

Итоги 2023 г.

Торговая недвижимость Торговые центры

Россия | Регионы

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	2021	2022	2023	2024П
Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м	28,9	29,2	29,5	30,2
Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м	814	250	252,3	661,2
Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн кв. м*	17,9	18	18,2	18,5
Объем введенных торговых площадей в регионах России, тыс. кв. м*	538,5	138,3	158,9	258,4
Количество открытых ТЦ, штук*	17	10	11	17
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	198	201	201	206

*Все города России, за исключением Москвы и Санкт-Петербурга

Макроэкономика

Согласно оценке Банка России, годовая инфляция в конце 2023 г. составит порядка 7,6%, увеличившись на 1,8 п.п. в сравнении с прогнозным значением на конец прошлого года — 5,8%. Ожидается возврат индекса потребительских цен к докризисному уровню — около 5,1% в 2024 г.

По итогам 2023 г. ключевая ставка зафиксировалась на значении 16%. В среднем за год показатель составит 9,9%. По оценкам экспертов, ставка может повыситься в начале следующего года, а снижение ожидается не раньше второй половины 2024 г. В период 2024–2025 гг. прогнозные показатели средней ключевой ставки ожидаются на уровне 14% и 9% соответственно.

В 2023 г. рост ВВП России продемонстрировал положительную динамику и, по предварительным оценкам, увеличился на 3,1%. Отрасли, способствующие экономическому росту, такие как промышленное производство, строительство и сельское хозяйство, продолжают быть основными двигателями экономики. По итогам 2024–2026 гг. экономике России ждет замедление темпов роста ВВП, годовой рост составит 1,3–1,5%.

Среднегодовой курс USD/RUB в 2023 г. составил 85,4 руб. за доллар с тенденцией постепенного ослабления в будущем.

Таблица 2

Основные макроэкономические показатели рынка

Источник: Банк России**

	2022 (факт)	2023П	2024П	2025П	2026П
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	11,9	7,6	5,1	4,0	4,0
Ключевая ставка (% годовых, в среднем за год)	10,6	9,9	14,0	9,0	7,0
ВВП (в %, г/г)	-2,1	3,1	1,3	1,5	1,5
Уровень безработицы (%), дек., без исключения сезонности)	3,6	3,0	3,0	3,1	3,2
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	67,4	85,4	92,0	93,0	94,8

 **Банк России, http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Предложение

Таблица 3

Качественные торговые центры, открытые в регионах в 2023 г.

Источник: Nikoliers, данные девелоперов

Название ТЦ	GBA, кв. м	GLA, кв. м	Формат	Город
«Мармелад»	53 000	45 000	Окружной	Череповец
ARSIB Tower	35 000	27 000	Окружной	Тюмень
«Точка Сити»**	50 000	20 000	Окружной	Самара
«Подкова 2»	25 000	18 750*	Районный	Владимир
«Шадринск холл»	16 000	13 500*	Районный	Шадринск
«Мандарин»	15 000	11 250	Районный	Севастополь
«Торпедо»	10 000	8 000	Районный	Нижний Новгород
«Грани»	15 800	5 000	Районный	Новосибирск
«Космос»	6 000	4 350	Районный	Брянск
«Галерея»	9 534	3 800	Районный	Владикавказ
«Кедр»	3 000	2 250***	Районный	Новоуральск

*Оценка Nikoliers

**Ввод в эксплуатацию

По итогам 2023 г. объем нового регионального предложения составил 158,9 тыс. кв. м, что на 14,9% больше, чем годом ранее. Крупнейшим стало открытие ТРЦ «Мармелад» в г. Череповец. Также год отметился открытиями ТРК «Точка Сити» в жилом районе Волгарь в Самаре и торговой галереи в составе МФК ARSIB Tower, который расположен в южной части Тюмени. Все открытые торговые центры относятся к форматам «районный» и «окружной».

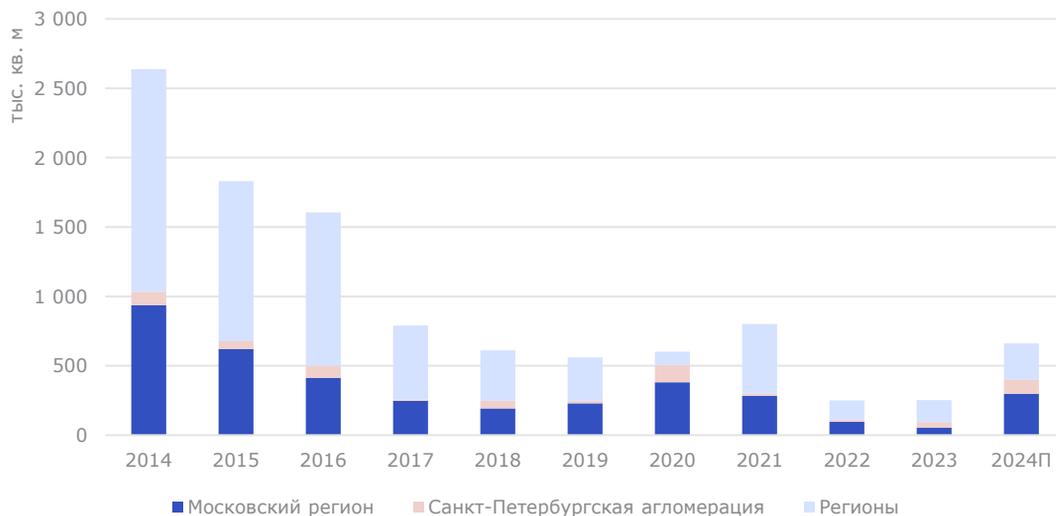
Ожидается, что в 2024 г. объем ввода увеличится на 62,6% и составит порядка 258,4 тыс. кв. м арендопригодной площади; по аналогии с 2023 г. в следующем году региональные и суперрегиональные объекты к открытию не заявлены. Среди наиболее крупных проектов можно выделить ТРЦ «ДАФ» (GLA 32 тыс. кв. м) в Курске, ТЦ «Парк» (GLA 29,6 тыс. кв. м) в Нижнем Тагиле и ТРЦ Brosko Mall, 2-я очередь (GLA 16,5 тыс. кв. м), в Хабаровске.

По итогам 2024 г. общий объем качественного торгового предложения в России составит 30,2 млн кв. м, при этом порядка 62% придется на региональные города России, 27,5% — на Московский регион, 10,5% — на Санкт-Петербургскую агломерацию.

График 1

Структура ввода торговых площадей в России, 2014–2024П гг.

Источник: Nikoliers



Объем ввода торговых площадей существенно сократился за последние несколько лет. В городах-миллионниках за текущий год открылось три торговых центра суммарной площадью 33 тыс. кв. м. На два торговых комплекса (38 тыс. кв. м) увеличилось качественное предложение городов с населением 0,5–1 млн человек. В 2023 г. основной объем новых торговых центров пришелся на города с населением 300–500 тыс. человек. Меньше всего выросло качественное предложение в городах с населением до 300 тыс. человек — всего на 20 тыс. кв. м.

По нашим оценкам, при условии осуществления всех девелоперских планов в 2024 г. наибольший объем ввода будет сформирован в городах-миллионниках — 109 тыс. кв. м, чуть меньше 81 тыс. кв. м введется в городах с населением 300–500 тыс. чел., и почти в равных объемах увеличится объем торговых площадей в городах с населением 0,5–1 млн человек и с населением до 300 тыс. человек — на 33 и 36 тыс. кв. м соответственно.

График 2

Распределение объема ввода качественных торговых площадей в региональных городах (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) по численности населения, 2014–2024П гг.

Источник: Nikoliers

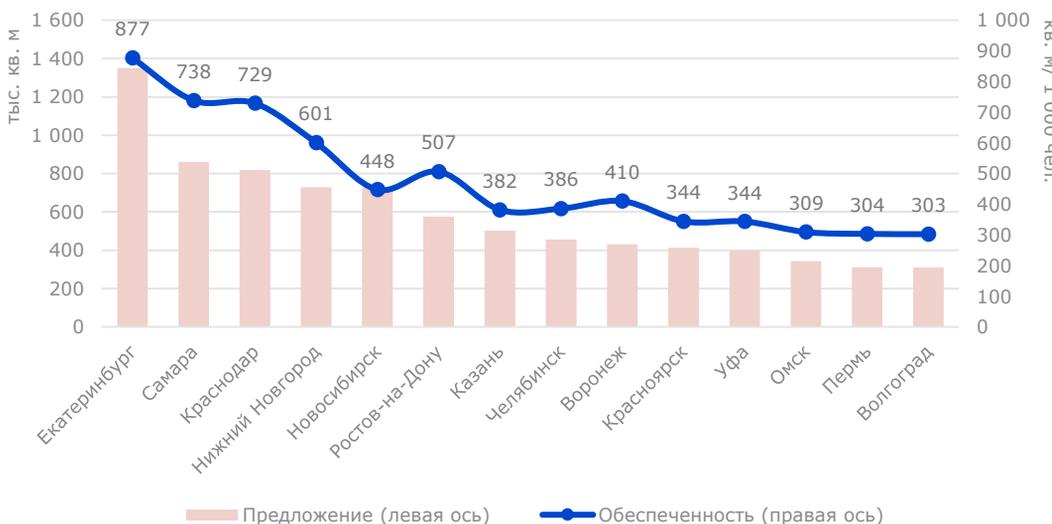


За исследуемый период бесменными лидером среди российских городов-миллионников (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) по обеспеченности торговыми площадями остается Екатеринбург (877 кв. м/1 000 чел.), далее расположилась Самара (738 кв. м/1 000 чел.), замыкает тройку Краснодар (729 кв. м/1 000 чел.). В 2023 г. Самара, которая годом ранее занимала третью позицию, обогнала Краснодар за счет открытия нового объекта. Наименее обеспеченными городами-миллионниками остаются Пермь (304 кв. м/1 000 чел.) и Волгоград (303 кв. м/1 000 чел.).

График 3

Общее предложение торговых площадей по региональным городам-миллионникам и обеспеченность, 2023 г.

Источник: Nikoliers



Спрос

Российский рынок за 2023 г. пополнился 27 новыми иностранными брендами, покинуло рынок 8 брендов. Стоит отметить, что за последние два года прекратил свою работу на российском рынке 31 иностранный бренд, при этом вышло 37 брендов, преимущественно из дружественных стран: 37% — Турция, по 14,8% — Южная Корея, Белоруссия и Ливан. Традиционно Москва и Санкт-Петербург являются приоритетными городами для открытия первых монобрендовых магазинов в стране.

Более 20 новых отечественных брендов появилось на рынке в течение 2023 г., среди наиболее ярких открытий — Just Clothes, IDOL, ZRN MAN, GLVR, lamoda Sport, Гуд Лакк, Уют Молл, Rolls No Rules и др. Помимо этого, стали широко распространены мультибрендовые пространства. В 2023 г. появились такие магазины, как NCF, Trendzone, Amazing Red, ASP, Sneaker Box и многие другие.

Отечественные ритейлеры активно развивались, увеличивали количество магазинов, изменяли форматы, проводили ребрендинг, запускали магазины с новым ассортиментом и даже собственными торговыми марками. Так, ритейлер Melon Fashion Group, бренды Gloria Jeans, Lime, Familia существенно увеличивали площади уже функционирующих и новых магазинов, а «М.Видео» и OBI открывают магазины нового формата с меньшим объемом площадей.

По опубликованным операционным результатам за 2018–2022 гг. выручка категории «фитнес» выросла на 15,7%, «одежда и обувь» — на 14,1%, «красота и здоровье» — на 13,9%, «общественное питание» — на 10,4%, но абсолютным лидером среди прочих категорий стали «развлечения» — рост составил 23,5% к прошлому году.

График 6

Динамика денежного оборота наиболее крупных ритейлеров (выборочно), 2018–2022 гг. Выборка состоит из 51 наиболее крупных и активно развивающихся ритейлеров по категориям «одежда и обувь» – 15 шт., «общественное питание» - 11 шт., «красота и здоровье» – 7 шт., «бытовая техника и электроника» – 6 шт., «товары для дома» – 6 шт., «товары для детей» - 6 шт.

Источник: СПАРК Интерфакс

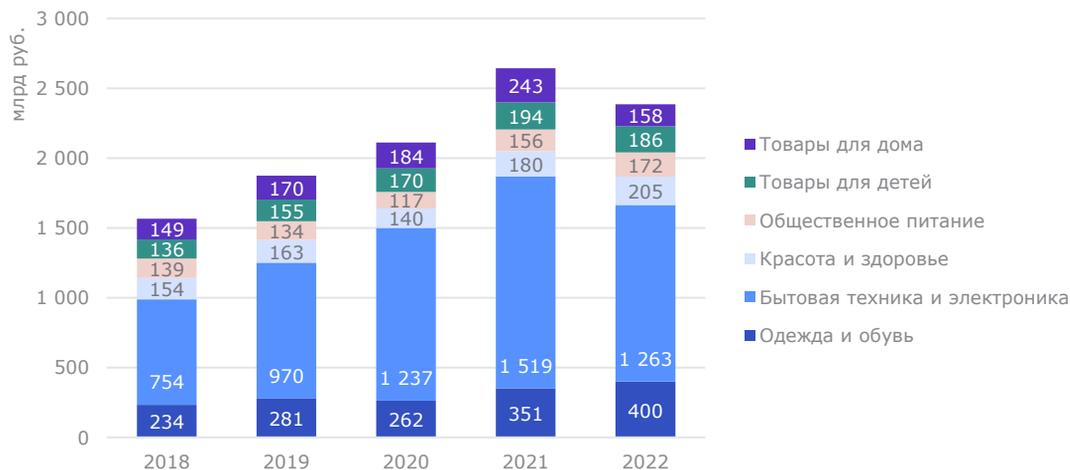


График 4

Динамика выхода и ухода с российского рынка международных брендов, штук, 2015–2023 гг.

Источник: Nikoliers



График 5

Структура выхода международных брендов в 2023 г. на российский рынок по профилю, % от количества

Источник: Nikoliers



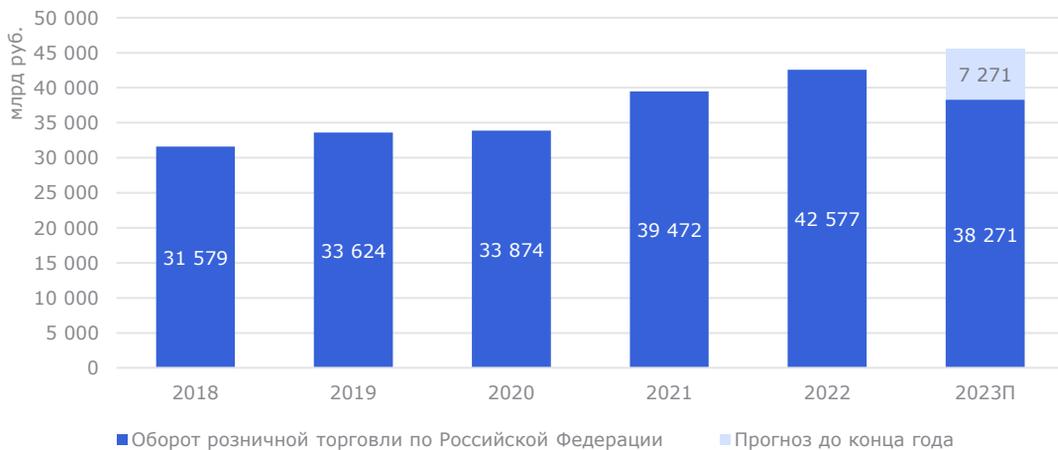
Розничная торговля

Согласно данным Росстата, за десять месяцев 2023 г. оборот розничной торговли в РФ составил 38 271 млрд руб.; по нашим оценкам, за последние два месяца 2023 г. он увеличится еще на 7 271 млрд руб. При этом доля продовольственных товаров составила 47,9% (18 338 млрд руб.), а доля непродовольственных товаров — 52,1%. С августа по октябрь заметно смещение оборота розничной торговли в сторону непродовольственных товаров — 54%. Такое потребительское поведение обусловлено резким повышением ключевой ставки с 8,5% до 13% и, как следствие, всплеском спроса и одновременным ростом цен на непродовольственные товары.

График 7

Динамика розничного товарооборота России, 2018–2023П гг.

Источник: Росстат



Общественное питание

Оборот общественного питания в России за десять месяцев 2023 г. составил 2 290 млрд руб., что на 12,5% больше, чем в прошлом году за аналогичный период в сопоставимых ценах. В абсолютном выражении прирост составил 386 млрд руб. По нашим оценкам, по итогам года оборот общественного питания в России достигнет отметки в 2 725 млрд руб. Рост спроса на услуги общепита объясняется улучшением сервиса доставки, а также трендом на культуру быстрой еды вне дома.

График 8

Оборота общественного питания в России и его динамика в сопоставимых ценах в % к предыдущему периоду, 2013–10М 2023 гг.

Источник: Росстат



Интернет-торговля

График 9

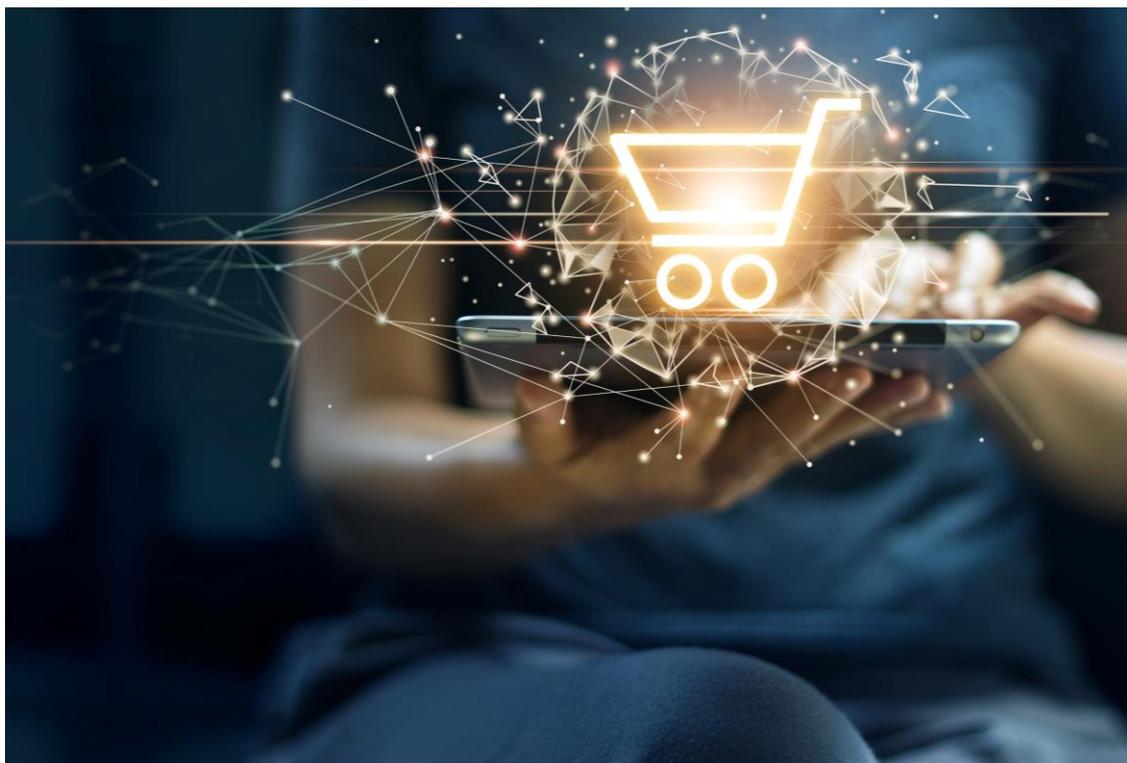
Доля продаж через интернет в общем объеме оборота розничной торговли в России

Источник: Data Insight



По данным Data Insight, объем продаж через интернет по итогам 2023 г. составит 7,9 трлн руб., увеличившись к 2022 г. на 36%. Рост онлайн оказывает значительное воздействие на розничную торговлю, и многие компании адаптируют свой бизнес, расширяя свое присутствие благодаря омниканальному маркетингу. Однако на данный момент офлайн-торговля сохраняет приоритетную позицию. В конце 2023 г. доля онлайн-ритейла в общем объеме товарооборота составит 19%, что на 4 п.п. больше, чем годом ранее.

Дополнительно ритейлеры начинают применять технологии виртуальной реальности для привлечения новых потребителей и повышения узнаваемости брендов. Французская корпорация «Ашан» в преддверии Нового года запустила виртуальный гипермаркет Auchan City в метавселенной Roblox. По данным сети, в первые три дня после старта проекта виртуальное пространство «Ашан» посетило более 200 тыс. пользователей. Также известны кейсы запуска приложений для онлайн-«примерки» косметики или одежды. Так, «Мегамаркет» добавил в свое приложение возможность «примерить» декоративную косметику с помощью «виртуального зеркала», которое будет доступно через камеру смартфона.





Ключевые тенденции

Интерес к редевелопменту и реконструкции

Сохраняется тренд на создание проектов посредством редевелопмента, обусловленный прежде всего дефицитом площадок под новое строительство в наиболее удобных, центральных, локациях. В данной нише можно выделить ADG Group, которая создает торговые центры посредством редевелопмента. Ей принадлежит один из крупнейших проектов в России — сеть районных торговых центров «Место встречи». В регионах также анонсировано большое количество объектов, например редевелопмент воронежского гипермаркета «Карусель» в ТРЦ «Небо», а также торговый комплекс на месте кинотеатра «Сатурн» в Омске.

Wellness

В связи с растущим трендом к сохранению физического и ментального здоровья в торговых комплексах все больше площадей выделяются под фитнес-клубы, салоны красоты, специализированные рестораны правильного питания. Сегмент фитнеса является одним из наиболее быстро растущих за последние годы. Количество спортзалов с 2019 по 2022 гг. выросло на 70,4%, в то время как общая занимаемая площадь увеличилась на 53,6%.

Известны кейсы открытия термальных комплексов как в составе торговых центров, так и в качестве отдельно стоящих зданий. Сегодня среди наиболее активных игроков стоит выделить сети «Городские термы», Termoland и «Баден Баден».

Мультибрендовые пространства

В текущем году стало появляться больше мультибрендовых пространств. Для иностранных ритейлеров, чьи бренды перестали существовать в качестве монобрендовых бутиков, формат универмагов позволил сохранить свое присутствие в России. Например, таким образом на рынке появились магазины ASP, NCF, Amazing Red, Trendzone, Pan Club и некоторые другие.

Для отечественных ритейлеров, которые демонстрировали активное развитие на протяжении всего года, мультибрендовые пространства — возможность выходить на новые рынки. Небольшие региональные бренды, которые ранее были представлены только онлайн, начали выходить в офлайн в качестве корнеров в мультибрендовых магазинах.

Специализированные отчеты 2023

Путеводитель по стоимости капитального строительства

[Посмотреть](#)

Путеводитель по стоимости отделки и инженерного оснащения: офисы, квартиры, апартаменты

[Посмотреть](#)

Развлечения в большом городе

[Посмотреть](#)

Рынок light industrial.
Москва и Санкт-Петербург

[Посмотреть](#)

Туристическая отрасль «Трёх столиц»

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



Жилая
недвижимость



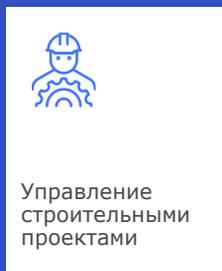
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



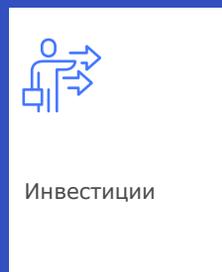
Управление
строительными
проектами



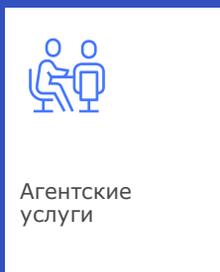
Стратегический
консалтинг



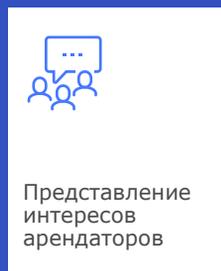
Оценка
недвижимости и
бизнеса



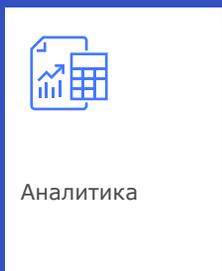
Инвестиции



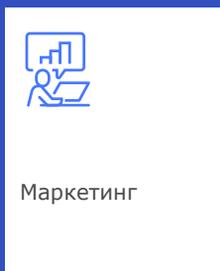
Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов
Партнер | Региональный директор
Департамент оценки
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Ольга Бакулина MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Департамент маркетинга, PR и аналитики
olga.bakulina@nikoliers.ru

Ирина Песоцкая
Главный операционный директор
irina.pesotskaya@nikoliers.ru

Екатерина Аридова
Генеральный директор | Санкт-Петербург
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
victor.afanasenko@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Владислав Николаев
Региональный директор
Департамент стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Денис Платов
Директор департамента рынка капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Контакты

Торговая недвижимость

Анна Никандрова

Партнер
+7 495 258 5151
Anna.Nikandrova@nikoliers.ru

Ирина Царькова

Директор
+7 495 258 5151
Irina.Tsarkova@nikoliers.ru

Исследования

Евгения Мауль

Аналитик
+7 495 258 5151
Evgeniya.Maul@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, MSIM

Руководитель блока поддержки
бизнеса
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Copyright © 2023 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



 **Nikoliers**

123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С,
52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru