

Рынок занимает выжидательную позицию

▲ 26,5 млн кв. м

Общий объем предложения торговых площадей в России

▼ 95,3 тыс. кв. м

Открытие новых торговых площадей в России в первом полугодии 2022

▲ 536,9 кв. м/1000 человек

Обеспеченность торговыми площадями в Москве

▲ 384 кв. м/1000 человек

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

Стрелки обозначают изменения по сравнению с предыдущим периодом



Надежда Цветкова

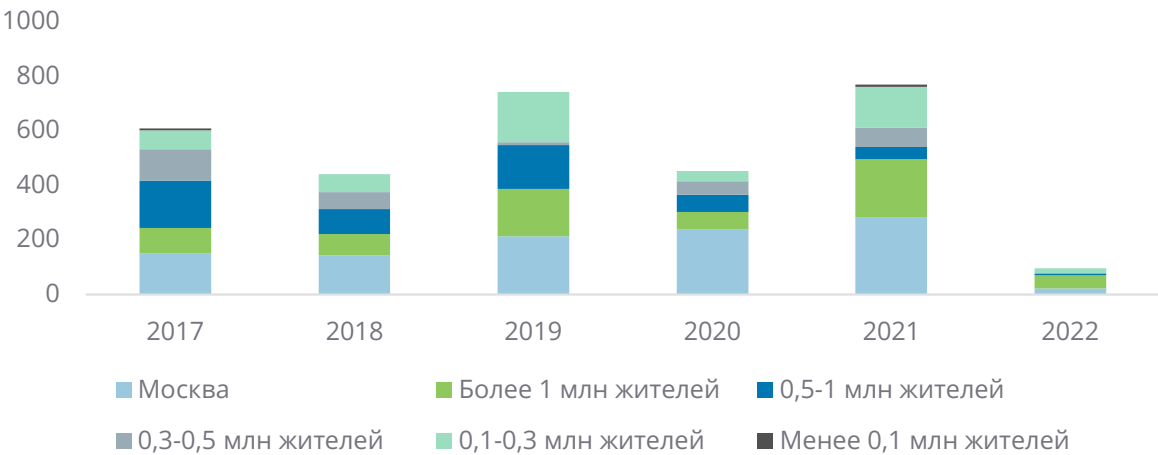
Директор, руководитель отдела аренды торговых площадей

«Значительная доля представителей ритейла занимают выжидательную позицию, не освобождая занимаемые площади.

Ориентировочной точкой принятия решений сейчас является сентябрь.

При сохранении текущих условий рынка, ритейлеры будут вынуждены освободить часть занимаемых площадей. Общий уровень вакансии при негативном сценарии может достигнуть 15-20% по итогам года. При более благоприятном сценарии доля свободных площадей вырастет до 10-12% по итогам года»

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



Источник: CORE.XP Аналитика

Основные макроэкономические показатели

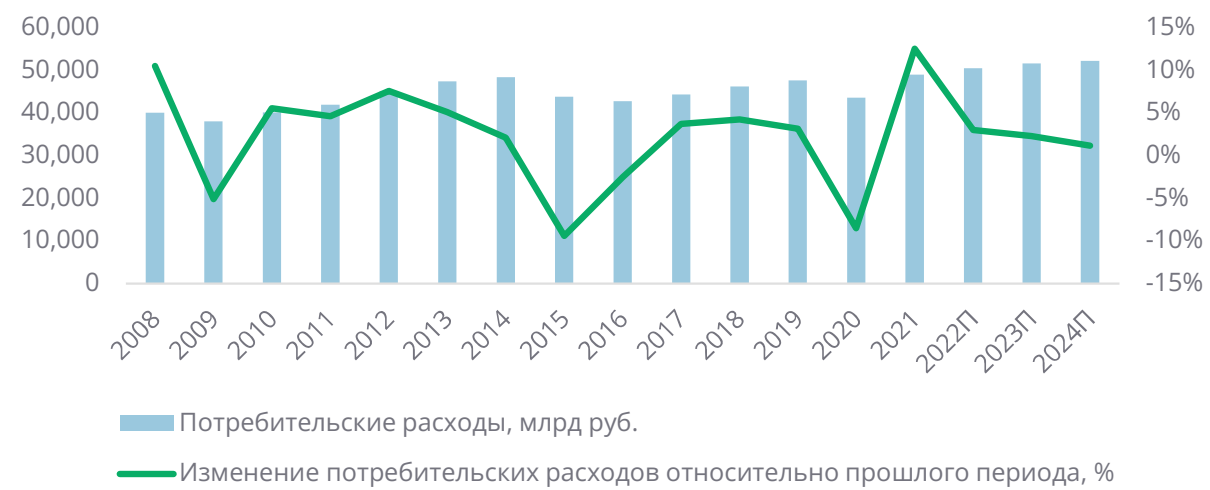
По данным Федеральной службы государственной статистики во II квартале 2022 года инфляция снизилась с 17,8% (апрель, 2022 г.) до 15,9% (июнь, 2022 г.). Этому способствовали укрепление курса национальной валюты и спад ажиотажного спроса в связи со снижением инфляционных ожиданий у населения и бизнеса. На данное событие отреагировал и Банк России, 10 июня 2022 года понизив ключевую ставку на 150 б.п. до 9,5% (ставка вернулась до уровня конца февраля 2022 г.).

Регулятор отметил, что внешние условия для России остаются сложными и значительно ограничивают экономическую деятельность, проинфляционные риски продолжают снижаться, но все еще остаются существенными. Дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься с учетом динамики инфляции, процесса структурной перестройки экономики, а также на основе внутренних и внешних рисков.

Основные макроэкономические показатели Москвы и России, %, год к году ⁴

Показатель	2020	2021	2022П
ВВП Москвы, реальный уровень	-1,6%	6,2%	-9,8%
ВВП Россия, реальный уровень	-2,6%	4,8%	-7,5%
Курс доллара США к рублю на конец периода	73,88	74,29	75,06

Динамика расходов населения России на приобретение розничных товаров, млрд руб.⁴



+15,9%

ИПЦ в России, общий
июнь 2022 г. к июню 2021 г.¹

+17%

Прогнозный уровень
инфляции по итогам
2022 года ²

-10,1%

Оборот розничной
торговли в России
май 2022 г. к маю 2021 г.
в сопоставимых ценах ¹

¹ Росстат ² Макроэкономический опрос Банка России
³ Центральный Банк России ⁴ Базовый прогноз Oxford Economics

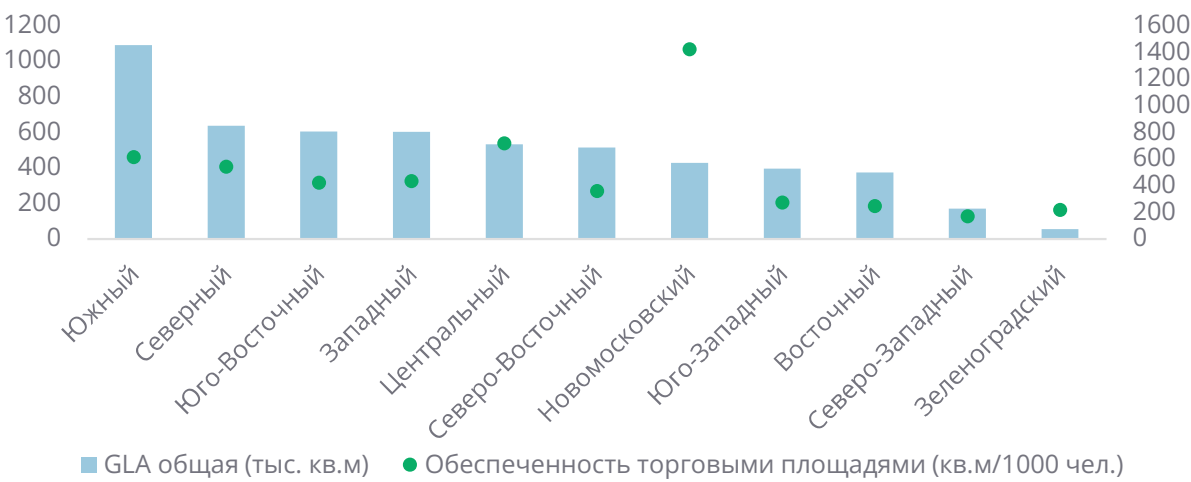
Предложение. Москва

Объемы ввода торговых площадей во II квартале в Москве составил 5% от заявленного на 2022 год и 20% от прогнозного значения – около 21 тыс. кв. м.

ТРЦ Discovery стал первым торговым объектом, официально открывшимся в 2022 году. Дополнительно, введен в эксплуатацию многофункциональный центр «Байконур».

Основу нового строительства 2022 года (95%) составляют районные торговые центры - как в виде отдельных объектов (70%), так и в составе многофункциональных комплексов (30%). Всего на год заявлено строительство около 363 тыс. кв. м торговых площадей, однако прогнозное значение ввода составляет 109 тыс. кв. м.

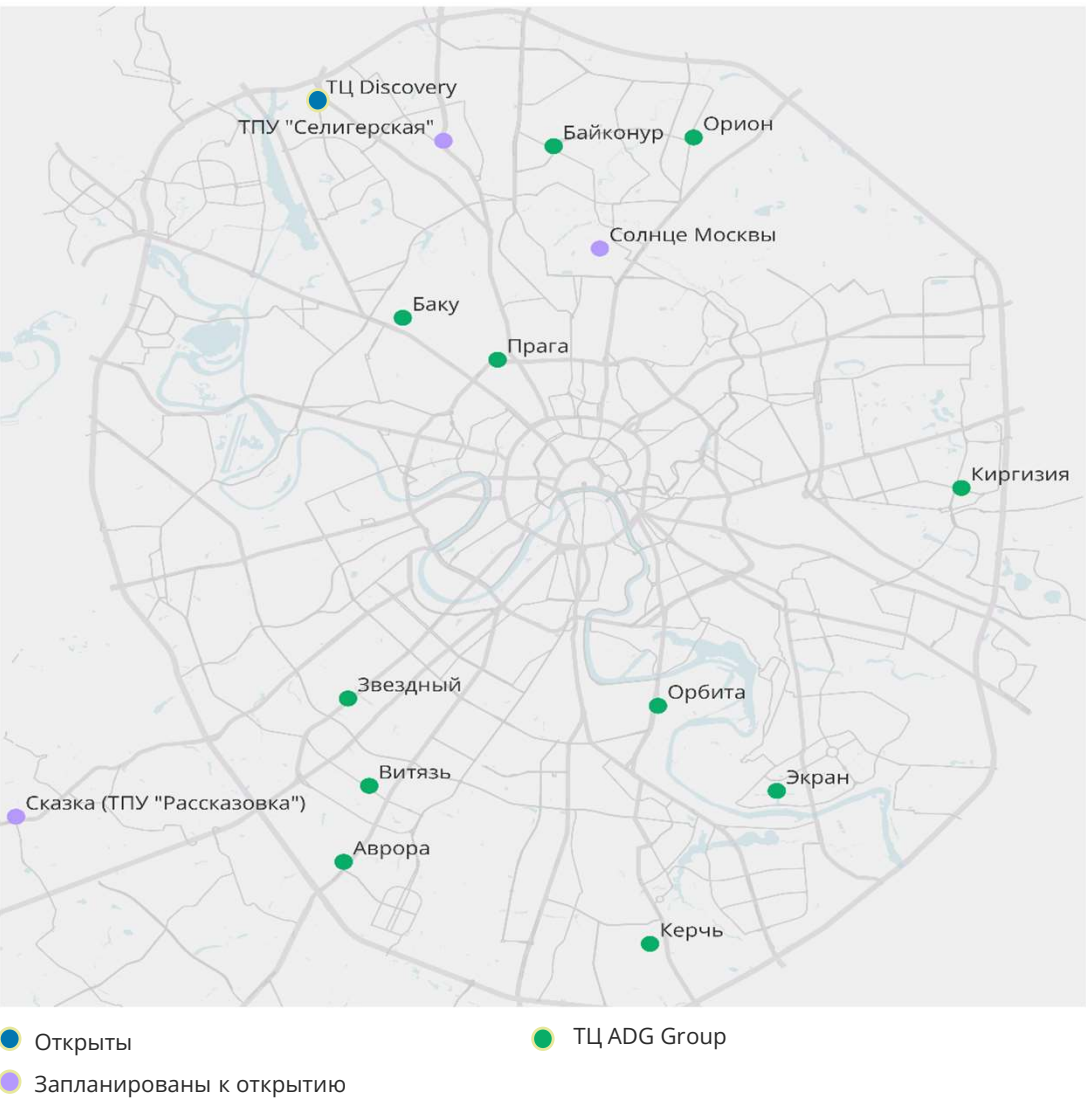
Обеспеченность торговыми площадями по административным округам Москвы



Источник: CORE·XP Аналитика

© ООО «КОР ЭКС ПИ», 2022

Примеры торговых объектов, планируемых к открытию и открытых в 2022 году

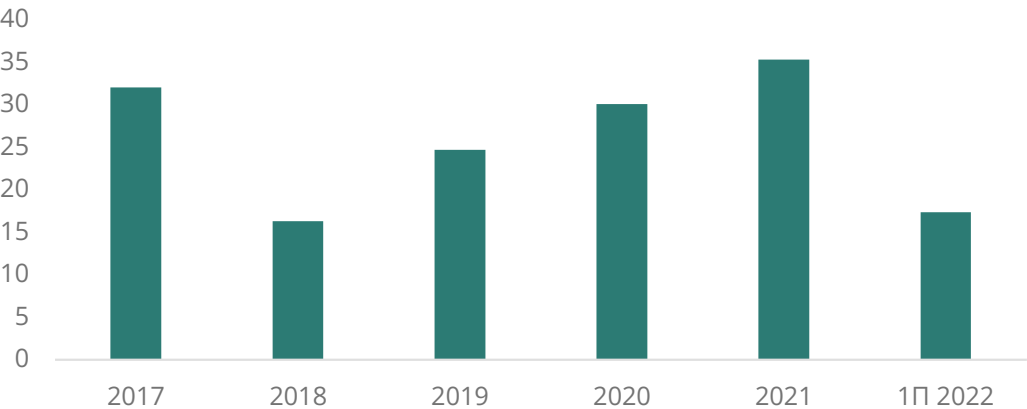


Предложение. Регионы

В регионах России за первое полугодие было введено 55% от запланированного на 2022 год объема строительства – порядка 74 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.

Средняя площадь открытых ТЦ в регионах в динамике, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

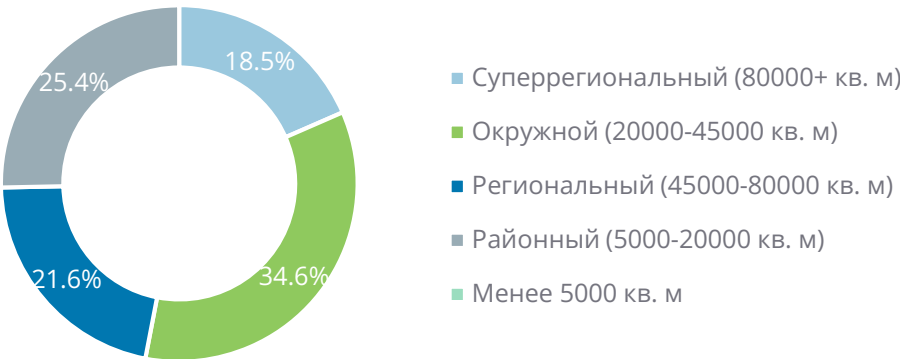
© ООО «КОР ЭКС ПИ», 2022

Примеры ТЦ, открытых в регионах России в 2022 году

Торговый центр	GLA, тыс. кв. м	Город
МФЦ Эспланада 1-ая очередь	40,5	Пермь
Батон 2-я очередь	13,5	Новочеркасск
Макси Молл 3-я очередь	7,2	Хабаровск

Источник: CORE.XP Аналитика

Типы торговых центров по размеру в регионах России



Источник: CORE.XP Аналитика

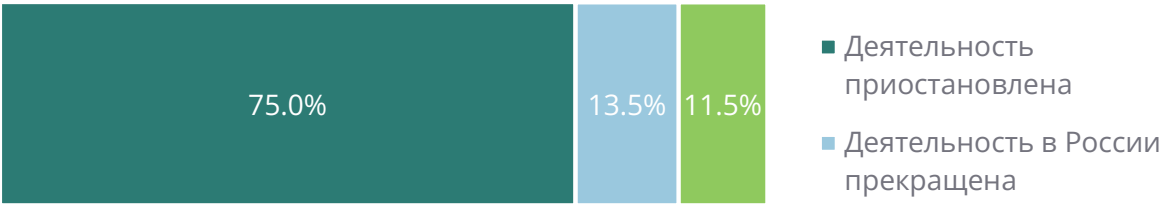
Международные бренды

По прошествии трех месяцев подавляющее большинство (76,5%) иностранных брендов, арендующих площади в ТЦ и объявивших о приостановке деятельности, сохраняют данный статус в различных вариациях – приостановка поставок, приостановка продаж, прекращение деятельности с продолжением работы франчайзи и другие.

Среди, принявших решение об окончательном уходе с российского рынка, доминируют бренды США (Starbucks, Nike, Levi Strauss & Co, Victoria’s Secret), Великобритании (Mothercare, Marks&Spencer). Решение о приостановке деятельности по-прежнему распространяется, главным образом, на бренды из Европы (группа Inditex, Decathlon, H&M, Adidas).

Реструктуризацию провели польские бренды LPP (RE, Син, М, CR, XC) и CCC (Obuv), а также McDonald's (Вкусно и точка), французский L’Occitane (Л’Окситан) и испанский Mango.

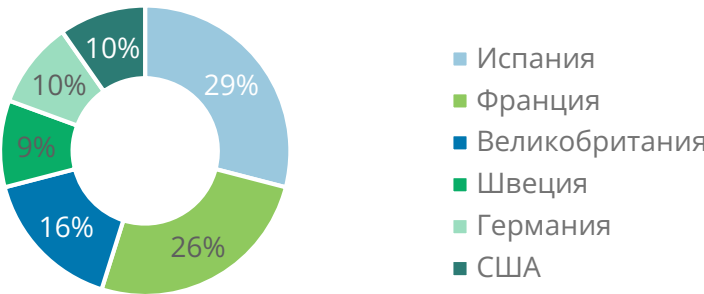
Заявления компаний, арендующих площади в ТЦ, об их деятельности в России



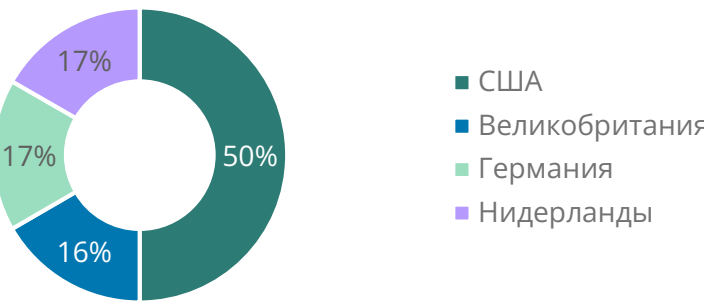
Источник: CORE.XP Аналитика

Все данные на этой странице по состоянию на 30 июня 2022 г. Впервые данные приведены в материале «Приостановка деятельности международных брендов. Влияние на уровень свободных площадей в ТЦ Москвы и стратегии участников рынка», CORE.XP, июнь 2022

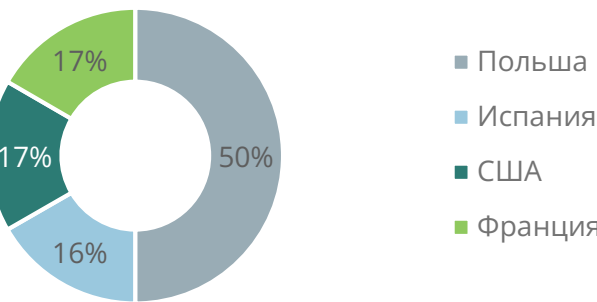
Приостановка деятельности



Прекращение деятельности



Реструктуризация



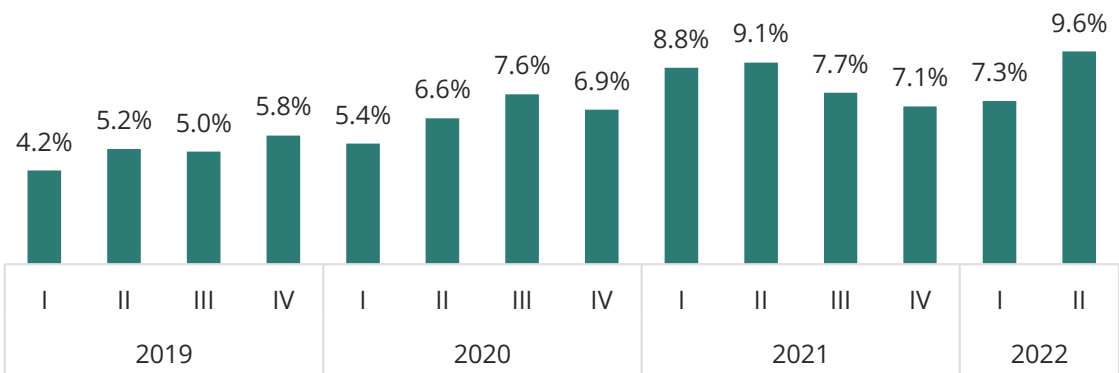
Уровень свободных площадей

Иностранные арендаторы, объявившие о приостановке деятельности, формируют «скрытую» вакансию в торговых центрах Москвы и регионов. Их доля в московских ТЦ составляет, в среднем, от 10% до 30%, в региональных – от 3% до 25%.

Подавляющее большинство таких ритейлеров не освободили занимаемые помещения и продолжают исполнять обязательства по договорам в полной или частичной мере, поэтому общий уровень вакансии в ТЦ Москвы по итогам II квартала изменился незначительно (+ 2,3 п.п. относительно I квартала 2022 г.). В ключевых региональных ТЦ вакансия во II квартале составила 3,8%.

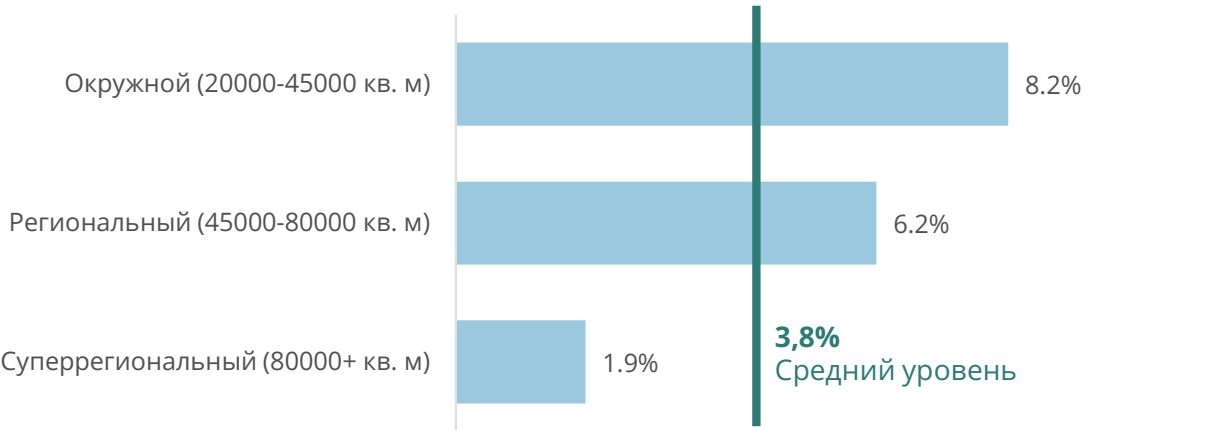
Напомним, что в июне Государственная Дума РФ одобрила поправки в действующее законодательство о праве собственников торговых центров досрочно расторгать договоры аренды с иностранными арендаторами, приостановившими деятельность. Для собственников это означает возможность оптимизировать сроки снятия обременения с помещения. Если раньше вся процедура судебного разбирательства занимала более двух лет, то сейчас – от 6 до 9 месяцев.

Уровень свободных площадей в ключевых ТЦ Москвы, %



Источник: CORE·XP Аналитика

Уровень свободных площадей в ключевых ТЦ регионов во II квартале, %



Источник: CORE·XP Аналитика

Посещаемость

Посещаемость торговых объектов Москвы, согласно данным Google Mobility Index, демонстрирует снижение во II квартале на примерно 6 процентных пунктов.

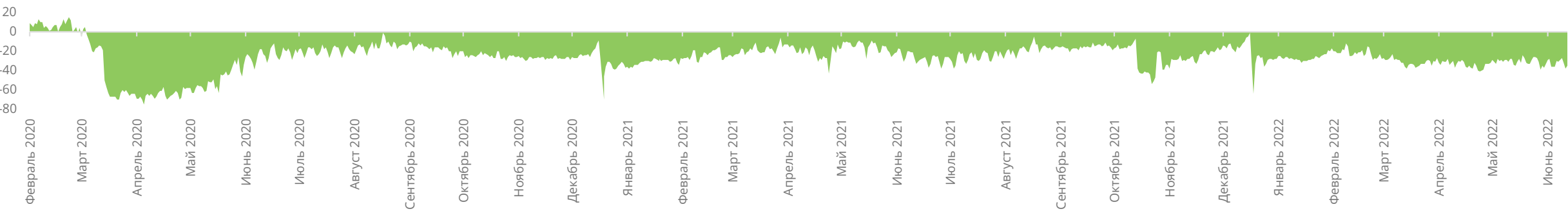
- По итогам I квартала 2022 г.: на 26,5% ниже контрольного значения (*февраль 2020*)
- По итогам II квартала 2022 г.: на 32,3% ниже контрольного значения (*февраль 2020*)

Посещаемость ТЦ в регионах России, напротив, пока сохраняется на аналогичном уровне.

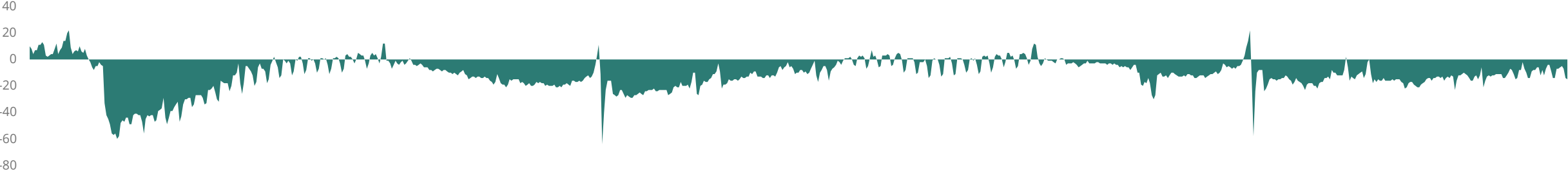
- По итогам I квартала 2022 г.: на 15% ниже контрольного значения (*февраль 2020*)
- По итогам II квартала 2022 г.: на 12% ниже контрольного значения (*февраль 2020*)

Посещаемость торговых объектов в регионах падает не так значительно ввиду более ограниченного количества ТЦ в городах России и меньшей зависимостью от присутствия иностранных брендов.

Google Mobility Index для Москвы, %



Google Mobility Index для регионов, %



Спрос и коммерческие условия

По итогам первого полугодия 2022 года и впервые категория сервисы и развлечения «обогнали» традиционного лидера – fashion-сегмент (одежда, обувь, аксессуары) – в структуре новых* сделок** 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 первом полугодии 2022 года составила 1233 кв. м.

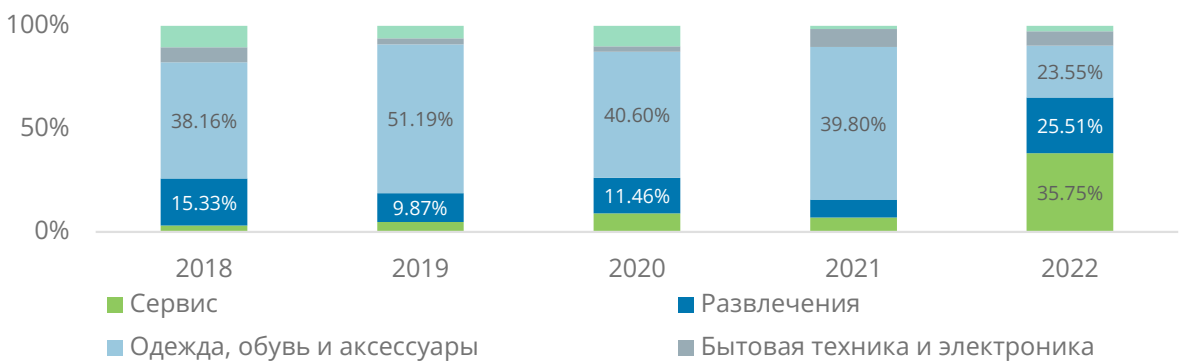
* привлечение оператора, не присутствующего на момент сделки в проекте (не продление договоров, не релокация)
**на основе сделок CORE.XP

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 1173 кв. м.

Арендаторы этих профилей являются относительно выгодными для собственников торговых центров, так как занимают большие площади и формируют стабильный поток посетителей. Конверсия у данных арендаторов также выше – люди приходят за услугой, которую приобретут в 9 из 10 случаев. К недостаткам данных арендаторов можно отнести невысокую ставку аренды, которая имеет ограничения по потенциалу роста.

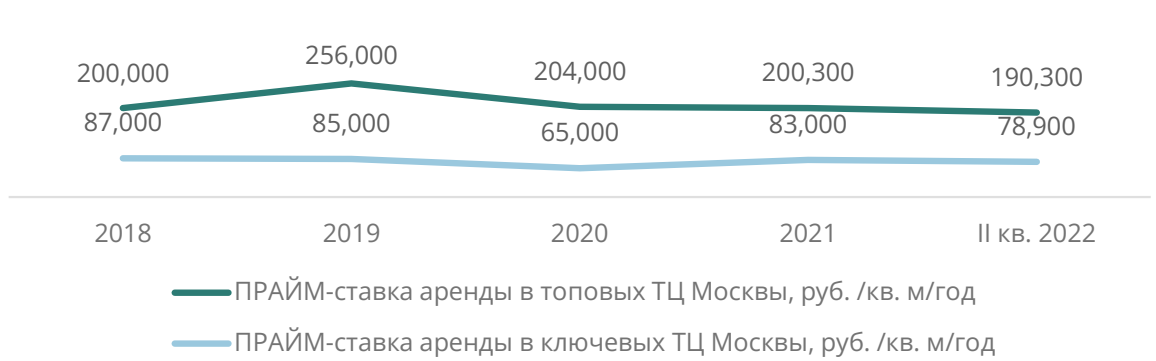
Прайм-ставки аренды сохраняются на прежнем уровне – договоры подписаны на рыночных условиях, характерных до начала кризисной ситуации. При этом на рынке присутствует большой объем спроса с ожиданиями значительно ниже рынка, которые пока не конвертируются в закрытые сделки.

Динамика объема новых сделок по аренде торговых помещений в России



Источник: CORE.XP Аналитика

Прайм-ставка аренды



Источник: CORE.XP Аналитика

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, а также торговые центры с аналогичными характеристиками площади в российских городах.

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, характеризующиеся 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 топ-3 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



ЕВГЕНИЯ ПРИЛУЦКАЯ
Заместитель директора,
руководитель
направления Mixed-Use
+7 495 258 39 90
evgenia.prilutskaya@core-xp.ru



ВАСИЛИЙ ГРИГОРЬЕВ
Директор
Отдел исследований
vasiliy.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.

