

Контактная информация:  
Екатерина Прокопова  
Офис: +7 495 258 3990  
Моб.: +7 903 112 5504  
ekaterina.prokopova@cbre.com

## **Приостановка деятельности международных брендов в I квартале 2022 года пока не оказала влияния на рост доли свободных площадей в торговых центрах Москвы**

***С начала марта 2022 года ставки аренды в рамках новых сделок в торговых центрах Москвы снижаются, в то время как по уже заключенным договорам скидки стали предоставляться, начиная со второй половины марта, по мере снижения продаж.***

**Москва, 25 апреля 2022 года** – По данным CORE.XP, доля иностранных компаний, объявивших в I кв. 2022 года о приостановлении деятельности, по количеству арендаторов площадей в ТЦ Москвы составляет порядка 20 - 25% (в расчёт включались торговые центры, традиционно востребованные у иностранных ритейлеров). При этом, их доля по квадратным метрам доходит до 40%. В целом, для московских торговых центров окружного, регионального и суперрегионального формата характерна аренда 30-40% площадей международными брендами. Наибольшие риски увеличения вакантности характерны для суперрегиональных ТЦ (более 80 тыс. кв. метров арендопригодной площади), в которых крупные зарубежные сети арендуют значительную часть площадей. Тем не менее, по итогам I кв. 2022 года изменения вакансии ввиду приостановления деятельности международных брендов не произошло. Операторы пока продолжают выполнять обязательства по договорам и, за редким исключением, не освобождают занятые площади.



В целом, российские представительства международных ритейл операторов имеют возможность оставаться закрытыми и выполнять обязательства по выплате арендной и заработной платы ещё порядка 2 - 3 месяцев. Однако летом необходимо будет производить оценку сложившейся рыночной ситуации и принимать решение о продолжении или же прекращении операций.

В случае негативного развития геополитического сценария, замещение ушедших игроков будет происходить медленно ввиду необходимости решения вопросов выбора локации, юридического оформления, налаживания логистики и позиционирования новых брендов в РФ.

Российские операторы сегмента fashion пока не обладают достаточными мощностями для аренды помещений площадью 1 000 и более кв. м.

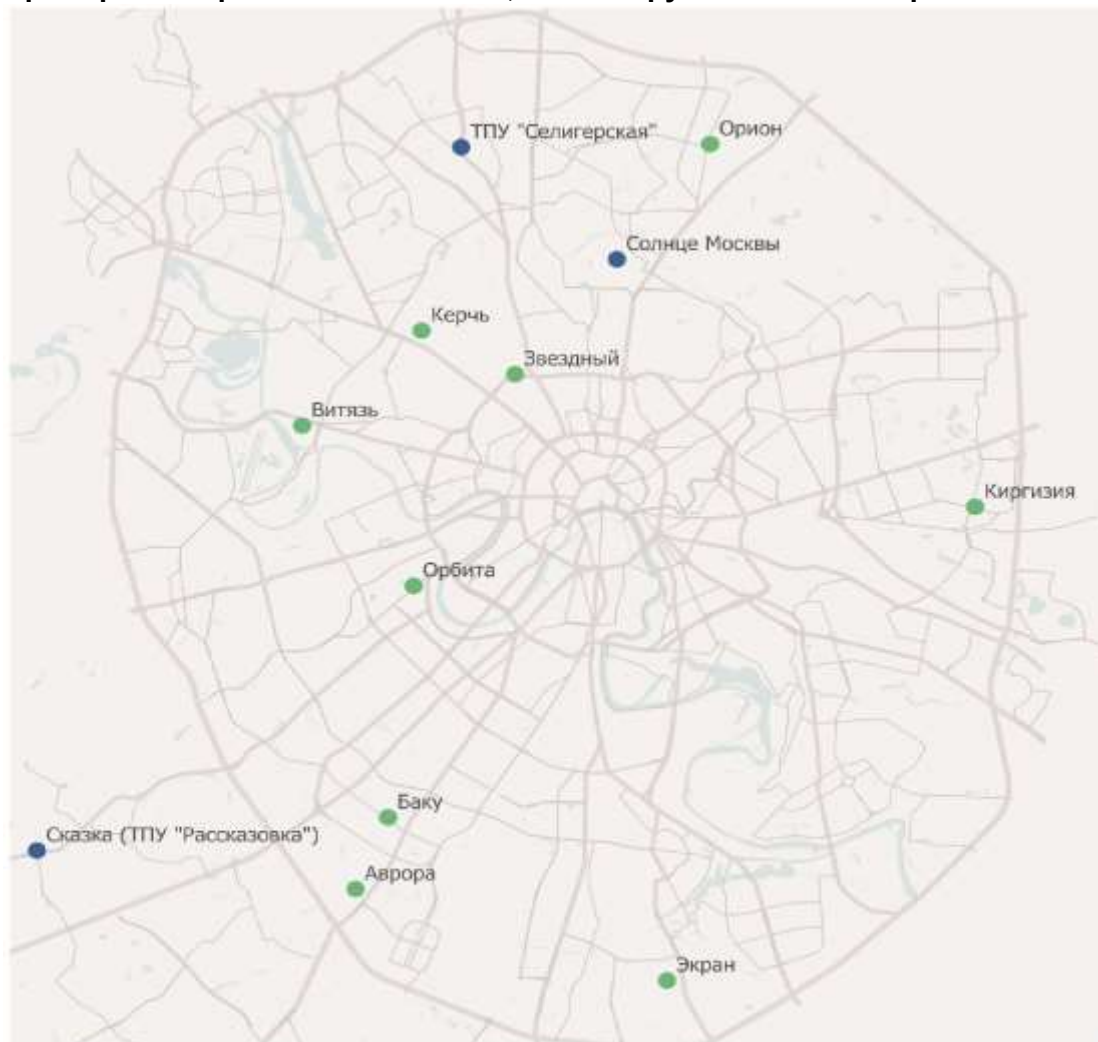
### **Новое предложение**

Рост затрат на строительство и высокий уровень рыночных рисков негативно отразятся на объёме ввода торговых площадей. Ожидается, что он будет отложен на более поздние периоды. В случае пессимистичного развития ситуации, перенос затронет 2/3 анонсированных к вводу арендопригодных площадей.

Так, по итогам года, из запланированных 195 тыс. кв. м будут построены около 65 тыс. кв. м. Основой будущего строительства являются ТЦ районного формата.



Примеры торговых объектов, планируемых к открытию в 2022 году



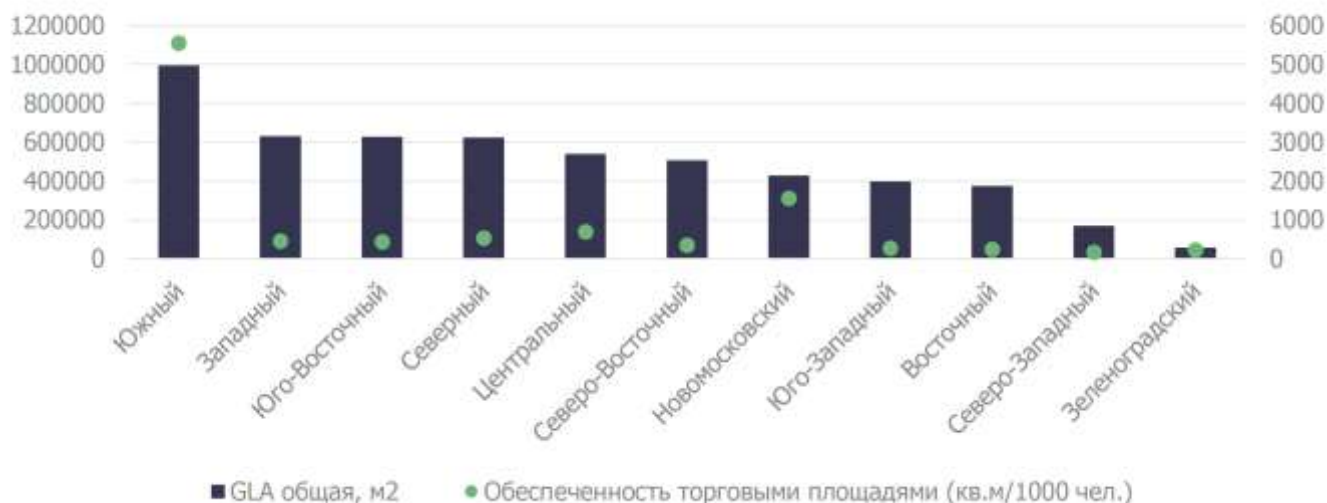
● Запланированы к открытию в 2022 году ● ТЦ ADG Group

Источник: исследования CORE.XP, 1 кв. 2022 г.

Самым необеспеченным торговыми площадями округом Москвы является Зеленоградский (220 кв. м/1 000 чел.), больше всего торговых центров в Южном округе (5 560 кв. м/1 000 чел.).



**Обеспеченность торговыми площадями по административным округам г. Москвы**



*Источник: исследования CORE.XP, I кв. 2022 г.*

По прогнозам CBRE, реакция на кризисные события имеет отложенный эффект и будет более заметна во втором - третьем кварталах текущего года. Рынок может отреагировать сокращением арендных платежей ввиду падения покупательского спроса и предоставления скидок для ритейл-операторов.

Одновременно с этим мы можем увидеть трансформацию сложившихся логистических процессов, существующего соотношения российских и зарубежных арендаторов в торговых центрах, а также ассортимента товаров.

**Марина Малахатко, старший директор, глава ритейл департамента CORE.XP, комментирует:**

*«Итоги первого квартала пока не отражают происходящие изменения рынка торговой недвижимости. Первые недели апреля уже показали снижение посещаемости как в московских, так и в региональных ТРЦ. Крупные магазины международных брендов остаются закрытыми уже более месяца, но арендаторы пока продолжают платить арендную плату. Диапазон предоставляемых скидок составляет 30-50% от среднегодовой арендной платы (в том числе от товарооборота) за 2021 год. При этом, многие российские*



*и зарубежные ритейлеры накапливают дебиторскую задолженность и получают от арендодателей уведомления о штрафах, которые далее могут привести к расторжению договора со стороны арендодателя при его желании. Таким образом, арендодатели стараются получить возможность для маневра, если поиски альтернативных арендаторов увенчаются успехом. Большинство крупных портфельных девелоперов не готовы долго терпеть закрытые площади и планируют к сентябрю провести замены, если иностранные ритейлеры не откроются во втором квартале. Переговоры ведутся как с российскими компаниями, так и с новыми игроками из Кореи, Турции, Индии и других стран. Инвестиции в бренды из этих стран предполагаются локальные, то есть будут оплачены за счет российских партнеров по франчайзингу или самих девелоперов, вынужденных заполнять пустующие площади за свой счет».*

---

## Методология

### **Общий объем предложения**

В объем предложения включены объекты с арендопригодной торговой площадью (GLA) более 5 тыс. кв. м, расположенные в Москве и Московской области в пределах 10 км от МКАД.

### **Топовые ТЦ**

Топ-5 торговых центров с индексом посещаемости более 1 000 чел / 1 000 кв. м, расположенные в радиусе 5 км от Кремля.

### **Ключевые ТЦ**

Коммерчески успешные торговые центры Москвы, характеризующиеся высокими ставками аренды, а также высокими показателями посещаемости.

### **Премиальная ставка аренды в ТЦ**

С IV кв. 2017 г. расчет ведется на основании ставок аренды для помещений 150 кв. м профиля одежда/обувь, расположенных на первом этаже.

### **Ставка аренды**

Как правило, арендный платеж состоит из базовой ставки, расходов на эксплуатацию и маркетинг и/или % от товарооборота. Для некоторых сетей, являющихся якорями в своих категориях, базовая арендная плата отсутствует (за исключением топ-3 торговых центров, в которых для всех операторов имеется базовый платеж).

Данные из предыдущих отчетов не могут быть использованы для сравнения между собой в виду возможных изменений в методологии. Для получения ретроспективных данных обращайтесь в отдел исследований CORE.XP.

## **О КОМПАНИИ CORE.XP**

CORE.XP — это ведущая компания по предоставлению консалтинговых услуг и сопровождению сделок для пользователей объектами и инвесторов на рынке недвижимости Москвы и регионов России.



CORE.XP является преемником российского бизнеса CBRE, мирового лидера в консалтинге и управлении инвестициями, и работает на рынке недвижимости более 25 лет.

Компания предоставляет полный перечень интегрированных услуг, включающий стратегический консалтинг и оценку, управление транзакциями, привлечение финансирования и инвестиций, управление проектами строительства и отделки, услуги по технической эксплуатации и управлению объектами недвижимости.

Всего в компании работает более 350 человек.

