

III квартал 2023 г.

Торговая недвижимость Торговые центры

Россия | Москва

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	III кв. 2020	III кв. 2021	III кв. 2022	III кв. 2023*
Объем существующих площадей на конец периода, млн кв. м	7,4	7,7	8,0	8,0
Новое предложение за I–III кв., тыс. кв. м	298,7	92,2	43,5	50,7
Количество открытых ТЦ за I–III кв., штук	6	4	4	4
Уровень вакантности, %	8,6	9,7	13,0	11,9
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек**	600	612	617	613

*С I кв. 2023 г. применяется новая методика расчета объема существующих площадей и обеспеченности площадями (скорректирован охват по городам-спутникам Москвы).

**Данные за 2022–2023 гг. были скорректированы с учетом итогов Всероссийской переписи населения, состоявшейся в октябре–ноябре 2021 года.

Предложение

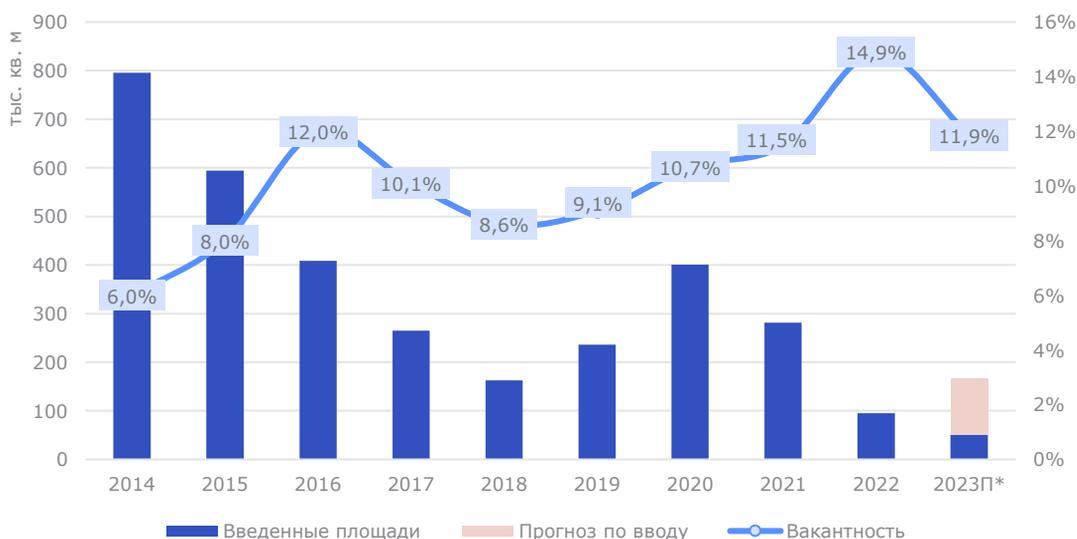
По итогам девяти месяцев 2023 г. объем нового предложения составил 50,7 тыс. кв. м. В III квартале 2023 г. на рынке Москвы произошло долгожданное открытие одного из проектов ADG Group — ТЦ «Место встречи Звездный» (GLA 4,3 тыс. кв. м). По нашим оценкам, до конца года качественное предложение столицы увеличится еще на 116,2 тыс. арендопригодной площади. Одним из наиболее крупных проектов, ожидаемых к вводу, является ТЦ «Летний Сад» в составе одноименного ЖК на севере столицы. При условии выполнения всех заявленных планов крупнейшими девелоперами, реализовавшими наибольшее количество объектов в этом году, станут ADG Group (29,9% от суммарного прогнозируемого предложения 2023 г.), SIS Development (16,2%), ГК «А101» (13,2%), а суммарный объем нового предложения составит 166,8 тыс. кв. м.

Вакансия продолжает снижаться, изменение к предыдущему кварталу составило –1,7 п.п. Характер изменений обусловлен заполнением части площадей ушедших якорных арендаторов. По нашим оценкам, тенденция к сокращению показателя будет наблюдаться и по итогам 2023 г. Таким образом, можно говорить о стабилизации рынка и возвращении к значениям 2021 г.

График 1

Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе, 2014–2023П гг.

Источник: Nikoliers



*Вакантность в 2023 г. указана по итогам III кв. 2023 г.

Спрос

Таблица 2

Примеры экспансии крупнейших универмагов различного позиционирования в столичных торговых центрах за 9М 2023 г. (выборочно)

Источник: Nikoliers, официальные сайты торговых центров и ритейлеров

Familia	Стокманн	Lady & Gentleman City
Открытия в 2023 г.		
ТДК «РТС Рублевский» ТРЦ «Мозаика» ТРЦ «Город Косино» ТЦ «Митино Парк» ТЦ «Ясенево» ТЦ «ВТБ Арена Плаза»	ТРК «Вегас Крокус Сити» ТРЦ «Вегас Кунцево» ТРЦ Columbus ТЦ «Капитолий Вернадского» ТРЦ «Мега Теплый Стан»	1. Запуск бренда Just Clothes ТРЦ «Авиапарк», ТРЦ «Европолис Ростокино», ТРЦ «Мега Химки», ТРЦ «Мега Теплый Стан» 2. Запуск бренда Lucky Bear ТРЦ «Европолис Ростокино» ТРЦ «Европейский»
Планы развития		
	За 2023 г. открыть 20 новых универмагов по России	Развитие бренда Just Clothes, открытие магазинов других профилей

За III квартал 2023 г. на российский рынок вышло четыре новых международных бренда, два из которых турецкие (OXXO, AVVA), один белорусский (Comintern) и один финский (Lassie). Три из четырех относятся к категории «одежда и обувь», один — «товары для детей». Всего с начала года рынок пополнился 20 международными брендами. Российские ритейлеры за III квартал тоже запустили несколько брендов. Так, Lady & Gentleman City запустил бренд Just Clothes, а MFG открыл свои первые магазины премиальной одежды IDOL. Магазин товаров для дома «Гуд Лакк» распахнул свои двери для покупателей в бизнес-парке «Румянцево». Более того, Lady & Gentleman City заявил о намерении продолжить развитие нового бренда и в ближайшее время порадовать потребителей детской одеждой (Just Kids), товарами для дома (Just Home) и даже косметическими средствами (Just Cosmetics).

Расширяют ассортиментную матрицу уже давно функционирующие на российском рынке ритейлеры. Теперь в магазине Rendez-Vous можно приобрести не только обувь различных брендов, но и одежду. Sela запустила мужскую коллекцию, а Ralf Ringer решил выйти на рынки «товары для дома» и «косметика

и парфюмерия». Не остался без внимания дефицит предложения спортивной одежды. Возможность запустить линейку спортивной одежды для себя рассматривает Zenden. Lime анонсировал расширение ассортимента одежды для подростков, а Gloria Jeans и вовсе заявил о желании запустить новый бренд подростковой одежды Ready! Steady! Go!.

Продолжается появление старых брендов под новыми вывесками. Одним из самых ярких событий конца лета стала смена собственника у сети пиццерий Domino's Pizza. После продажи 60 ресторанов они вскоре переоткрылись под названием Domino Pizza. Прекратила свое существование в качестве монобрендового бутика Puma, сейчас на его месте открываются мультибрендовые пространства Amazing Red.

По опубликованным операционным результатам за 2018–2022 гг. можно сделать вывод, что почти все из представленных категорий, кроме «бытовой техники и электроники», демонстрируют стабильный темп прироста. При этом категория «товары для дома» наиболее активная, что может свидетельствовать о постоянном интересе со стороны потребителей.

График 2

Динамика денежного оборота наиболее крупных ритейлеров (выборочно), млрд руб.

Выборка состоит из 24 наиболее крупных и активно развивающихся ритейлеров по категориям «одежда и обувь» – 10 шт., «красота и здоровье» – 6 шт., «бытовая техника и электроника» – 4 шт., «товары для дома» – 4 шт.

Источник: СПАРК Интерфакс

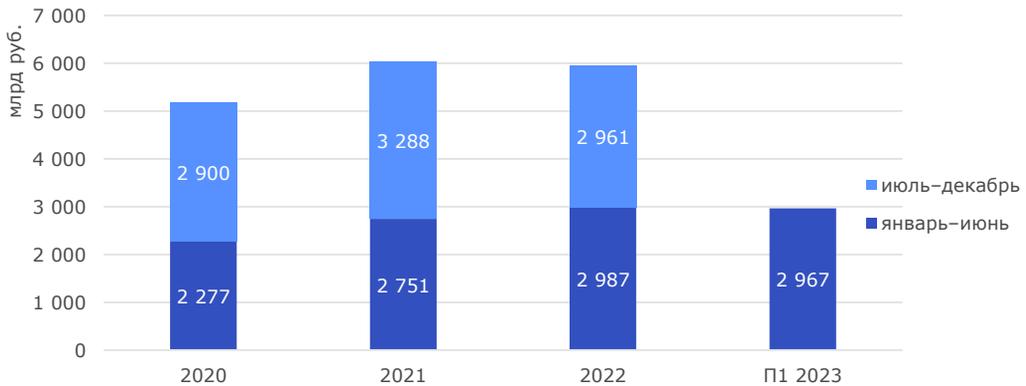


Розничная торговля

График 3

Динамика розничного товарооборота Москвы, 2020 — П1 2023

Источник: mosstat.gks.ru



По итогам шести месяцев 2023 г. объем розничного товарооборота составил 2 967 млрд руб., что на 3,2% ниже, чем в сопоставимых ценах к аналогичному периоду. Ожидается, что во второй половине текущего года темпы роста товарооборота будут сдержанными. Повышение ставки ЦБ РФ сначала на 3,5 п.п. с 8,5% до 12%, а затем на 1 п.п. до 13% простимулирует коммерческие банки увеличивать привлекательность депозитов, что приведет к оттоку денег в банковский сектор.

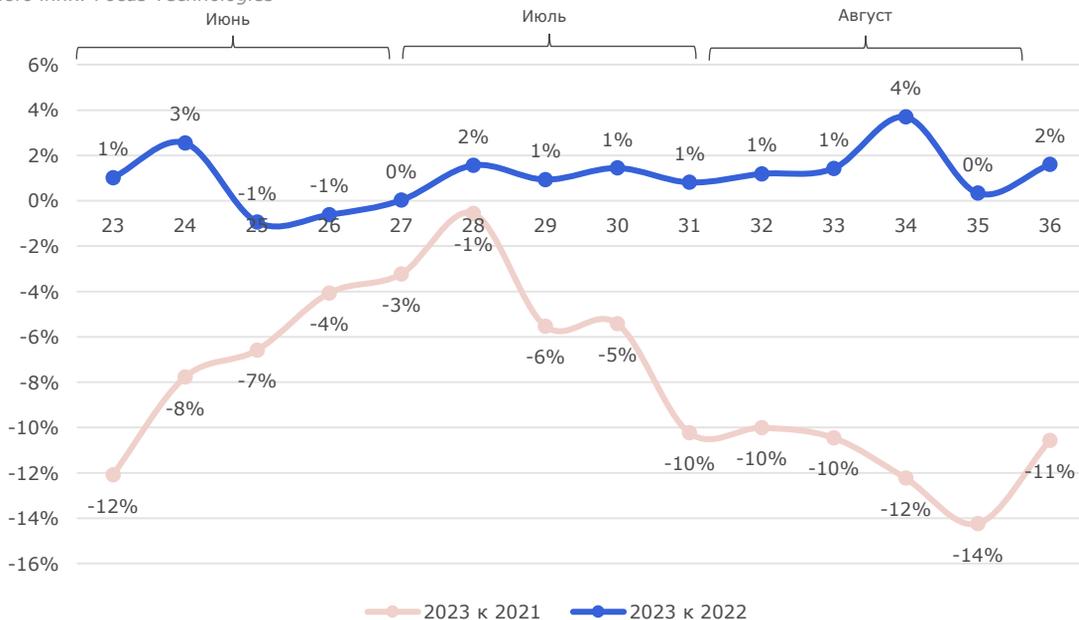
Посещаемость

На рынке ярко выражена тенденция к снижению сезонного влияния на посещаемость торговых центров. Динамика индекса посещаемости в летний период 2023 г. находилась в пределах от -1% до +4% по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Говоря о сезонных колебаниях, стоит отметить, что поквартальное изменение динамики показателя Mall Index за I–III кварталы 2023 г. находилось в пределах 2%.

График 4

Динамика индекса посещаемости торговых центров Москвы Mall Index (23–36 неделя), в сравнении с аналогичным периодом 2021 и 2022 гг.

Источник: Focus Technologies





Тенденции и прогнозы

Потребительское поведение

Посещаемость торговых центров малого формата становится стабильной. По данным Focus Technologies, в летний период 2023 г. посещаемость находилась в диапазоне от -2% до +4%. Сегодня при выборе места для повседневных покупок потребитель отдает предпочтение небольшим торговым центрам рядом с домом или магазинам на первых этажах жилого комплекса.

В крупных торговых объектах показатель посещаемости летом 2023 г. по отношению к аналогичному периоду прошлого года «замер» и находился в пределах от -6% до 0%, в то время как в I квартале 2023 г. колебания составляли от -24% до -12%. Такая тенденция может быть обусловлена сокращением вакансий в столичных торговых центрах за счет открытия новых как российских, так и зарубежных брендов, с которыми потребитель хочет «познакомиться».

Развлечения и активности

Торговые центры, давно выступающие местом не только покупок, но и времяпрепровождения, стараются привлекать трафик нестандартными арендаторами. В составе торговых объектов стали появляться VR-пространства, фитнес-клубы и детские центры. Популярные в регионах проекты SPA-салонов с бассейном и термами теперь реализовываются и в столичных торговых комплексах. Так, визитной карточкой проекта ТРЦ «Фудхолл на Янгеля» стал бассейн на крыше, а в ТРЦ «Зеленопарк» ожидается открытие банного аквадермального комплекса Termoland.

Торговый центр — место впечатлений

Повышается роль внешней привлекательности проекта, так как эта составляющая формирует впечатления посетителей. Торговые центры стараются отвечать ценностям общества, таким как коммуникация, здоровый образ жизни, образование и некоторые другие. Например, в ТЦ «Место встречи Ангара» можно записаться в библиотеку или просто воспользоваться возможностью буккроссинга внутри торгового объекта. Нередки случаи, когда вместо привычного для потребителя фуд-корта собственник отдает предпочтение организации фуд-холла, где ключевыми арендаторами становятся не всем известные сетевые заведения быстрого питания, а более широкий спектр аутентичных кухонь и интересных концепций.

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

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, МСМ
Руководитель блока поддержки
бизнеса
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Исследования

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

Евгения Мауль
Аналитик
+7 495 258 5151
Evgeniya.Maul@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