

Замещение ушедших иностранных брендов будет происходить в течение одного-двух лет

▲ 26,6 млн кв. м

Общий объем предложения торговых площадей в России

В 2021 г. – 26,4 млн. кв. м

▼ 173,7 тыс. кв. м

Открытие новых торговых площадей в России в 2022

В 2021 г. – 744,1 тыс. кв. м

▲ 546,8 кв. м/1000 человек

Обеспеченность торговыми площадями в Москве

В 2021 г. – 532,7 кв. м/1000 человек

▲ 383,6 кв. м/1000 человек

Обеспеченность торговыми площадями в регионах (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга)

В 2021 г. – 302,2 кв. м/1000 человек

Стрелки обозначают изменения по сравнению с предыдущим периодом



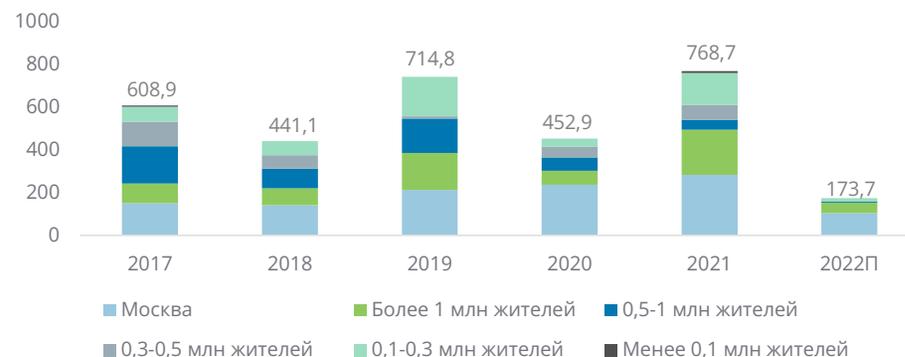
Надежда Цветкова

Директор, руководитель отдела аренды торговых площадей

«Мы ожидаем, что прайм-ставки аренды¹ в 2023 году будут снижаться. По действующим ТЦ падение арендной ставки составит порядка 10%, по новым ТЦ – до 25%. «Минимум» будет пройден в первом полугодии 2023 года, далее рынок перейдет в фазу восстановления. При проведении реструктуризации брендов, уровень риска недополучения прибыли для арендодателей возрос, поэтому в ряде случаев арендные платежи для таких ритейлеров будут увеличены (на 5-10%)»

¹С IV кв. 2017 г. расчет ведется на основании ставок аренды для помещений 150 кв. м профиля одежда/обувь, расположенных на первом этаже.

Объемы ввода торговых площадей в России, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

Основные макроэкономические показатели

Несмотря на высокий уровень роста потребительских цен в марте-апреле 2022 года, годовая инфляция существенно снизилась в декабре до 11,9% (по сравнению с пиком в 17,8% в апреле 2022 года). Инфляционные ожидания населения остаются на повышенном уровне, а потребительский спрос сдержанным.

По прогнозу Банка России в 2023 году годовая инфляция снизится до 5–7% и вернется к целевому значению в 4% в 2024. Центробанк будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели.

Внешние условия для российской экономики остаются сложными и значительно ограничивают торговую деятельность.

Основные макроэкономические показатели Москвы и России, %, год к году^{3, 4}

Показатель	2021	2022П	2023П
ВВП Москвы, реальный уровень	5,8%	-2,1%	2,8%
ВВП Россия, реальный уровень	4,7%	-2,9%	-2,4%
Курс доллара США к рублю, в среднем за год	73,7	68,2	70,0

¹ Росстат ² Макроэкономический опрос Банка России ³ Центральный Банк России
⁴ Прогноз социально-экономического развития города Москвы ⁵ Министерство экономического развития РФ

Оборот розничной торговли^{1, 5}



11,9%

ИПЦ в России, общий
декабрь 2022 г. к декабрю 2021 г.¹

5,8%

Прогнозный уровень
инфляции по итогам
2023 года²

-7,9%

Оборот розничной
торговли в России
ноябрь 2022 г. к ноябрю 2021 г.
в сопоставимых ценах³

Предложение. Москва

Общая площадь ТЦ, открытых в 2022 г. в России, является минимальной за последние пять лет. Так, из прогнозируемых по состоянию на начало 2022 года 195 тыс. кв.м торговых площадей (1/3 от заявленного годом ранее объема) построены 173 тыс. кв.м (104 тыс. кв.м в Москве и 69 тыс. кв.м в регионах).

В Москве новое предложение целиком сформировано за счет ТЦ «районного» формата (GLA 5-20 тыс. кв.м) – как в виде отдельных объектов, так и в составе МФК. Среди них, например, объект MR Group ТЦ «Discovery», торговые центры ADG Group «Место встречи Байконур», «Место встречи Экран» и «Место встречи Орбита», а также «Солнце Москвы» от ГК «Регионы» и «Сказка», которым владеет «Центр-инвест». Строительство 110 тыс. кв.м новых площадей в Москве перенесено на 2023-2024 годы.

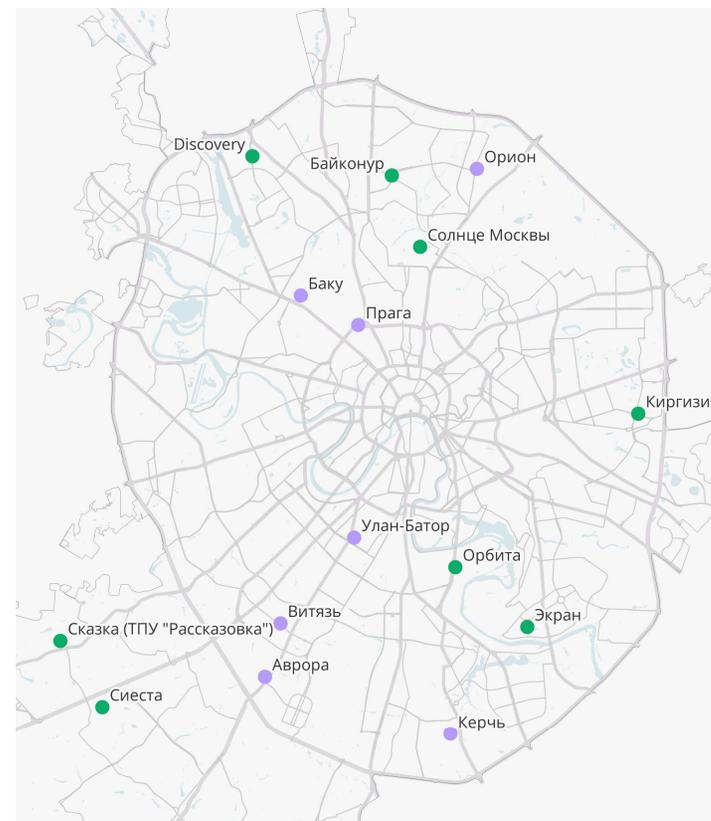
Обеспеченность торговыми площадями по административным округам Москвы



Источник: CORE·XP Аналитика

© ООО «КОР ЭКС ПИ», 2022

Торговые центры Москвы



- Открыты в 2022 году
- Ввод перенесен на 2023-2024 гг.

Предложение. Регионы

В регионах России в 2022 году было введено порядка 69 тыс. кв. м торговых площадей. В основном, новое строительство представляло собой расширение уже существующих объектов. Так, были открыты третья очередь ТЦ «Макси Молл» в Хабаровске и вторая очередь ТЦ «Батон» в Новочеркасске. Помимо этого, открыта первая очередь многофункционального центра «Эспланада» в Перми.

В целом, на 2023 год заявлено открытие около 303 тыс. кв.м торговых площадей (133 тыс. кв.м в Москве и 170 тыс. кв.м в регионах). Однако сохраняющийся высокий уровень риска в экономике продолжит корректировать планы девелоперов и может привести ко сдвигу сроков ввода объектов. Все устаревшие ТЦ будут трансформироваться в специализированные форматы: развлекательные, мебельные, дискаунтеры. С высокой вероятностью, будет практиковаться снос и редевелопмент таких объектов в жилье. Дополнительно, торговые площади могут быть использованы под размещение складов или производств.

Структура предложения торговых центров в регионах, по размеру



Источник: CORE.XP Аналитика

© ООО «КОР ЭКС ПИ», 2023

Примеры ТЦ, запланированных к открытию в регионах России в 2023 году

Название	Город	GLA, кв. м	Девелопер
Мармелад	Череповец	39 900	ООО "НОРДСИТИ"
Дружба	Уссурийск	36 000	Неизвестен
МФК АРСИБ Тауэр	Тюмень	27 000	АРСИБ Холдинг Групп
Броско Молл (II фаза)	Хабаровск	35 000	Невада-Центр

Источник: CORE.XP Аналитика

Лидеры среди городов-миллионников по обеспеченности торговыми площадями

Город	Обеспеченность торговыми площадями (кв.м / 1000 человек)
Самара	707,5
Краснодар	676,7
Екатеринбург	673,3
Нижний Новгород	596,0
Ростов-на-Дону	496,8

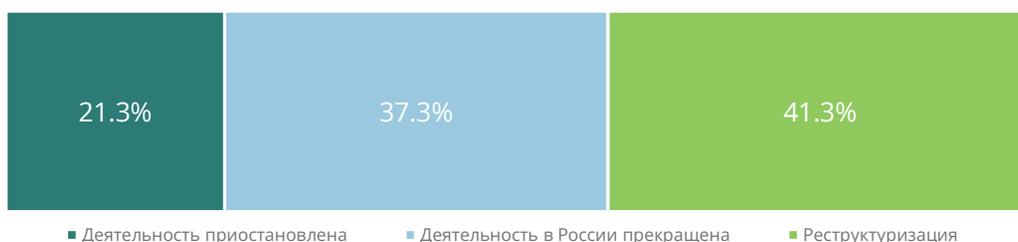
Международные бренды

По состоянию на конец 2022 года, доля ритейлеров, которые объявили о прекращении деятельности или реструктуризации бизнеса составляет 37% и 41%, соответственно. Наиболее чувствительным для владельцев торговых центров стали уход IKEA и группы брендов H&M с российского рынка. Холдинг Inditex находится в процессе реструктуризации – закрывает менее рентабельные Massimo Dutti, Zara Home и Oysho, а также перезаключает контракты по оставшимся брендам на новое юридическое лицо и готовит открытие торговых точек на апрель/май.

Среди брендов, которые уже трансформировались – польские LPP (RE, Син, M, CR, XC) и CCC (Obuv), McDonald's (Вкусно и точка), французский L'Occitane (Л'Окситан), испанский Mango, Reebok (SneakerBOX), Samsonite (ЧемоданPRO), Sephora (выкуплена Иль де Ботэ) и другие. «Джамилько» выкупил бизнес британской Mothercare в России и их магазины начали возобновлять работу.

Иностранные ритейлеры, которые приняли решение выйти (в некоторых случаях – повторить выход) на российский рынок или расширяться – армянский Alex YVN, турецкие Ipekyol и Twist (через партнера), Enza Home и другие.

Заявления компаний об их деятельности в России¹, доля от общего количества брендов



¹ Среди брендов, арендующих площади в торговых центрах

Примеры реструктуризации



Уровень свободных площадей

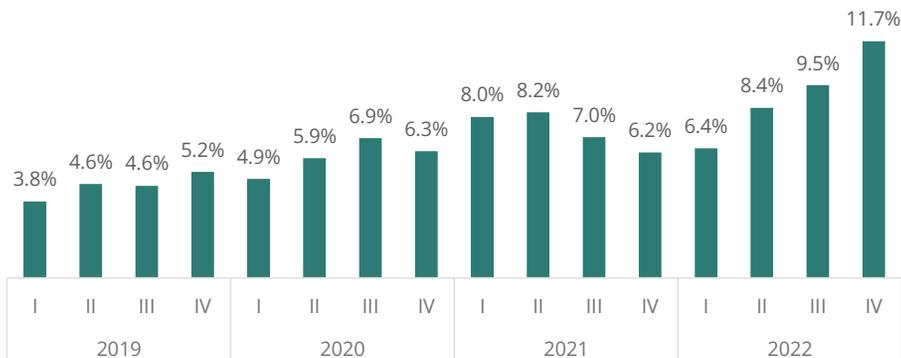
Доля свободных площадей в торговых центрах Москвы демонстрирует рост в IV кв. в связи с завершением процессов расторжения договоров аренды иностранными ритейлерами. По-прежнему сохраняются предпосылки для увеличения данного показателя – оптимизируют число торговых точек бренды Uniqlo, Adidas и OBI.

Одновременно с этим, российские fashion-ритейлеры успешно занимают освободившиеся пространства, расширяют свое присутствие на рынке и открывают флагманские точки продаж. Так, в 2022 году Москве состоялось открытие крупнейшего Lime в ТРЦ «Авиапарк» (1000 кв.м) и concept store Love Republic ТРЦ «Афимолл Сити» (720 кв.м). Увеличивают число торговых точек Gloria Jeans (+10%), а Melon Fashion Group работает над расширением ассортимента для увеличения средней площади магазинов (Zarina — до 600-800 кв м, Befree – до 2 500 кв. м, Sela — 700-900 кв. м.).

Значительный прирост свободных площадей в 2022 году произошел за счет прекращения деятельности IKEA в России. Возможности «заполнения» такого объема площадей (средняя площадь магазина – 40 тыс. кв.м) лимитированы, поэтому крайне важна кооперация ритейлеров и собственников торговых центров. Так, весной запланировано открытие мебельного центра «Мебельрум» (8 тыс. кв.м) в Авиапарке, где будут представлены более сотни брендов среди которых Ormatek, Askona, Стильные Кухни, MOON и др.

Торговые центры регионов менее зависимы от присутствия иностранных брендов, поэтому уровень вакансии в них по итогам 2022 года составил 5,6% (во II кв. 2022 года – 3,8%).

Уровень свободных площадей в ключевых ТЦ Москвы, %



Источник: CORE·XP Аналитика

© ООО «КОР ЭКС ПИ», 2022

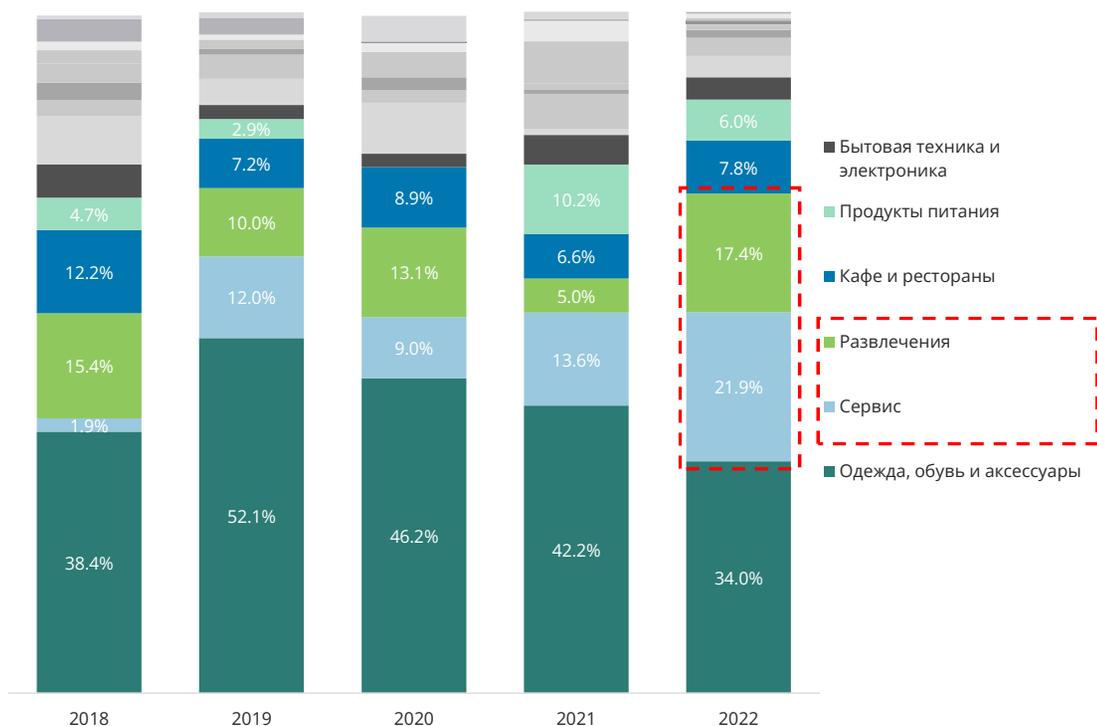
Уровень свободных площадей в ключевых ТЦ регионов в IV квартале, %



Источник: CORE·XP Аналитика

Сделки

Динамика объема новых сделок¹ по аренде торговых помещений в РФ, доля от общей площади²



По итогам 2022 года и впервые за пятилетний период категория сервисы и развлечения «обогнали» традиционного лидера – fashion сегмент (одежда, обувь, аксессуары) – в структуре новых¹ сделок² по аренде помещений в торговых центрах.

- В категорию «Сервис» включены арендаторы, фокусирующиеся на предоставлении услуг – фитнесы, ремонтные мастерские, организации хранения (ячейки и боксы), салоны красоты, ПВЗ, медицинские центры, точки проката, образовательные программы, автосервисы и др. Средняя площадь арендованного помещения данной категории в 2022 года составила 670 кв.м.
- К профилю «Развлечения» относятся всевозможные развлекательные центры для взрослых и детей, термы, боулинги, квесты, картинги и т.д. Средняя площадь арендованного помещения данной категории в первом полугодии 2022 года составила 1950 кв.м.

Арендаторы этих профилей являются относительно выгодными для собственников торговых центров, так как формируют стабильный поток посетителей и/или занимают большие площади. Конверсия у данных арендаторов также выше – люди приходят за услугой, которую приобретут в большинстве случаев. К недостаткам данных арендаторов можно отнести невысокую ставку аренды, которая имеет ограничения по потенциалу роста.

¹привлечение оператора не присутствующего на момент сделки в проекте (не продление договоров, не релокация)

²на основе сделок CORE.XP

Коммерческие условия

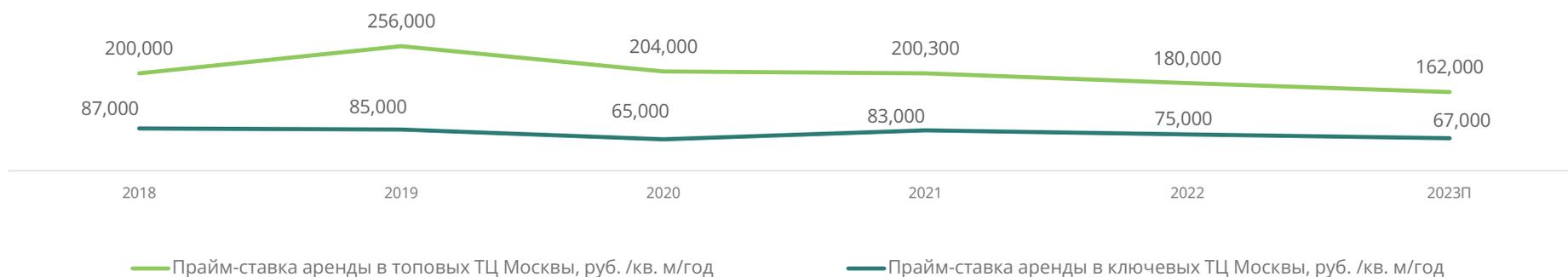
Все компании, приостановившие деятельность, продолжают частично выполнять обязательства по контрактам. Размер платежей на период приостановки - предмет коммерческих договоренностей между сторонами. Есть арендаторы, которые полностью оплачивают аренду, есть те, кто оплачивают арендную плату частично. По тем договорам аренды, где арендная плата была зафиксирована в виде процента от товарооборота, стороны договорились о размере платежа на основании за аналогичные периоды прошлого года.

Спрос со стороны арендаторов на изменение коммерческих условий в сторону снижения арендной ставки до конца года не встречал массового отклика собственников, однако в IV квартале «встречное движение» началось. В особенности, это характерно для недавно открытых торговых центров.

Мы ожидаем, что прайм-ставки аренды¹ в следующем году будут снижаться. По действующим ТЦ падение арендной ставки составляет порядка 10%, по новым ТЦ – до 25%. «Минимум» будет пройден в первом полугодии 2023 года, далее рынок перейдет в фазу восстановления.

При проведении реструктуризации брендов, уровень риска недополучения прибыли для арендодателей возрос, поэтому в ряде случаев арендные платежи для таких ритейлеров будут увеличены (на 5-10%). У владельцев ТЦ также есть стратегическая задача по включению онлайн-заказов в товарооборот физического магазина.

Динамика прайм-ставок аренды¹ в ТЦ Москвы

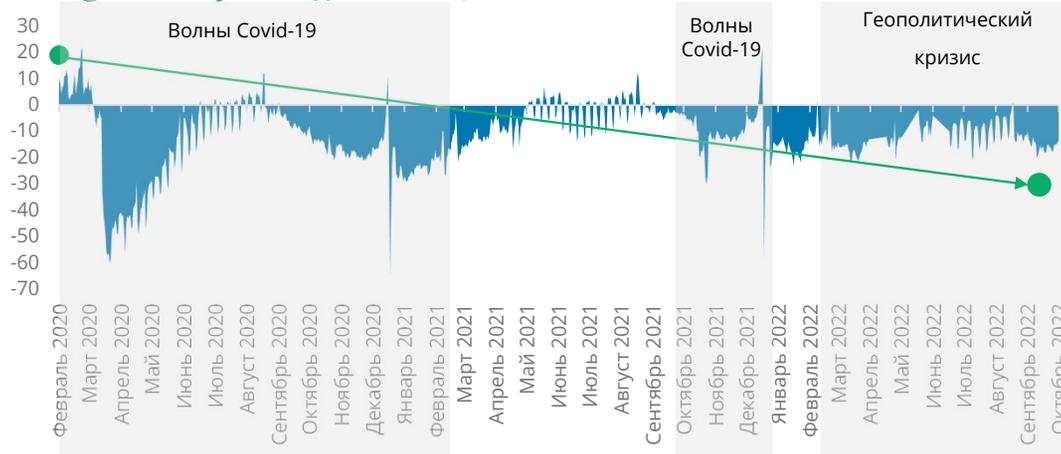


¹ ставки аренды для помещений 150 кв. м профиля одежда/обувь, расположенных на первом этаже
© ООО «КОР ЭКС ПИ», 2022

Прогнозы в отношении развития ритейла

- Все публичные международные бренды проведут реструктуризацию или покинут российский рынок (в том числе люксовые марки)
- Новые бренды будут выходить на российский рынок за счет инвестиций локальных игроков
- Драйвером спроса на площади в ТЦ будут арендаторы профиля «Сервисы», «Развлечения» и «Общественное питание»
- Ставки аренды будут продолжать снижаться, особенно в недавно открытых ТЦ. Максимальное падение будет достигнуто в первом полугодии 2023 года, далее рынок перейдет в фазу восстановления. Роста ставок в следующем году не ожидается.
- Fashion-ритейлеры будут арендовать помещения с отделкой или с компенсацией отделки
- Заполнение «скрытой вакансии» (магазины брендов, приостановивших работу) в ТЦ возможно в течение 1-2 лет
- Локальные игроки (прежде всего – fashion) будут стремиться расширить свое присутствие на рынке.

Google Mobility Index для России, %



▼ 3,4%

Падение реальных располагаемых доходов населения (III кв. 2022 г. к III кв. 2021 г., Росстат)

▼ 7,9%

Падение розничного товарооборота (ноябрь 2022 г. к ноябрь 2021 г., Росстат)

▲ 11,7%

Рост уровня свободных площадей в ТЦ Москвы

▲ 5,6%

Рост уровня свободных площадей в ТЦ регионов

▶ >40

Международных ритейлеров проведут реструктуризацию либо покинут рынок

Методология

Термины и определения

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

Объекты с GLA более 30 тыс. кв. м, характеризующиеся ставками аренды более 100 тыс. руб. /кв. м/год и повышенным спросом со стороны международных ретейлеров.

Ключевые ТЦ

Коммерчески успешные торговые центры, характеризующиеся GLA более 30 тыс. кв. м, высокими ставками аренды, а также высокими показателями посещаемости.

Прайм-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 топовых торговых центров, в которых для всех операторов имеется базовый платеж).

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

Наши контакты

CORE.XP

БЦ ОКО, ММДЦ Москва-Сити
1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1, 29 этаж

+7 495 258 39 90
info@core-xp.ru
www.core-xp.ru



НАДЕЖДА ЦВЕТКОВА
Директор, руководитель
отдела аренды торговых
площадей
nadezhda.tsvetkova@core-xp.ru



ВАСИЛИЙ ГРИГОРЬЕВ
Директор
Отдел исследований
vasily.grigoryev@core-xp.ru



ВАЛЕРИЯ БОГДАН
Аналитик
Отдел исследований
valeria.bogdan@core-xp.ru

Больше актуальной
аналитики в нашем
ТГ-канале



© Все права защищены, 2022. Информация, содержащаяся в настоящем материале, основана на достоверных, по мнению CORE.XP, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в материале информации, компания CORE.XP не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный материал подготовлен исключительно для сведения клиентов и профессионального сообщества, все права на этот материал защищены, и ни одна из частей настоящего материала не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения CORE.XP.

