA
Подольск	ТРЦ «Кварц»	Комсомольская улица, 24	11 500	8 500
Можайск	ТРЦ «Мир»	улица Мира (напротив д. 4)	9 000	6 000

Источник: Knight Frank Research, 2021

- Фактически только треть из заявленных к открытию в 2020 году торговых центров введена в эксплуатацию. В связи с пандемией коронавируса ввод 70% анонсированных объектов был перенесен, но поскольку они находятся в высокой степени готовности, их выход на рынок ожидается в течение ближайших пяти лет.
- По-прежнему рынок торговой недвижимости Московской области формируют объекты районного и микрорайонного формата, ориентированные на удовлетворение потребностей аудитории в шаговой доступности. Однако стоит отметить, что на расстоянии более 30 км от Москвы (в третьем поясе) функционирует большое количество торговых центров, не относящихся к качественному предложению.
- Кроме того, в зависимости от удаления от Москвы меняется уровень и формат представленных торговых сетей: в ближнем поясе присутствуют практически все федеральные и международные операторы. При удалении от Москвы состав арендаторов все больше представлен российскими федеральными сетями и ритейлерами, работающими в сегменте «ниже среднего».
- Наиболее обеспеченным качественными торговыми площадями остается город Котельники (5 596 кв. м/1 000 жителей). В топ-5 также вошли Реутов (1 560 кв. м/1 000 жителей), Мытищи (1 299 кв. м/1 000 жителей), Красногорск (1 230 кв. м/1 000 жителей), Пушкино (1 213 кв. м/1 000 жителей). Меньше всего торговых помещений в Долгопрудном (71 кв. м/1 000 чел.), Егорьевске (76 кв. м/1 000 чел.), Балашихе (94 кв. м/1 000 чел.), Раменском (103 кв. м/1 000 чел.) и Павловском Посаде (109 кв. м/1 000 чел.).

Регионы России

- В городах России на фоне пандемии и экономического кризиса также наблюдается снижение фактического объема введенных в эксплуатацию торговых площадей: в 2020 году были введены в эксплуатацию 10 торговых объектов суммарной арендопригодной площадью 228,0 тыс. кв. м, что на 81% ниже заявленного объема и практически вдвое меньше показателя 2019 года.

Анализ рынка торговой недвижимости регионов России, 2020 г.

Основные показатели	Значение
Общее предложение действующих объектов в России (площадь общая/арендуемая), млн м ²	48,45/29,10
Общее предложение действующих объектов в региональных городах* (площадь общая/арендуемая), млн м ²	27,90/17,43
Введено в эксплуатацию в 2020 г. в региональных городах* (площадь общая/арендуемая), тыс. м ²	402,15/228,00
Планируется к вводу в эксплуатацию в региональных городах* в 2021 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. м ²	1 092/610

* Без учета объектов Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга
Источник: Knight Frank Research, 2021

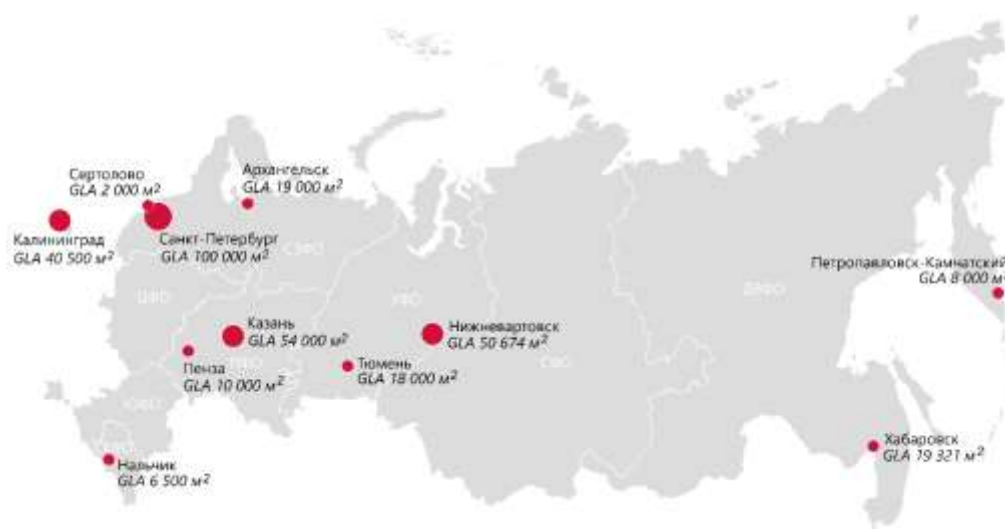
- Стоит отметить, что средняя площадь нового торгового центра в 2020 году увеличилась на 4,6% относительно прошлого года и составила 22,8 тыс. кв. м, однако остается в диапазоне площадей, характерных для торгового центра районного масштаба. Увеличение произошло за счет открытия нескольких значимых объектов – самого крупного торгового центра республики Татарстан KazanMall (GLA: 54 тыс. кв. м), МФК Green Park (GLA: 50,7 тыс. кв. м) в Нижневартовске и семейного ТРЦ «Балтия Молл» (GLA: 40,5 тыс. кв. м) в Калининграде. Поскольку на рынок вышли объекты, спроектированные несколько лет назад, тренд на увеличение средней площади носит временный характер: уже сегодня половина строящихся в регионах объектов с запланированной датой открытия в 2021 году являются торговыми центрами микрорайонного и районного форматов.

Крупнейшие торговые центры регионов России, введенные в эксплуатацию в 2020 г.

Федеральный округ	Город	Название	Адрес	GBA	GLA
СЗФО	Калининград	«Балтия Молл»	пересечение Окружной дороги и Приморского кольца	55 000	40 500
СЗФО	Архангельск	Family Room (бывш. РИО)	Розинга ул., д. 10	26 000	19 000
ПФО	Казань	KazanMall	Павлюхина ул.	137 000	54 000
ПФО	Пенза	«Квартал»	65-летия Победы ул., д. 12	12 000	10 000
УФО	Нижневартовск	Green Park	Ленина ул., д. 8	90 300	50 674
УФО	Тюмень	«Матрешка»	Широтная ул.	25 000	18 000
ДФО	Хабаровск	«Счастье»	Серышева ул., д. 27	33 346	19 321
ДФО	Петропавловск-Камчатский	«Фамилион»	Северо-Восточное ш., д. 6	11 500	8 000
СКФО	Нальчик	«Среда»	Чернышевского ул., д. 177	9 000	6 500

Источник: Knight Frank Research, 2021

Распределение нового предложения по городам открытий, 2020 г.



Источник: Knight Frank Research, 2021

- География предложения осталась прежней: две трети рынка качественных торговых площадей представлены в регионах (GBA: 27,9 млн кв. м / GLA: 17,4 млн кв. м).
- Лидером по вводу нового предложения в 2020 году является Уральский федеральный округ (введено GLA 68,7 тыс. кв. м), на втором месте – Приволжский федеральный округ (введено 64,0 тыс. кв. м), на третьем – Северо-Западный федеральный округ (введено GLA 59,5 тыс. кв. м, без учета Санкт-Петербурга).

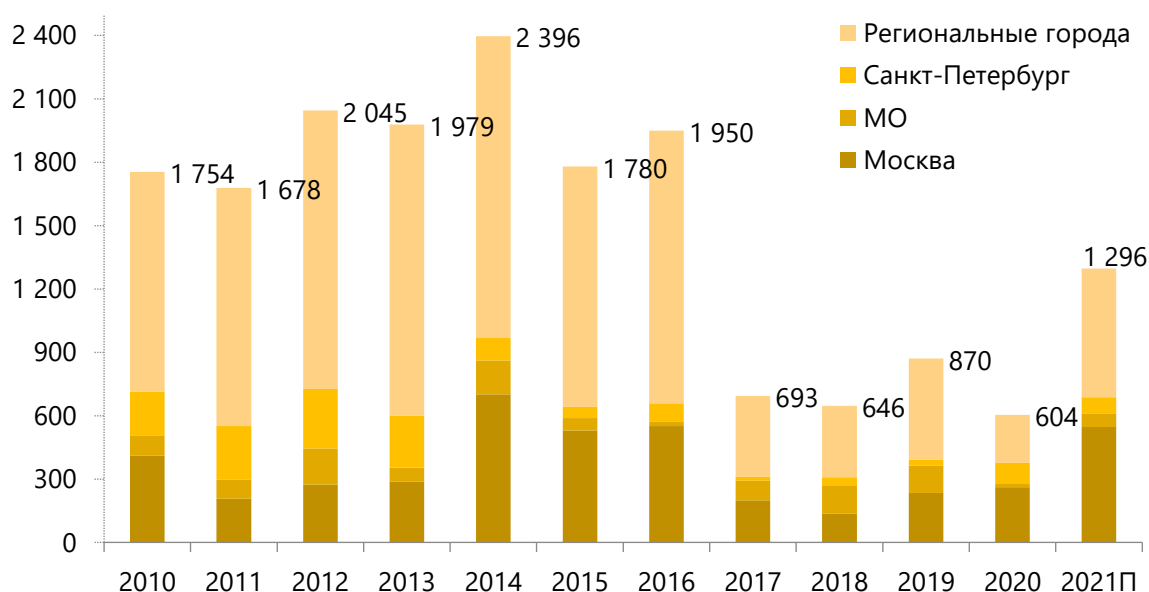
Структура предложения качественных торговых площадей в России



Источник: Knight Frank Research, 2021

- Пандемия коронавируса существенно замедлила развитие торговой недвижимости по всей России: многие девелоперы приняли решение о переносе ввода объектов, которые находились в высокой степени готовности, на 2021 год.

Прирост предложения торговой недвижимости в 2010–2021 гг., тыс. кв. м



Источник: Knight Frank Research, 2021

- **Евгения Хакбердиева, директор департамента торговой недвижимости компании Knight Frank:** «Состояние рынка торговой недвижимости регионов по большей части повторяет ключевые столичные тренды. Однако важно отметить, что, несмотря на более жесткие ограничительные меры борьбы с коронавирусом в ряде регионов, трафик в торговых центрах активно восстанавливается, что мотивирует крупных игроков обратить внимание в том числе на региональные рынки. Примечательно, что в тяжелый пандемийный год мы наблюдали ряд

Пресс-релиз

открытий крупных торговых центров, и они стали знаковыми и с точки зрения заполняемости, и с точки зрения привлекательности для посетителей. Мы уверены, что в ближайшие годы регионы, особенно Дальневосточный, Северо-Западный и Южный федеральные округа, будут в фокусе интереса рынка».

#####

KNIGHT FRANK

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне в 1896 году и является одним из лидеров мирового рынка коммерческой и жилой недвижимости. На сегодняшний день Knight Frank, совместно со своим стратегическим североамериканским партнером, компанией Newmark Grubb Knight Frank, насчитывает более 500 офисов в 60 странах мира. Более 19 000 сотрудников компании сопровождают сделки с объектами недвижимости, оказывая агентские и консалтинговые услуги частным и корпоративным инвесторам, арендаторам, девелоперам и другим игрокам рынка. С 1996 года компания предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг на рынке недвижимости России. Подробная информация о компании представлена на сайте www.kf.expert.

За дополнительной информацией, пожалуйста, обращайтесь:

**Алиса Ильина, руководитель
по связям с общественностью**

Alisa.Ilyina@ru.knightfrank.com,
8 (925) 905 18 50

**Мотылева Екатерина,
PR-менеджер**

Ekaterina.Motylewa@ru.knightfrank.com,
8 (916) 794 64 34