

Итоги 2022 г.

Торговая недвижимость Торговые центры Россия | Москва

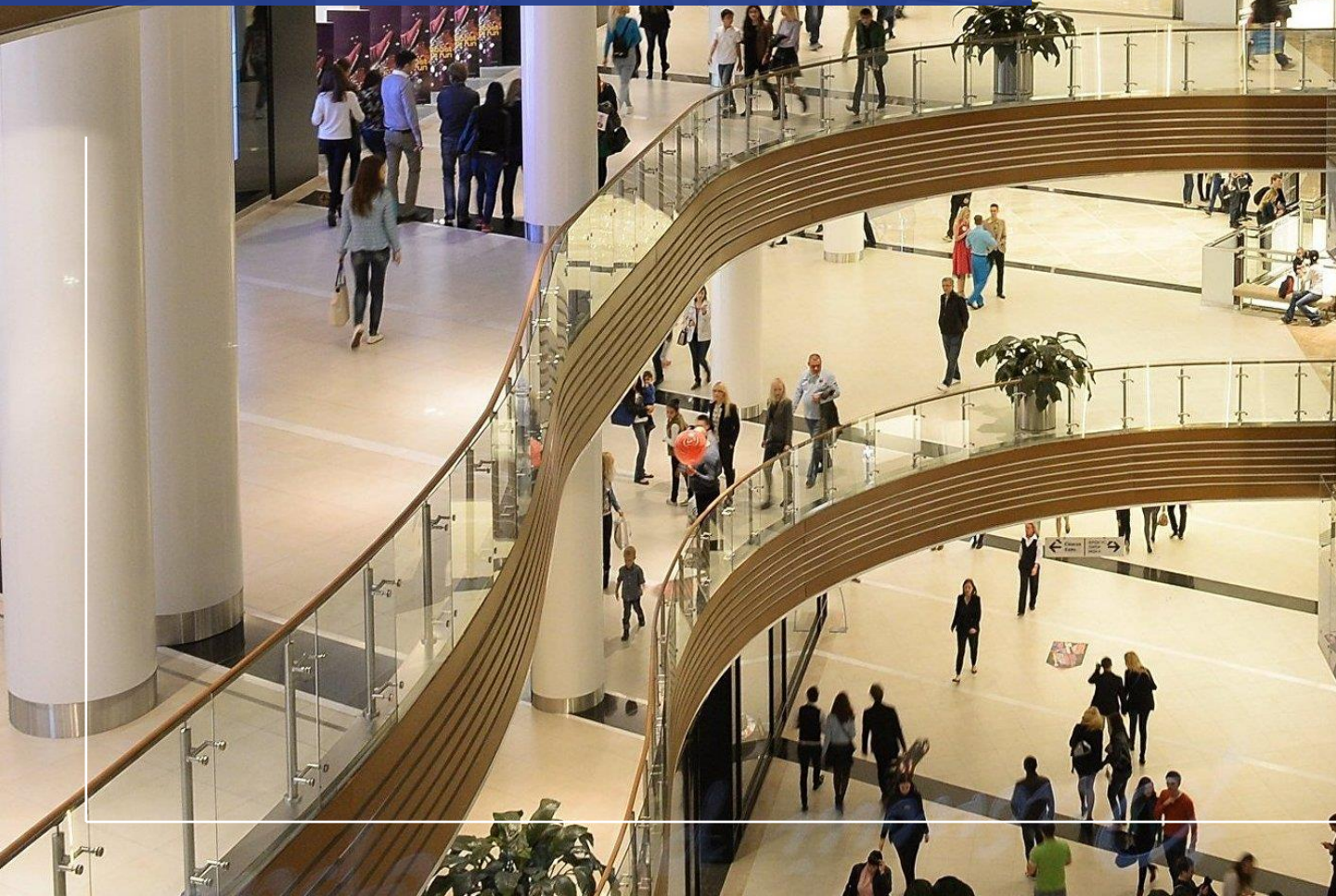


Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	2021	2022	2023П
Общее количество площадей, тыс. кв. м	7 968	8 063	8 340
Новое предложение, тыс. кв. м	281,4	95,5	275,7
Количество открытых ТЦ, штук	11	9	23
Уровень вакантности, %	11,5	14,9	-
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	630	640	659

Предложение

По итогам 2022 г. рынок качественной торговой недвижимости Москвы пополнился девятью новыми объектами общей арендопригодной площадью 95,5 тыс. кв. м, что на 66% ниже показателя в 2021 г., когда объем ввода составил 281 тыс. кв. м.

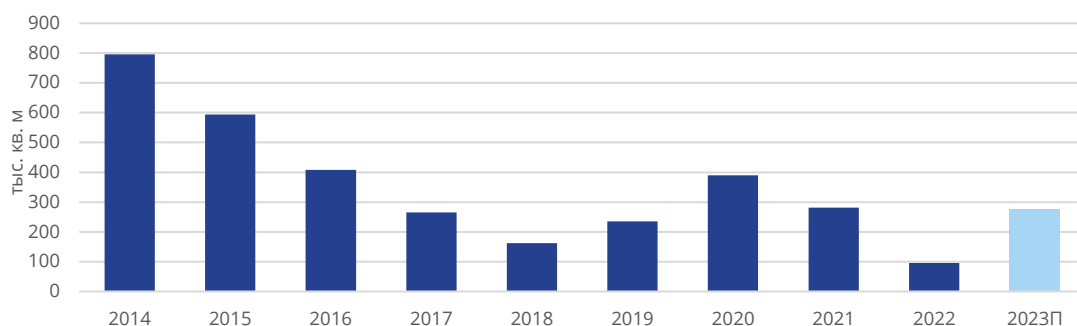
По итогам года объем нового предложения является рекордно низким за более чем 10 лет. При этом 50% объема нового ввода было сформировано в IV квартале 2022 г. Около половины объема от прироста новых площадей в Москве приходится на открытие пяти новых проектов от девелоперской компании ADG group, в то время, как остальная часть была сформирована тремя торговыми центрами: ТЦ Discovery (GLA 17 500 кв. м) девелопера MR Group, МФК «Солнце Москвы» (GLA 18 000 кв. м) от компании «ГК Регионы» — часть новой развлекательной инфраструктуры, включающей крупнейшее в Европе колесо обозрения, и ТЦ «Сказка» (GLA 18 000 кв. м) от девелопера «Центр Инвест».

Привлекательными форматами для девелопмента торговых центров, особенно в условиях интенсивного строительства новых жилых кварталов, остаются малоформатные торговые объекты, тренд на открытия которых также продолжится в 2023 г. с долей объектов формата «районный» - 56% от прогнозного объема площадей.

График 1

Динамика ввода торговых площадей в качественных ТЦ Москвы по годам, 2014 — 2023П

Источник: Nikoliers

**Таблица 2**

Ключевые торговые центры, открытые в Москве в 2022 г.

Источник: Nikoliers, данные девелоперов

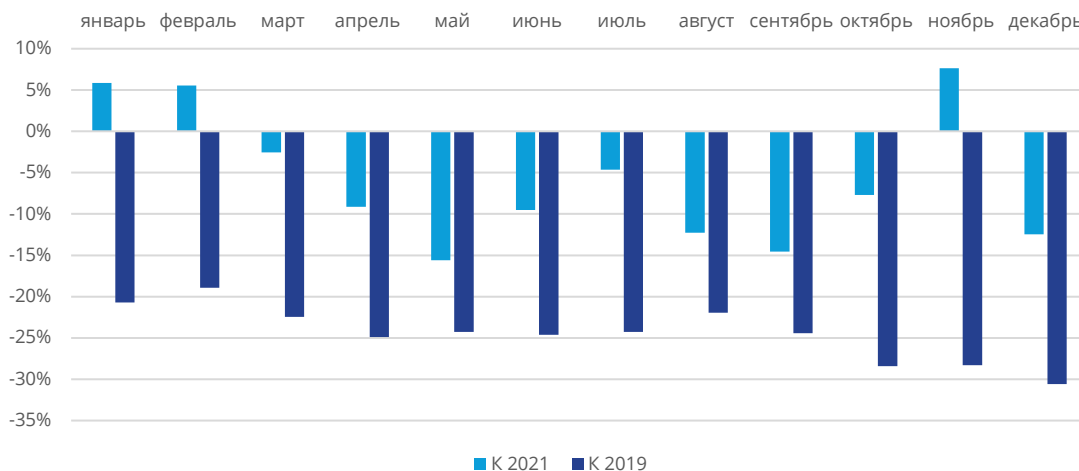
Название	GLA, кв. м	Квартал	Девелопер/застройщик
Сказка	18 500	4	«Центр Инвест»
Солнце Москвы	18 000	3	ГК «Регионы»
Discovery (в МФК Discovery Park)	17 500	2	MR Group
Киргизия	13 630	4	ADG group
Байконур	8 550	2	ADG group
Экран	5 930	4	ADG group
Орбита	5 420	4	ADG group
Бирюсинка	4 650	4	ADG group

Посещаемость

С конца февраля 2022 г. показатель посещаемости торговых центров Москвы Mall Index демонстрировал отрицательные значения в сравнении с аналогичными показателями в 2021 и 2019 гг. Санкционные ограничения и события конца сентября способствовали снижению интереса потребителей к посещению торговых объектов столицы. Однако в период октября-ноября 2022 г. отмечалось колебание показателя посещаемости около 8% год к году, обусловленное введением ограничительных мер и нерабочими днями с 30 октября по 7 ноября в 2021 г. На протяжении 2022 г. рост посещаемости торговых центров Москвы не наблюдался. Мы ожидаем, что в ближайший год в условиях стабилизации обстановки, а также и сохраняющегося тренда на размещение новых брендов и концепций в торговых центрах Москвы, интерес покупателей к посещению торговых объектов столицы возрастет.

График 2
Динамика индекса посещаемости торговых центров Москвы Mall Index, в сравнении с аналогичными периодами в 2021 и 2019 гг.

Источник: Focus Technologies

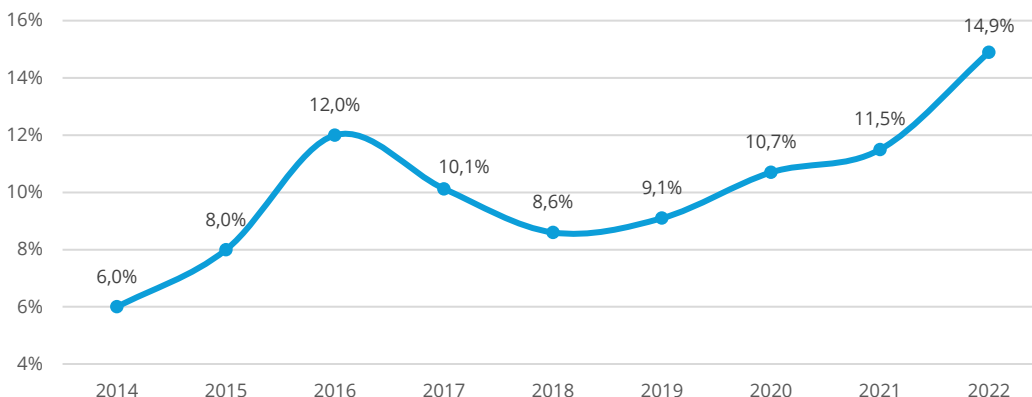


Вакантность

По итогам 2022 г. средний уровень вакантности в торговых центрах Москвы увеличился на 3,4 п.п. по сравнению с показателем вакантности конца 2021 г. и составил 14,9% (без учета временно закрытых магазинов иностранных брендов, приостановивших работу на территории РФ). Некоторые собственники торговых центров Москвы в условиях возникшей неопределенности и новой ситуации для рынка торговой недвижимости предприняли своевременные действия, проведя переговоры на освободившиеся площади с ритейлерами из России и новыми брендами из дружественных стран, тем самым снижая риск возникновения высокой вакантности в своих торговых объектах. В крупноформатных торговых центрах уровень вакантности находится в диапазоне от 2% до 30%, где также не учитывались магазины, временно приостановившие операционную деятельность в России. Доля занимаемых помещений с арендаторами «на паузе» в суперрегиональных проектах варьируется в диапазоне 2–12%.

График 3
Динамика средней вакантности торговых площадей в ТЦ Москвы, 2014 — 2022

Источник: Nikoliers



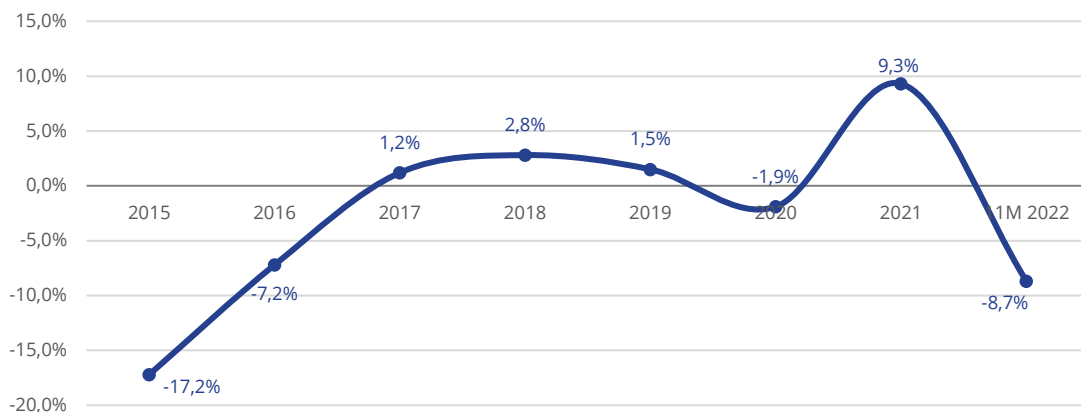
Розничная торговля

Оборот розничной торговли Москвы за январь — ноябрь 2022 г. превысил 5,5 трлн рублей, что на 8,7% меньше, чем за 11 месяцев 2021 г. в сопоставимых ценах. Что касается структуры розничного товарооборота, то в 2022 г. на долю продовольственных товаров приходится 53%, а на непродовольственные — 47%. При этом динамика оборота непродовольственных товаров в сопоставимых ценах к январю — ноябрю 2021 г. составила -16%, в то время как оборот продовольственных товаров сократился лишь на 0,9%. Сокращение оборота непродовольственной розницы связано с приостановкой работы в России крупных международных ритейлеров, с отказом от поставок товаров иностранных брендов, а также с тенденцией к экономии денежных средств населением.

График 4

Динамика розничного товарооборота Москвы, в сопоставимых ценах в % к соответствующему периоду предыдущего года, 2015 — 11М 2022

Источник: mosstat.gks.ru



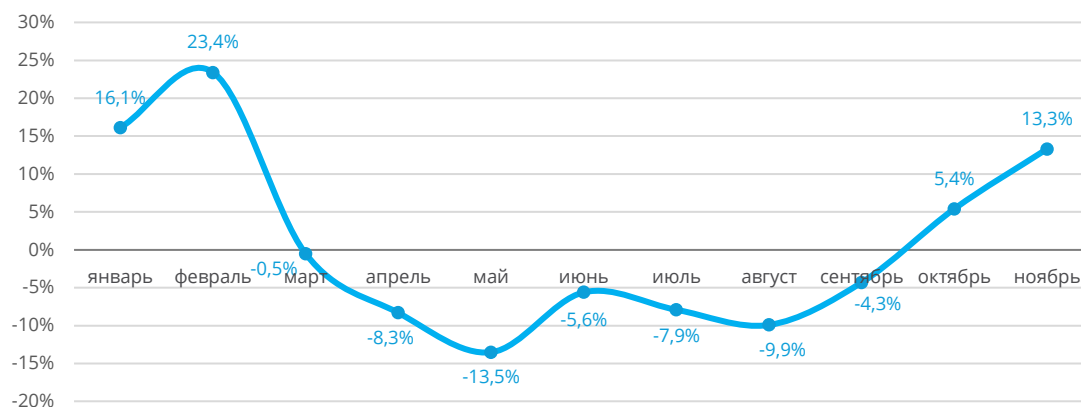
Общественное питание

Оборот общественного питания Москвы за 11 месяцев 2022 г. составил 370 млрд рублей. Прирост год к году в сопоставимых ценах составил 0,1%, рост показателя в абсолютном значении составил 34,6 млн руб. Вследствие нарушения логистических цепочек в поставках импортной продукции увеличилась себестоимость товаров, а также средний чек в заведениях общественного питания Москвы. По данным из открытых источников, средняя цена чека в столичных кафе и ресторанах выросла от 6% до 11%. Рост или падение выручки различались в зависимости от ценового сегмента заведений. По словам ключевых игроков рынка общепита Москвы, основное снижение выручки наблюдалось в высоком ценовом сегменте, а заведения с демократичными ценами в ряде случаев увеличили свои обороты. По нашим оценкам, данная тенденция связана с сокращением трат и расходов населения на питание в кафе и ресторанах, а также с оттоком части целевой аудитории премиальных заведений столицы.

График 5

Динамика оборота общественного питания Москвы, в сопоставимых ценах в % к предыдущему периоду, 11М 2022

Источник: mosstat.gks.ru



* Рост динамики оборота общественного питания в период октября-ноября 2022 г. обусловлен ограничительными мерами и нерабочими днями с 30 октября по 7 ноября в 2021 г.

Спрос

Рынок торговой недвижимости Москвы претерпел большие изменения с начала геополитических событий, произошедших в течение 2022 г., также не успев восстановиться после пандемии COVID-19. Число брендов, имеющих офлайн-магазины в ТЦ и street-retail и приостановивших свою деятельность в России либо покинувших рынок, составляет порядка 80 в таких категориях, как: «товары для дома», «продовольственные товары и общественное питание», «одежда и обувь», «ювелирные изделия и аксессуары», «косметика».

В то же время в последние месяцы усилилась информационная активность со стороны иностранных ритейлеров преимущественно из дружественных стран, стремящихся занять освободившуюся нишу западноевропейских и американских брендов.

По нашим оценкам, в 2022 г. около 45 новых международных брендов заявили о выходе на рынок ритейла России, некоторые из них уже открыли свои первые магазины. Традиционно Москва уверенно лидирует среди городов России по количеству открытий (61% от общего числа брендов), оставаясь наиболее привлекательным рынком для запуска иностранными брендами своих первых магазинов.

Лидером по происхождению новых брендов является Турция — 74%, на втором месте Казахстан — 7%, а Китай и Индия разделяют долю в 4%. Также о своем желании выйти на российский рынок заявили бренды из США, Армении, Белоруссии и Италии — на каждую страну приходится около 2%.

Стоит отметить, что, в связи с возникшей ситуацией в начале года и последующими изменениями на рынке торговой недвижимости, отмечалась возросшая активность среди российских ритейлеров. Компании стремятся увеличить присутствие в офлайн-рознице, а также расширяют категории товаров, которые ранее не были представлены на полках их магазинов.

График 6
Динамика выхода и ухода с российского рынка международных брендов, шт., 2014 — 2022 гг.

Источник: Nikoliers



График 7
Структура международных брендов, заявивших о выходе на российский рынок в 2022 — 2023 гг., по стране их происхождения

Источник: Nikoliers

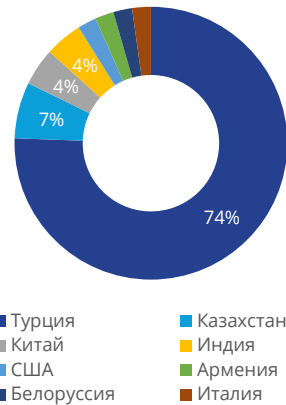


График 8
Структура выхода новых международных брендов на российский рынок по профилю, % от количества

Источник: Nikoliers

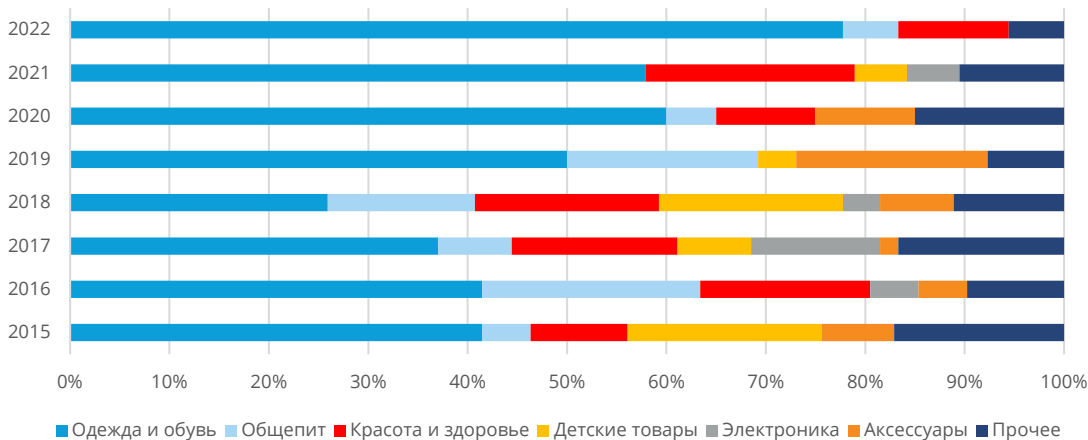


Таблица 3

Примеры замены международных брендов в профессиональных торговых центрах Москвы (выборочно)

Источник: Nikoliers, официальные сайты торговых центров и ритейлеров

Было	Стало	Профиль	Торговый центр
Oysho	Uniize	Одежда и обувь	Саларис
Oysho	Emka	Одежда и обувь	Columbus
H&M	Love Republic	Одежда и обувь	Авиапарк
H&M	Befree	Одежда и обувь	Авиапарк
H&M	Serginnetti	Одежда и обувь	Афимолл Сити
Massimo Dutti	Present Simple	Одежда и обувь	Афимолл Сити
Zara Home	Cook House	Товары для дома	Метрополис
Helly Hansen	Move	Одежда и обувь	Авиапарк, Columbus, МЕГА Теплый Стан
IKEA**	Мебельрум	Товары для дома	Авиапарк

* Открытие магазина нового арендатора весной 2023 г.

Таблица 4

Матрица представленности российских fashion-брендов в профессиональных ТЦ Москвы (выборочно)**

Источник: Nikoliers, официальные сайты торговых центров и ритейлеров

	Авиапарк	Европолис	Ростокино	Афимолл	Метрополис	Columbus	МЕГА Теплый Стан	Саларис	Океания	Европейский	Атриум	Вегас	Каширское	Ривьера	Павелецкая Плаза	МЕГА Белая Дача	МЕГА Химки	Универмаг Цветной	Щелковский	Вегас Крокус Сити	Весна	Каширская Плаза	% ПРИСУТСТВИЯ	
Henderson																							95%	
12 storeez																								85%
Love Republic																								80%
LIME																								65%
Снежная Королева																								65%
Belle you																								60%
Emka																								60%
ZARINA																								55%
Слепая курица																								50%
O'Stin																								45%
Befree																								45%
Sela																								35%
Charuel																								30%
Urban Tiger																								30%
Toptop.ru																								30%
Lichi																								30%
Gate 31																								30%
You																								30%
Uniize																								30%
Gloria Jeans																								20%
Brusnika																								20%
All we need																								20%
2Mood																								20%
I am studio																								20%
1811																								20%
Cocos Moscow																								15%
You Wanna																								15%
First in Space																								15%
NOUN																								10%
Mavelty																								5%
	19	19	19	18	15	13	13	12	11	11	9	9	9	9	9	8	7	7	7	6	6	6		

** По результатам обхода торговых центров Москвы в период с 5 по 15 декабря 2022 г.

Прогноз

- В связи с переносом открытий ряда объектов мы ожидаем увеличения ввода торговых площадей в Москве и городах-спутниках в 2023 г. При условии неухудшения геополитической и экономической обстановки и осуществления всех девелоперских планов на будущий год ожидается выход на рынок 23 объектов, суммарная торговая площадь которых составляет около 276 тыс. кв. м. Объем нового ввода может превысить показатель 2022 г. почти в три раза. Крупнейшими объектами, заявленными в 2023 г., являются ТРЦ Kuzminki Mall (GLA 31 тыс. кв. м), МФК «Митино Парк» (GLA 29 тыс. кв. м) и ТЦ «Орион» (GLA 21 тыс. кв. м) девелопера ADG group. Средняя площадь планируемых к вводу торговых объектов столицы в 2023 г. составит 11 986 кв. м, в то время как в 2021 и 2022 гг. средняя площадь введенных объектов составила 25 794 кв. м и 10 611 кв. м соответственно.
- Девелоперская активность будет сосредоточена на вводе малоформатных торговых объектов. По нашим оценкам, в 2023 г. на торговые центры формата «районный» придется 56% от общего ввода торговых площадей, а на формат «окружной» — 44%.
- В перспективе следующего года сохранится тенденция в изменении структуры и конфигурации ритейла. Ввиду изменений в балансе представленных игроков рынка, возросшего уровня борьбы за внимание покупателя и возникшего потенциала развития в ряде ниш и категорий товаров, возможно появление новых брендов и марок, а также продолжение экспансии уже присутствующих ритейл-операторов.
- В 2023 г. продолжится экспансия и открытия новых магазинов российских ритейлеров в торговых объектах страны, в совокупности с изменением форматов части торговых точек, отвечающих новым запросам рынка и потребителей, что может помочь заполнить вакуум в нишах, в которых на текущий момент конкуренция с иностранными игроками является минимальной. Мы ожидаем увеличения посещаемости торговых объектов столицы по мере стабилизации ситуации и адаптации населения к новым экономическим реалиям.

Таблица 5

ТОП-10 наиболее крупных торговых центров, заявленных к вводу в Москве в 2023 г.

Источник: *Nicoliers*, данные девелоперов

Название объекта	GLA, кв. м	Квартал	Формат	Девелопер
Kuzminki Mall	31 000	3	Окружной	Mall Management Group
МФК «Митино Парк» (2 очередь)	29 060	1	Окружной	SIS Development
Орион	20 970	2	Окружной	ADG group
Летний Сад	20 310	4	Окружной	«Эталон Инвест»
ТЦ в составе ТПУ «Авиамоторная»	20 000	4	Окружной	«Мосинжпроект»
West Mall	15 830	4	Районный	ФПК «Гарант-Инвест»
Афимолл Тверская	14 700	4	Районный	AFI Development
Эль Портал (ТПУ «Рязанская»)	14 000	2	Районный	MR Group
Сиеста (ЖК «Испанские Кварталы»)	14 000	1	Районный	ГК «A101»
Chkalov	12 400	1	Районный	IKON Development

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

Вероника Лезнева
Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Амаль Хайтов
Старший аналитик
+7 495 258 5151
Amal.Khaitov@nikoliers.ru

Евгения Мауль
Младший аналитик
+7 495 258 5151
Evgeniya.Maul@nikoliers.ru

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MSIM
Региональный директор
+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.



123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж
Тел. +7 495 172 27 18
www.nikoliers.ru