

Рынок торговых центров продолжает восстановление

▲ **26,4** млн кв. м

Общий объем предложения торговых площадей в России

Стрелки обозначают изменения по сравнению с предыдущим кварталом.

▲ **744,1** тыс. кв. м

Открытие новых торговых площадей в России в 2021 г.

▲ **532,7**

Обеспеченность торговыми площадями в Москве, кв. м / 1000 человек

▼ **302,2**

Обеспеченность торговыми площадями в регионах (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга), кв. м / 1000 человек

Предложение торговых площадей: **26,4 млн кв. м**

- Москва: **6,7 млн кв. м** (+4% относительно 2020 года)
- Регионы: **19,7 млн кв. м** (+2% относительно 2020 года)

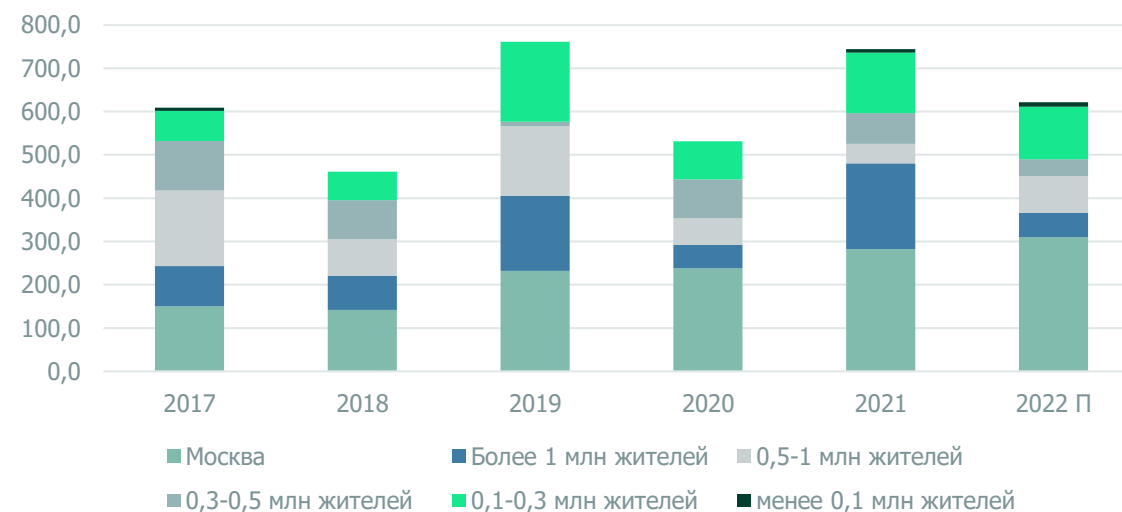
Ввод новых площадей в 2021 году: **744,1 тыс. кв. м**

- Москва: **282,3 тыс. кв. м** (+19% относительно 2020 года)
- Регионы: **461,8 тыс. кв. м** (+57% относительно 2020 года)

Средняя обеспеченность торговыми площадями:

- Москва: **532,7 кв. м/1000 человек**
- Города РФ (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга): **302,2 кв. м/1000 человек**

ГРАФИК 1. Ввод в эксплуатацию торговых площадей, тыс. кв. метров



Источник: CBRE

Торговые центры России

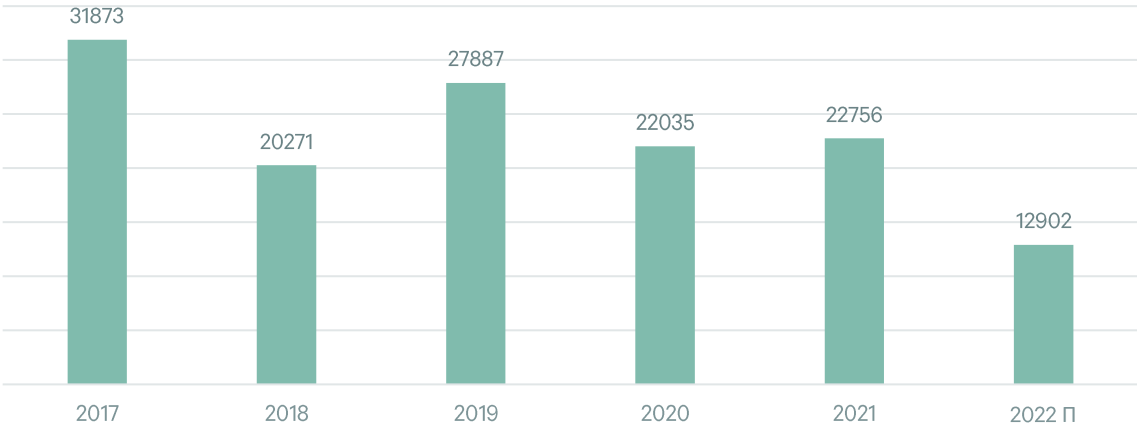
Общая площадь ТЦ, открытых в 2021 г. в России, составляет порядка 744 тыс. кв. метров. Это на 39% больше, чем в 2020 году. Данный показатель является вторым по величине за всю историю наблюдений за рынком (предыдущий рекорд был зафиксирован в 2019 году). При этом, в Москве объем введенных в эксплуатацию GLA-площадей вырос на 19% по сравнению с 2020 годом, а в регионах на 57%.

Характер объектов отличается в зависимости от рынка. В регионах преобладают крупномасштабные проекты, тогда как в Москве новое предложение формируют современные форматы с меньшей средней площадью объекта. Так, например, в результате реконструкции старых советских кинотеатров в Москве появились районные торговые центры.

Новое строительство 2022 года будет преимущественно формироваться за счет объектов меньшей площади. Средняя GLA-площадь новых проектов в Москве составит порядка 13 тысяч квадратных метров, в регионах – 35 тысяч. В целом, площадь ТЦ, планируемых к вводу в 2022 году, варьируется от 5 до 54 тысяч квадратных метров в столице и от 10 тысяч до 69 тысяч квадратных метров в других городах России.

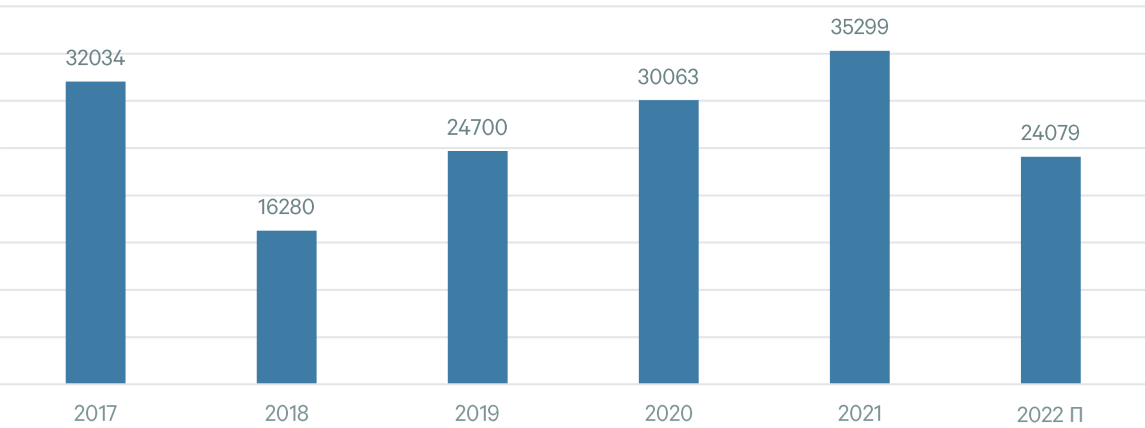
Многие ранее построенные ТЦ запланировали реконцепцию (например, ТРК «Европолис Ростокино» и «FORT Отрадное» в Москве, ТЦ «Коллаж» в Пензе), необходимую для адаптации под интересы сегодняшнего потребителя. Все большее внимание уделяется зонам благоустройства и отдыха, созданию общественных пространств, продолжается дальнейшее увеличение доли сегмента кафе и ресторанов, а также развлекательной составляющей. Расширяется пул арендаторов, которые способствуют стабильному уровню посещаемости (фермерские продуктовые лавки, операторы сферы услуг, пункты выдачи, спортивный досуг, офисная функция, образование), что особенно важно в текущих реалиях.

ГРАФИК 2. Средняя площадь открытых ТЦ Москвы в динамике, кв. м



Источник: CBRE

ГРАФИК 3. Средняя площадь открытых ТЦ в регионах в динамике, кв. м



Источник: CBRE

Основные макроэкономические показатели

Рост мирового ВВП (на 5,9% в 2021 году²), динамика цен на нефть (в конце декабря 2021 года цена на нефть марки Urals выросла до 76,8 долл. США за баррель по сравнению с 49,1 долл. США за баррель в конце прошлого года), а также бум кредитования внутри страны положительно повлияли на рост экономики: по оценке Oxford Economics в 2021 году ВВП России вырос на 4,2%.

Несмотря на сохранение некоторой неопределенности в связи с продолжением пандемии коронавируса, в 2021 году мы наблюдали не только увеличение ВВП России, но и рост потребительской активности: по данным Росстата в январе-октябре 2021 года оборот розничной торговли вырос на 16,2% по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Кроме того по предварительной оценке Росстата в III кв. 2021 года реальные доходы населения России выросли на 7,6% в годовом сопоставлении.

Один из главных сдерживающих факторов экономики России – высокая инфляция: по оценкам Росстата рост потребительских цен в 2021 году составил 8,4%, что является максимумом с 2015 года. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики, в 2022 году инфляция снизится и будет находиться на уровне 4%, в связи с чем ожидается рост ключевой ставки как инструмента борьбы с ростом потребительских цен. Напомним, что на конец 2021 года, после декабрьского повышения на 100 б.п., она составляла 8,5%.

+8,4%

ИПЦ в России, общий
январь-ноябрь 2021 г.
к январю-ноябрю 2020 г.¹

+10,6%

ИПЦ в России, продовольственные товары
январь-ноябрь 2021 г. к январю-ноябрю 2020 г.¹

+16,2%

Оборот розничной торговли в России
январь-октябрь 2021 г. к январю-октябрю 2020 г. в сопоставимых ценах.¹

ГРАФИК 4. Динамика расходов населения России на приобретение розничных товаров, млрд руб. ²

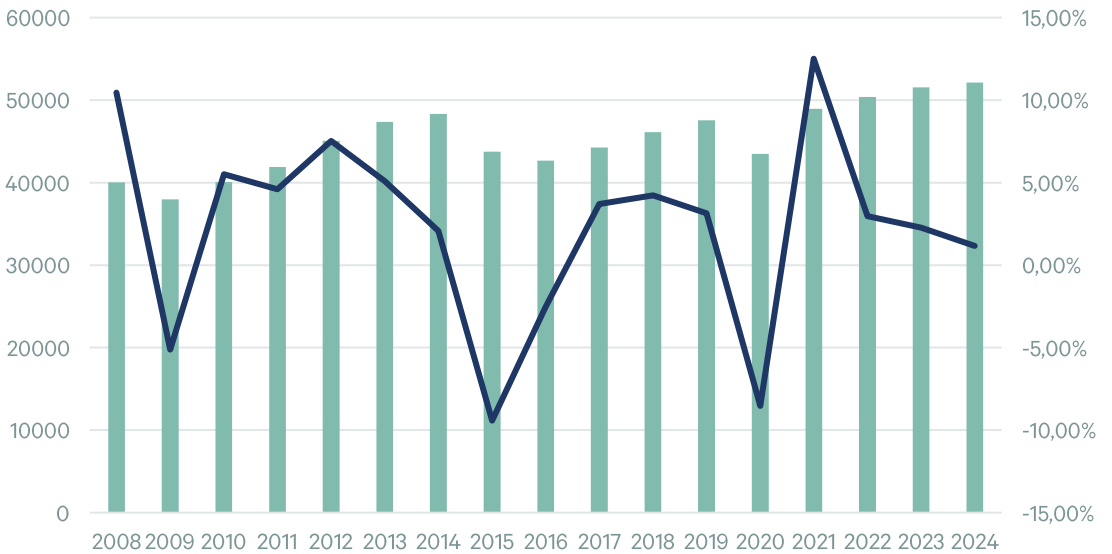


ТАБЛИЦА 1. Основные макроэкономические показатели Москвы и России, %, год к году ^{1, 2}

Показатель	2019	2020	2021
ВВП Москвы, реальный уровень	1,5%	-2,1%	4,4%
ВВП Россия, реальный уровень	2,0%	-2,9%	4,2%
Розничный товарооборот, Россия, реальный уровень	1,9%	-3,1%	14,5%
Курс доллара США к рублю	64,74	72,11	73,6

¹ Росстат. ² Базовый прогноз Oxford Economics.

Посещаемость

Уровень посещаемости торговых центров – ключевой фактор, определяющий развитие ситуации в сегменте. Арендаторам и арендодателям в торговых центрах пришлось продолжить существование в реальности периодических волн Covid-19 и введения ограничений.

По данным Google Mobility Index* трафик посетителей в торговых центрах все еще находится на низком уровне. Амплитуда волн спада трафика к концу 2021 года постепенно сокращается. Средний уровень посещаемости ТЦ в России в IV квартале традиционно увеличился в декабре. Посещаемость торговых центров в Москве все еще ниже контрольных значений, однако так же демонстрирует тенденцию к нормализации.

Низкий трафик характеризуется более высокой конверсией – тот, кто пришёл в торговый центр, с наибольшей вероятностью совершит покупку. Ранее озвученные планы по введению QR-кодов на территории России были приостановлены. Тем не менее, регионы оставляют за собой право на введение ограничений. Потенциальное снижение трафика в таком случае будет краткосрочным, о чем свидетельствует статистика посещаемости ТЦ регионов (например, Kazan Mall в октябре-декабре 2021 года).

При растущих темпах вакцинации населения и дальнейшей нормализации ситуации количество посетителей объектов ритейла вернется на уровень до пандемии. Такая ситуация уже наблюдается на западных рынках.

*Данные Индекса показывают, как меняются частота и длительность пребывания жителей в торговых и досуговых локациях по сравнению с контрольным значением. В качестве контрольного используется медианное значение, рассчитанное за период с 3 января по 6 февраля 2020 года.

ГРАФИК 5. Google Mobility Index для России, %

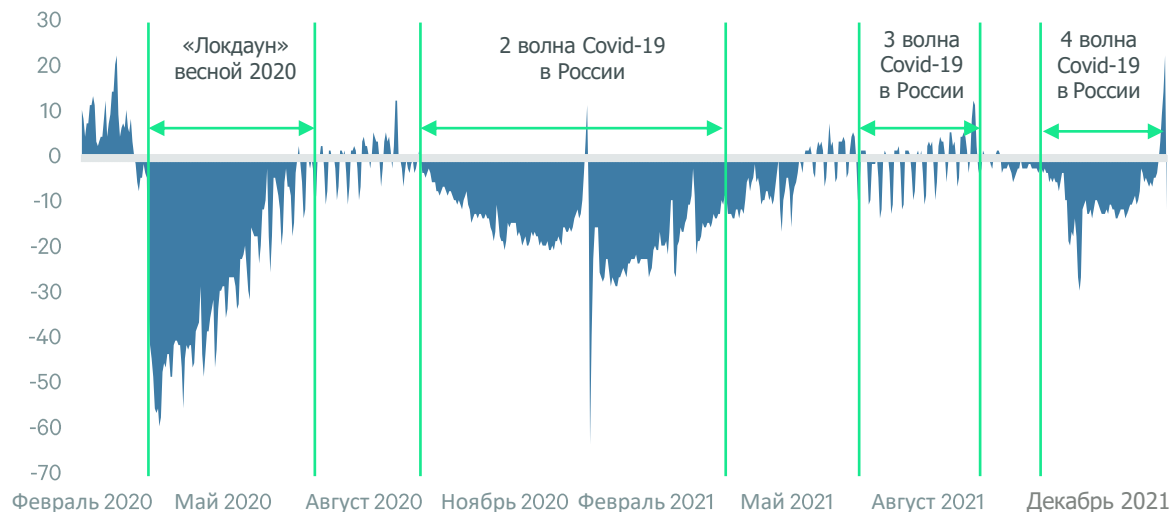
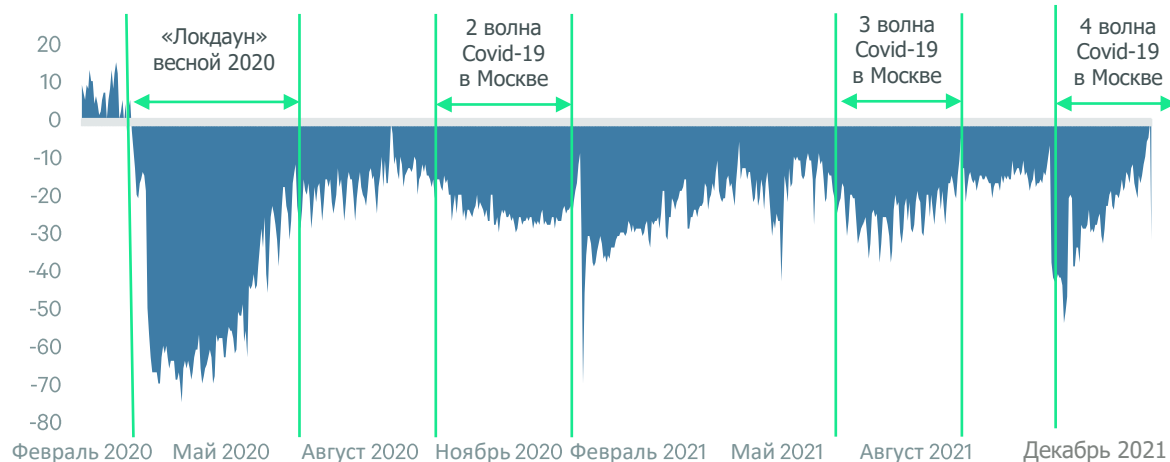


ГРАФИК 6. Google Mobility Index для Москвы, %



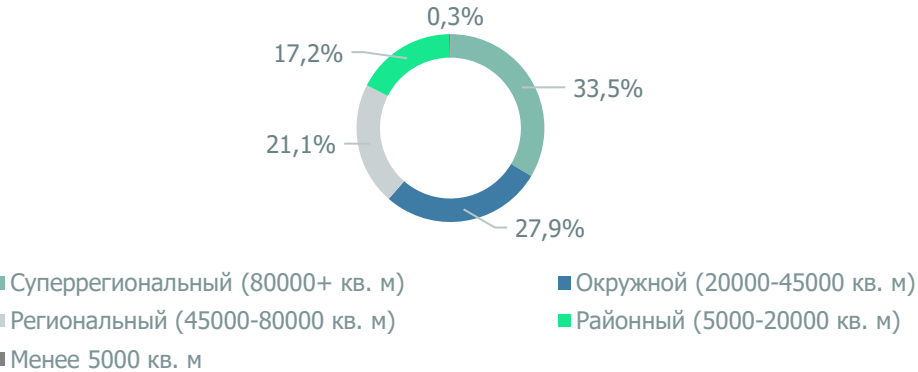
Источники: Google Mobility Index

Торговые центры Москвы

Объемы строительства торговых площадей в 2021 выросли. Новое предложение формировали торговые центры как суперрегионального, так и окружного и районного форматов. Лидирующим административным округом по объему ввода торговых площадей стал ВАО (благодаря ТРЦ «Город Косино»). Особенностью 2021 года стало также и то, что знаковые торговые объекты открывались в ЦАО – Павелецкая Плаза и Смоленский Пассаж 2.

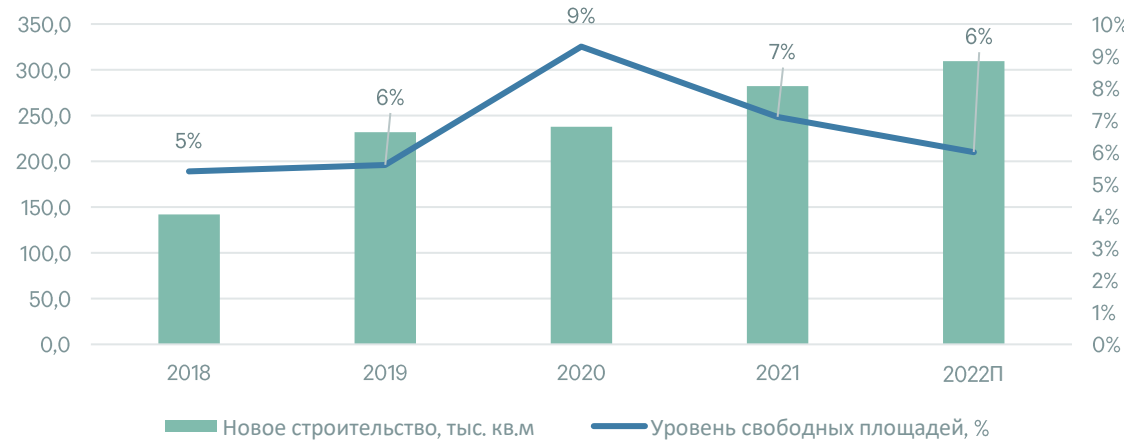
Несмотря на высокие темпы строительства, средний уровень вакантных площадей в торговых центрах сократился и в 2021 году составил 7,1%. При этом сокращение доли вакантных площадей характерно не только для старых ТЦ, но также и для ТЦ 2020 и 2021 годов ввода. Так, свободные площади в торговых объектах 2020 года сократились с 48% (I кв. 2020) до 15,5% (IV кв. 2021), а в ТЦ 2021 года этот показатель сократился с 62% до 11,9% за прошедший период. Основным драйвером улучшения является постепенное улучшение трафика, адаптация рынка к кризисным реалиям и появление новых категорий арендаторов. В 2022 тренд на сокращение свободных торговых помещений продолжится. Мы прогнозируем возвращение среднего уровня свободных площадей к уровню 2019 года (6%).

ГРАФИК 8. Распределение ТЦ Москвы 2021 года ввода по типу



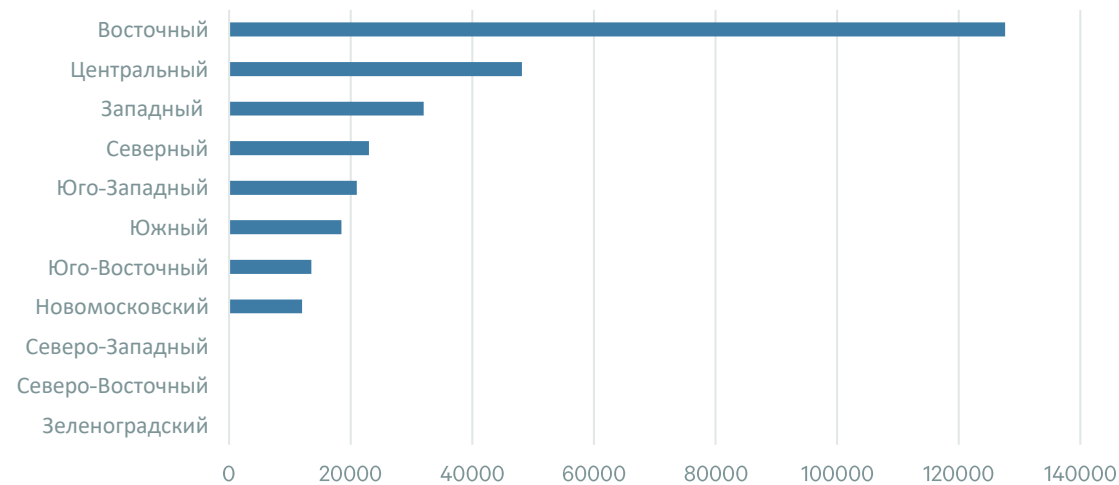
Источник: CBRE

ГРАФИК 7. Объемы нового строительства и средний уровень свободных площадей на рынке ТЦ Москвы



Источник: CBRE

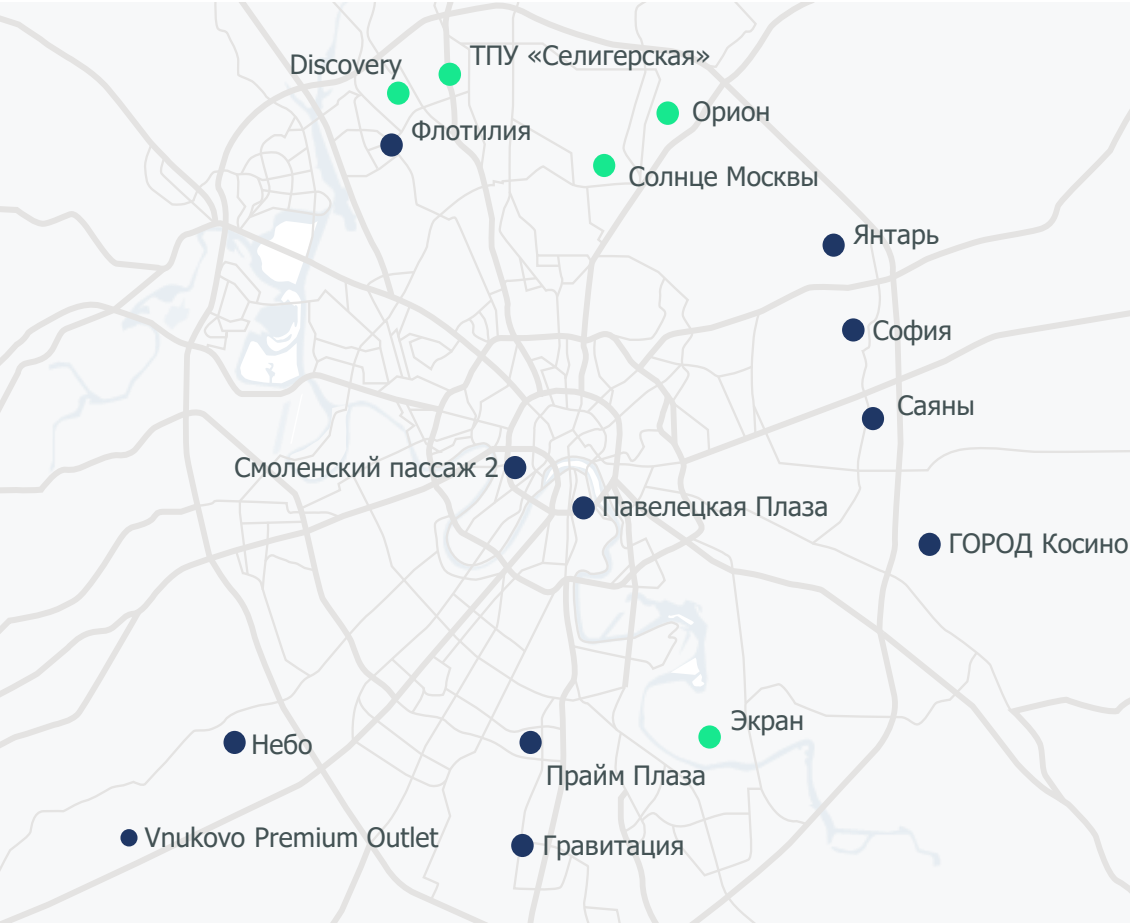
ГРАФИК 9. Объемы нового строительства в 2021 году по административным округам Москвы, кв. м



Источник: CBRE

Торговые центры Москвы

КАРТА 1. Торговые объекты, открытые в Москве в 2021 году и планируемые к открытию в 2022 году



- Открыт в 2021 году
- Открытие в 2022 году (примеры)

ГРАФИК 10. Обеспеченность торговыми площадями по административным округам г. Москвы



ТАБЛИЦА 2. Примеры торговых центров, открытых в Москве в 2021 году

Название	Адрес	Девелопер	GLA, кв. м
«Город Косино»	Новоухтомское ш., 2А	«Группа ТЭН»	80 000
«София»	Сиреневый бул., 31	ADG Group	36 000
«Павелецкая Плаза»	Павелецкая пл.	Mail Management Group	33 000
«Небо»	Авиаторов ул., вл. 5	«Столица Менеджмент»	32 000
«Prime Plaza»	Каховка ул., 29А	ООО «Фаст»	21 000
«Гравитация»	Чертановская ул., 20	Гравитация	18 500
«Смоленский Пассаж 2»	Смоленская пл., 5	«Корпорация А.Н.Д.»	15 000

Спрос

Структура арендаторов в 2021 году заметно изменилась. Появились новые нестандартные для торговых объектов категории, а также произошло общее перераспределение лидирующих позиций (График 5).

В 2021 году на рынке торговых центров наибольшую активность традиционно демонстрируют fashion-ритейлеры. Несмотря на вводимые ограничения, устойчивый спрос сохраняют представители фуд-ритейла. На долю арендаторов сегмента быстрого питания пришлось порядка 16% от общего количества совершенных сделок.

Торговые центры все больше смещаются в сторону многофункциональности. В них появляются пространства для работы и спорта, а также трансформируются привычные концепции брендовых магазинов.

Так, в структуре сделок этого года фигурируют коворкинги – например, 3208 кв. метров в ТЦ «Сотый» (г. Москва) и 4197 кв. метров в ТЦ «Золотое Яблоко» (г. Казань). Тренд на совмещение рабочих и торгово-развлекательных форматов поддерживает ТРК «Красный кит» (г. Мытищи). В нем запущен пилотный проект капсульных переговорных.

Тренд на многофункциональность продолжают новые объекты. Так, открывшийся в 2021 году ТРЦ «Флотилия» вблизи станции метро «Водный стадион» обладает активити-холлом – пространством для тренировок, соревнований и иных мероприятий.

Мы ожидаем, что трансформации подобного рода будут продолжаться и видим в этом позитивный тренд на увеличение привлекательности ТРЦ.

ГРАФИК 11. Структура спроса на торговые помещения по профилям арендаторов в 2021 году, ТОП-5 категорий и остальные сегменты ¹



¹ На основе выборки сделок с участием CBRE

Международные бренды

В 2021 году активность международных брендов сохранилась на уровне предыдущего года. На российский рынок вышло 16 новых операторов. В IV квартале состоялось открытие первого магазина Arket в ТЦ «Метрополис», где совмещено не только шопинг-пространство, но и кафе, а также магазин товаров для дома. Ранее свои первые бутики открыли люкс-бренды Bally (ТЦ «Крокус Сити Молл»), Dior (ТЦ «Европейский») и Eleventy (ТЦ «Времена Года»). Superdry и Miss Sixty перезапустили свои концепции в Москве - Superdry вышел на рынок в формате аутлета, а бренд Miss Sixty открыл два магазина в ТЦ «Авиапарк» и «Метрополис».

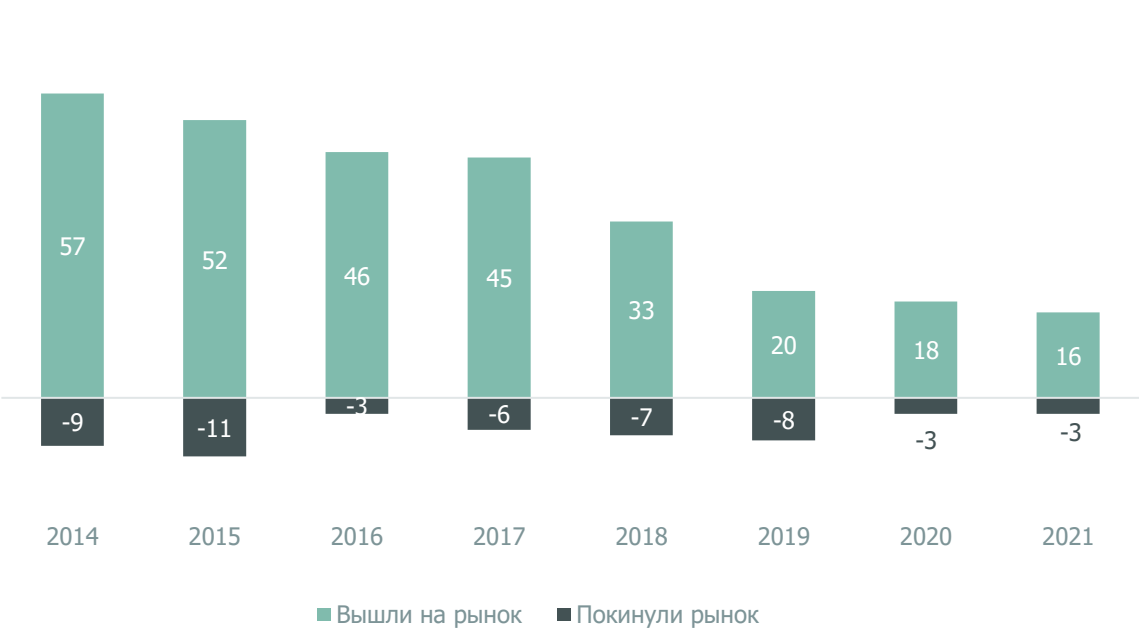
Три международных бренда объявили о приостановлении своей деятельности в России. Среди них английский бренд Arcadia Group, американский Bath & Body Works и косметический бренд из Японии Shu Uemura.

В 2022 году ожидается выход на рынок ряда брендов, среди которых испанский магазин одежды Bimba y Lola, турецкий джинсовый магазин Loft Jeans и японский бренд обуви Kenkoh, которые планируют открытие своих концепций в России. Также в скором времени ожидается открытие парфюмерного бутика Vilhelm Paurfumerie в районе Патриарших прудов, где сейчас ведутся ремонтные работы.

ТАБЛИЦА 3. Примеры международных брендов, открывших первые магазины в 2021 году

Торговый оператор	Профиль	Страна	Формат	Схема выхода	Квартал	ТР/ТРЦ
Ecco Kids	Обувь	Дания	розничный магазин	Прямой магазин	I	ТРЦ «Ривьера»
Shikkosa	Нижнее белье	Италия	розничный магазин	Прямой магазин	I	Арбат ул., 39
Byredo	Парфюмерия и косметика	Швеция	розничный магазин	С партнером	II	Малая Бронная ул., 24
H&M Home	Товары для дома	Швеция	розничный магазин	Прямой магазин	II	ТЦ «Авиапарк»
Superdry	Одежда	Великобритания	розничный магазин	Прямой магазин	III	Орджоникидзе ул., 11
Bally	Обувь	Швейцария	розничный магазин	С партнером	III	ТЦ «Крокус Сити Молл»
Arket	Одежда	Швеция	розничный магазин	Прямой магазин	IV	ТЦ «Метрополис»

ГРАФИК 12. Динамика выхода международных брендов на российский рынок



Коммерческие условия

Ситуация на рынке торговых центров Москвы постепенно улучшается. Мы наблюдаем сокращение доли свободных торговых площадей, постепенный рост средней ставки аренды в ключевых ТЦ¹. Прайм-ставка аренды² в топовых³ торговых центрах по итогам IV квартала сохранилась на уровне III квартала и составила 200,3 тыс. руб за квадратный метр в год. Ключевые торговые центры продолжают оставаться лидерами по показателю потребительского трафика.

В периоды локдаунов собственники готовы идти на разумные и логичные, но краткосрочные уступки, что позволяет им сохранить свой пул арендаторов и снизить риски роста доли свободных площадей.

В дальнейшем мы ожидаем нормализацию ситуации и продолжение восстановления арендных ставок, которые могут достичь допандемийного уровня. Так, прогнозируемая арендная ставка в ТОП-5 ТЦ в 2022 году вырастет на 9% и составит 218 тыс. руб. за кв. метр в год. Средняя же ставка в ключевых ТЦ достигнет уровня 85 тыс. руб. за кв. метр в год (+2,4%).

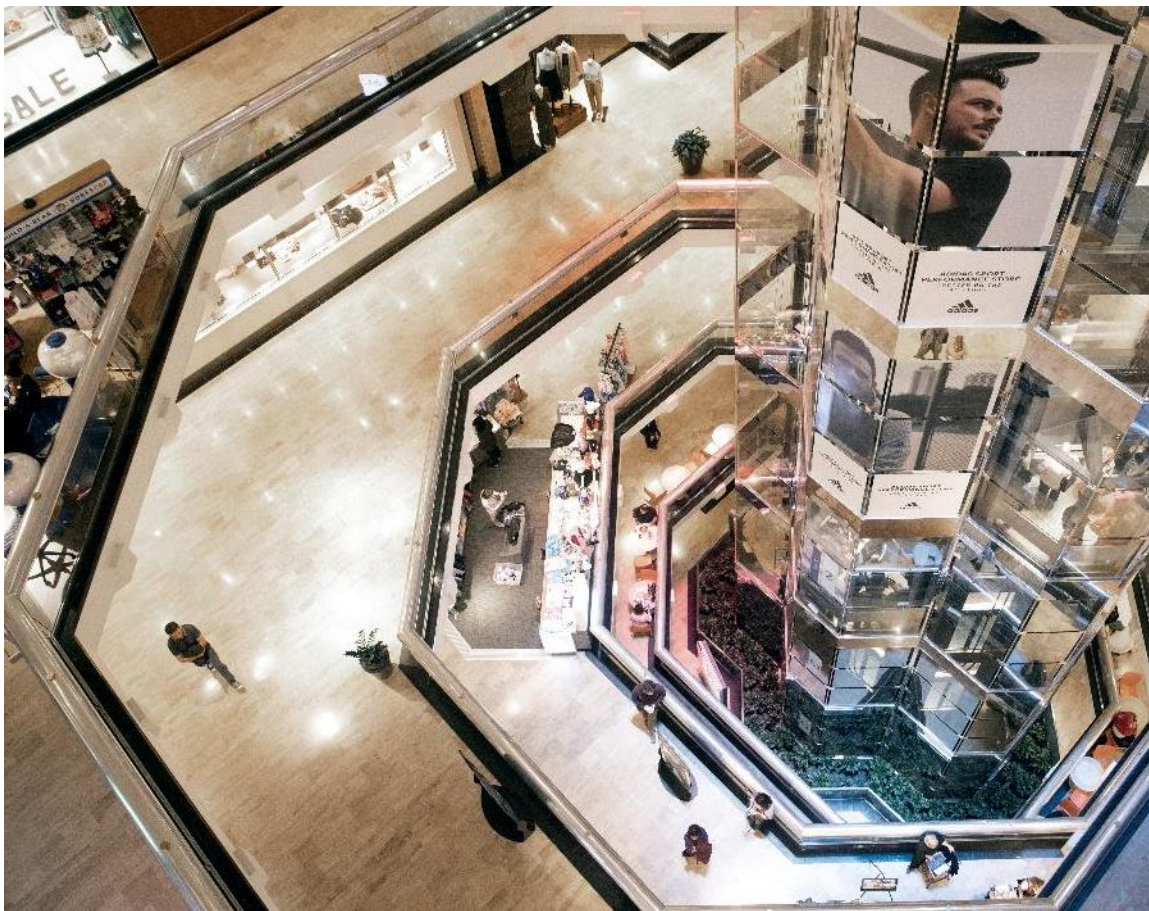
ГРАФИК 13. Динамика арендных ставок в ТОП-5 и ключевых ТЦ Москвы, руб./кв. м/год



ГРАФИК 14. Ставки аренды в ТЦ по профилю арендаторов в 2021 г. (на основе сделок CBRE)



¹ Коммерчески успешные торговые центры Москвы, характеризующиеся высоким ставками аренды, а также высокими показателями посещаемости.
² Прайм-ставка аренды – ставка аренды для помещений 150 кв. м профиля одежда/обувь, расположенных на первом этаже.
³ На основании данных топ-5 торговых центров с индексом посещаемости более 1 000 чел / 1 000 кв. м



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 CBRE.

Контакты

Марина Малахатко

Старший Директор
Глава ритейл департамента
CBRE Россия
+7 495 258 3990
Marina.Malakhatko@cbre.com

Надежда Цветкова

Директор
Руководитель отдела аренды
торговых площадей
+7 495 258 3990
Nadezhda.Tsvetkova@cbre.com

Василий Григорьев

Директор
Отдел исследований
+7 495 258 3990
Vasiliy.Grigoriev@cbre.com

Валерия Богдан

Младший аналитик
Отдел исследований
+7 495 258 3990
Valeria.Bogdan@cbre.com

© Все права защищены, 2022. Информация, содержащаяся в настоящем материале, основана на достоверных, по мнению CBRE, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в материале информации, компания CBRE 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 CBRE.