

I полугодие 2022 г.

Торговая недвижимость Торговые центры Россия | Регионы



Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	П1 2019	П1 2020	П1 2021	П1 2022
Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м	27,9	28,4	29,2	30,4
Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м	200 300	218 200	405 200	87 137
Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн кв. м*	17,0	17,2	17,7	18,3
Объем введенных торговых площадей в регионах России, кв. м*	95 300	0	313 900	61 632
Количество открытых ТЦ, штук*	4	0	6	3
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	190	194	200	209

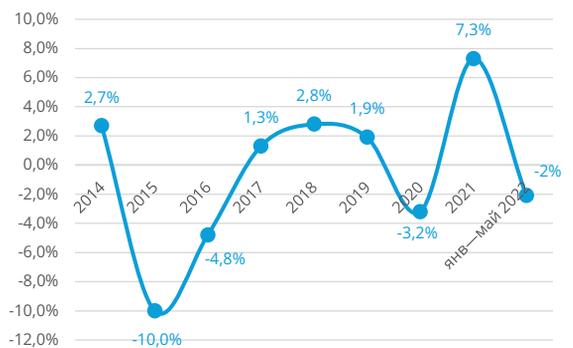
*Все города России, за исключением Москвы и Санкт-Петербурга.

Розничная торговля

Российская розничная торговля впервые испытывает на себе одновременное влияние сразу нескольких факторов, таких как последствия пандемии, высокое инфляционное давление, разрыв логистических цепочек, прекращение сотрудничества с большим количеством поставщиков и т. д.

Оборот розничной торговли в мае 2022 г. составил 3417,7 млрд рублей, или 89,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе — мае 2022 г. — 17 031,7 млрд рублей, или 97,9%. При этом наблюдался существенный спад показателя розничного товарооборота в РФ в апреле 2022 г. в сравнении с мартом 2022 г. (-11,3%) в сопоставимых ценах.

График 1
Динамика розничного товарооборота РФ, 2015 — 5М 2022 г., в сопоставимых ценах в % к соответствующему периоду прошлого года



Источник: Росстат

E-commerce

Российский рынок e-commerce растет стремительными темпами, увеличившись за последние пять лет практически в 4 раза. Ключевым стимулом данного тренда стал период пандемии 2020–2021 гг. По данным Data Insight, в 2021 г. количество онлайн-заказов выросло по сравнению с 2020 г. почти на 900 млн, при этом 86% этого прироста досталось двум крупнейшим маркетплейсам — Wildberries и Ozon, а также игрокам в сегменте e-grocery.

По прогнозу Data Insight, по итогам 2022 г. рынок онлайн-торговли продолжит расти, причем ключевым фактором роста является инфляция: число онлайн-заказов увеличится на 63%, а объем рынка e-commerce в денежном выражении вырастет на 40%, до 5,8 трлн рублей.

График 2
Динамика оборота электронной торговли в РФ (без учета трансграничных покупок), 2017 — 2022П



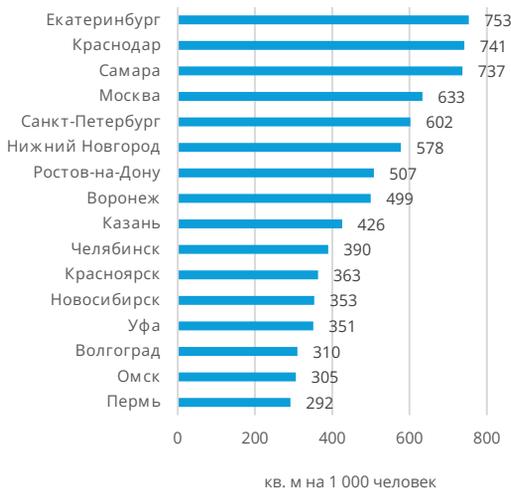
Источник: DataInsight

Предложение

Объем ввода торговых площадей в качественных ТРЦ в регионах России по итогам первого полугодия 2022 г. продемонстрировал один из антирекордов последних 10 лет — 61,6 тыс. кв. м, что в 6 раз меньше показателя аналогичного периода 2021 г. и является минимальным значением, за исключением 2020 г., когда за первые шесть месяцев не было введено ни одного качественного ТРЦ. Ключевыми открытиями в регионах с начала года стали 1-я очередь ТРЦ «iMall Эспланада» в Перми (GLA 40 500 кв. м), ТЦ «Вернисаж» в Кингисеппе Ленинградской области (GLA 14 000 кв. м) и ТЦ «Черемушки» во Владимире (GLA 7 100 кв. м).

По предварительным оценкам, в III-IV кварталах 2022 г. ожидается открытие еще порядка 122 тыс. кв. м торговых площадей в шести ТРЦ. Крупнейшими из них станут ТРЦ «Мармелад» в Череповце (GLA 45 000 кв. м), 1-я очередь ТРЦ Arsib Tower в Тюмени (GLA 27 000 кв. м) и ТЦ «Парк» в Нижнем Тагиле (GLA 24 000 кв. м).

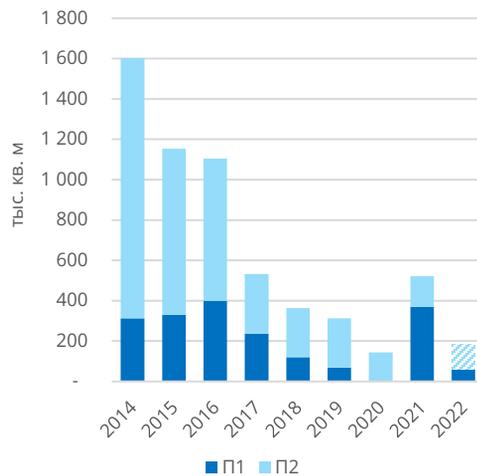
График 3
Обеспеченность городов-миллионников России качественными торговыми площадями по итогам П1 2022 г.*



*Перечень городов-миллионников по итогам Всероссийской переписи населения осенью 2021 г.

Источник: Nikoliers

График 4
Динамика ввода качественных торговых площадей в регионах РФ по полугодиям, 2014 — 2022П*



*Регионы РФ, исключая Москву и Санкт-Петербург.

Источник: Nikoliers

Спрос

Развитие сегмента торговой недвижимости и ритейла в регионах России, несмотря на общестрановые тренды, имеет множество локальных особенностей в зависимости от города и региона.

В целом на протяжении первого полугодия на рынке наблюдались следующие события:

- март-апрель 2022 г.: массовый анонс иностранными ритейлерами о приостановке своей операционной деятельности на неопределенный срок, закрытие офлайн-точек продаж и интернет-магазинов (всего более 100 ритейлеров, имеющих офлайн-магазины или корнеры);
- апрель — июнь 2022 г.: фаза трансформации локального бизнеса некоторыми иностранными ритейлерами, а именно: полное закрытие бизнеса в России (Jysk, Prisma), продажа бизнеса локальным франчайзерам или менеджменту с последующим ребрендингом (McDonald's, L'Occitane) либо без него (MANGO, UC of Benetton), продажа российского бизнеса иностранным компаниям (Reebok, LPP Group).

При этом на протяжении всего периода собственниками и управляющими торговых центров значительное внимание и ресурсы уделялись переговорам с действующими арендаторами о возможности пересмотра договоров аренды в условиях простоя ключевых генераторов трафика, поиске альтернативных ритейлеров на площади, которые могут высвободиться в случае окончательного ухода брендов, маркетинговых активностях по поддержанию трафика и т. д.

Несмотря на повышенный новостной фон в отношении иностранных брендов, отечественные федеральные сети продолжают свое развитие, хоть и с поправкой на сокращение убыточных точек и переоценку планов по открытию новых магазинов, оптимизацию форматов под конкретную локацию, расширение ассортимента до формата универмагов (женская, мужская, детская линейка на одной площадке) и т. п.

Тренды и прогнозы

Торговые центры

В текущих условиях многофакторного экономического и геополитического кризисов российские торговые центры ведут переговоры с представителями власти о рассмотрении мер поддержки отрасли, которые позволят бизнесу, не успевшему восстановиться от последствий пандемии, пережить текущие трансформации с наименьшими потерями. Так, Российский совет торговых центров в течение первой половины 2022 г. выступил с рядом инициатив, которые были направлены в структуры правительства РФ. Среди инициатив на повестке:

- снижение налоговой нагрузки для предпринимателей по УСН;
- кредитование под закупку сырья и товаров по ставке в 2%;
- неповышение тарифов на коммунальные услуги;
- развитие и субсидирование российского производства одежды и профильного образования.

Кроме того, торговые центры предложили рассчитывать налог на имущество и земельный налог как процент от оборота предприятий, а также установить верхний предел для налога на имущество до 4% от оборота и 1%— для земельного.

Спрос и потребительское поведение

По прогнозам, в базовом сценарии Банк России ожидает, что к концу 2022 г. годовая инфляция составит 14–17%. Важными факторами для дальнейшей динамики инфляции станут эффективность процессов импортозамещения, а также масштаб и скорость восстановления импорта готовых товаров, сырья и комплектующих. Министерство финансов, в свою очередь, прогнозирует снижение реальных располагаемых доходов населения в 2022 г. на уровне 6,8%, однако в 2023 г. ожидается их рост на 1,3%. В таких условиях потребление населения всё больше смещается в сегмент массмаркета, свою долю наращивают дискаунтеры и всевозможные скидки, а для потребителя ключевую роль при выборе товара играют акции и «первая цена».



Контакты

Торговая недвижимость

Анна Никандрова
Партнер
+7 495 172 27 18
Anna.Nikandrova@nikoliers.ru

Борис Маца
Директор
+7 495 172 27 18
Boris.Matsa@nikoliers.ru

Исследования

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 172 27 18
Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MCIM
Региональный директор
+7 495 172 27 18
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Copyright © 2022 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