

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ



МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ



ДИНАМИКА ВВП РОССИИ



источник: Федеральная служба государственной статистики РФ

В течение последних нескольких лет экономика России сталкивалась с серьезными вызовами. Первоначально они были связаны с пандемией коронавируса, а затем – с началом специальной военной операции. Тем не менее, по итогам 2023 года зафиксирована положительная динамика валового внутреннего продукта – он увеличился на 3,6% (что выше многих первоначальных прогнозов). Основными драйверами роста стали военно-промышленный комплекс (за счет государственной поддержки) и внутренний потребительский спрос (за счет роста доходов населения).

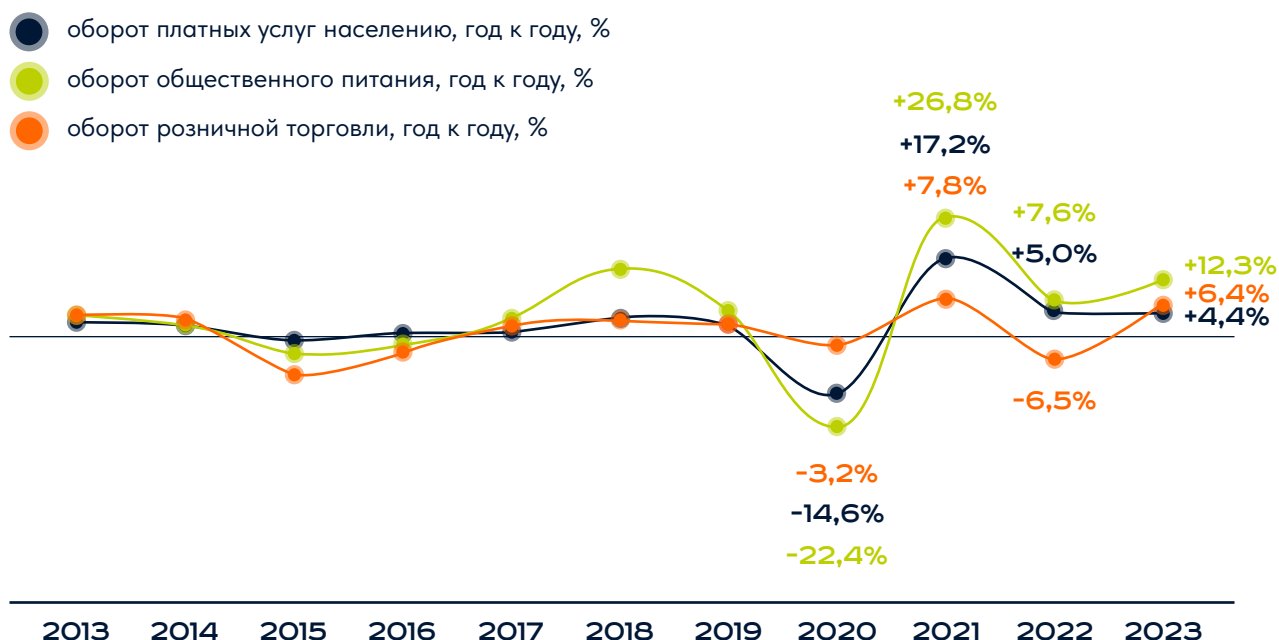
Большинство экспертов прогнозирует сохранение положительной динамики в отношении российской экономики, но при этом ожидают сокращение темпа ее прироста в 2024 году. Прогнозы варьируются от +1,1% (Организация экономического сотрудничества и развития), до +2,6% (Международный валютный фонд). В наиболее актуальной версии прогноза Министерства экономического развития России содержится оценка +2,3%.

Основными факторами замедления экономического развития могут стать высокая инфляция (по итогам 2023 года она составила 7,4%), высокая ключевая ставка, призванная сдерживать инфляцию (в настоящее время она составляет 16%), сфера внешней торговли (возможная корректировка доходов от экспорта).

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК



ДИНАМИКА ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО РЫНКА РОССИИ



источник: Федеральная служба государственной статистики РФ

На потребительском рынке России, как и во многих других отраслях, в течение последних нескольких лет наблюдались существенные колебания основных показателей (причины указаны нами на предыдущем слайде). Но по итогам 2023 года именно эта сфера стала одним из ключевых драйверов роста экономики страны. Так, согласно данным Росстата совокупный оборот розничной торговли в прошлом году увеличился на 6,4% в реальном выражении, объем платных услуг населению – на 4,4%, оборот общественного питания – на 12,3%.

Как видно из официальной статистики, сфера платных услуг населению и сегмент общественного питания в целом продемонстрировали лучшую динамику по сравнению с ритейлом за последние 3 года.

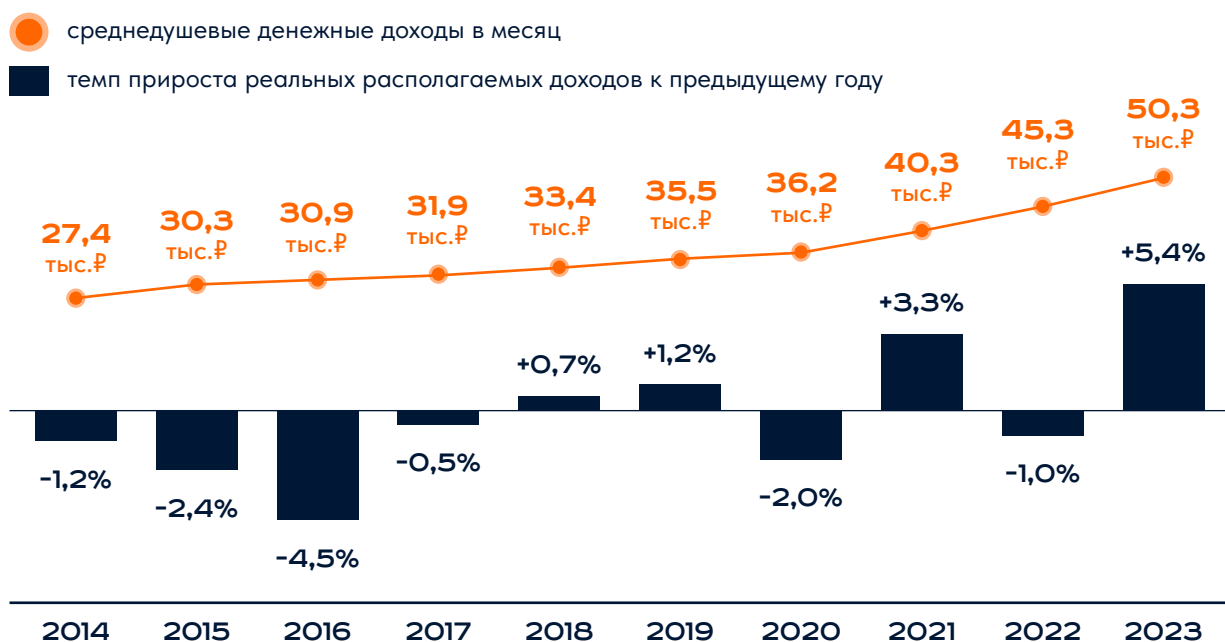
В структуре розничной торговли продолжается увеличение доли продаж через Интернет. По информации Росстата за январь–сентябрь 2023 года доля онлайн-торговли достигла 7,4% в общем объеме розничной торговли в России.

Согласно наиболее актуальной версии прогноза Министерства экономического развития ежегодный рост совокупного оборота розничной торговли может составить в России 3,4–3,6% в течение 2024–2026 годов (ниже, чем в 2023 году).

ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ



ДИНАМИКА СРЕДНИХ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ РОССИИ



источник: Федеральная служба государственной статистики РФ

По данным Росстата, в 2023 году зафиксирован максимальный темп прироста реальных располагаемых доходов населения России, начиная с 2010 года. Он составил 5,4%. Это стало следствием совокупности факторов, среди которых дефицит квалифицированной рабочей силы (ее отток за границу), высокие государственные расходы на нужды специальной военной операции (зарплатные платы ее участников, работников военно-промышленного комплекса), восстановление экономики после спада 2022 года и т.д.

До этого в течение длительного периода времени реальные доходы населения России практически не росли. Начиная с 2014 года существенная положительная динамика была зафиксирована только в 2021 году (рост составил 3,3%). Ситуация с доходами населения уже давно является одним из важных факторов, влияющих на замедление развития рынка торговой недвижимости в России.

Согласно наиболее актуальной версии прогноза Министерства экономического развития ежегодный рост реальных располагаемых доходов населения может составить в России 2,6-2,7% в течение 2024-2026 годов (ниже, чем в 2023 году).

ПОТРЕБИТЕЛЬСКАЯ УВЕРЕННОСТЬ



ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ УВЕРЕННОСТИ



источник: Федеральная служба государственной статистики РФ

Индекс потребительской уверенности отражает отношение населения России к произошедшим и ожидаемым изменениям личного материального положения, экономической ситуации в стране, а также к имеющимся условиям для совершения крупных покупок.

Как видно из представленной динамики, на индекс потребительской уверенности оказывали прямое влияние известные события 2020 и 2022 годов (падение до -30 и -31 пункта соответственно). К концу 2023 года он повысился до уровня конца 2019 года (-13 пунктов). Таким образом, в отношении сегмента потребительского рынка пока возможно прогнозировать стабильную ситуацию в ближайшей перспективе, если, конечно, не произойдут какие-нибудь серьезные негативные события в масштабах страны.

МОСКВА



ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

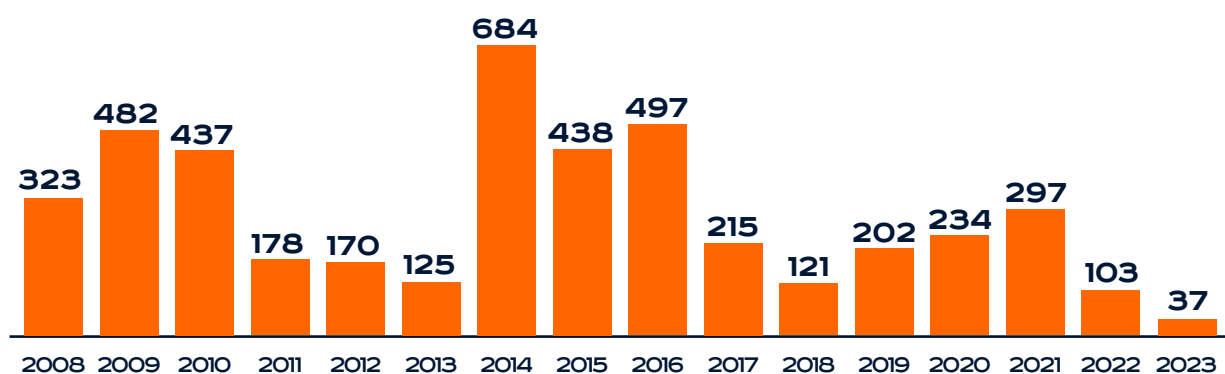


МОСКВА НОВЫЕ ТЦ



НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ТЫС. М² GLA



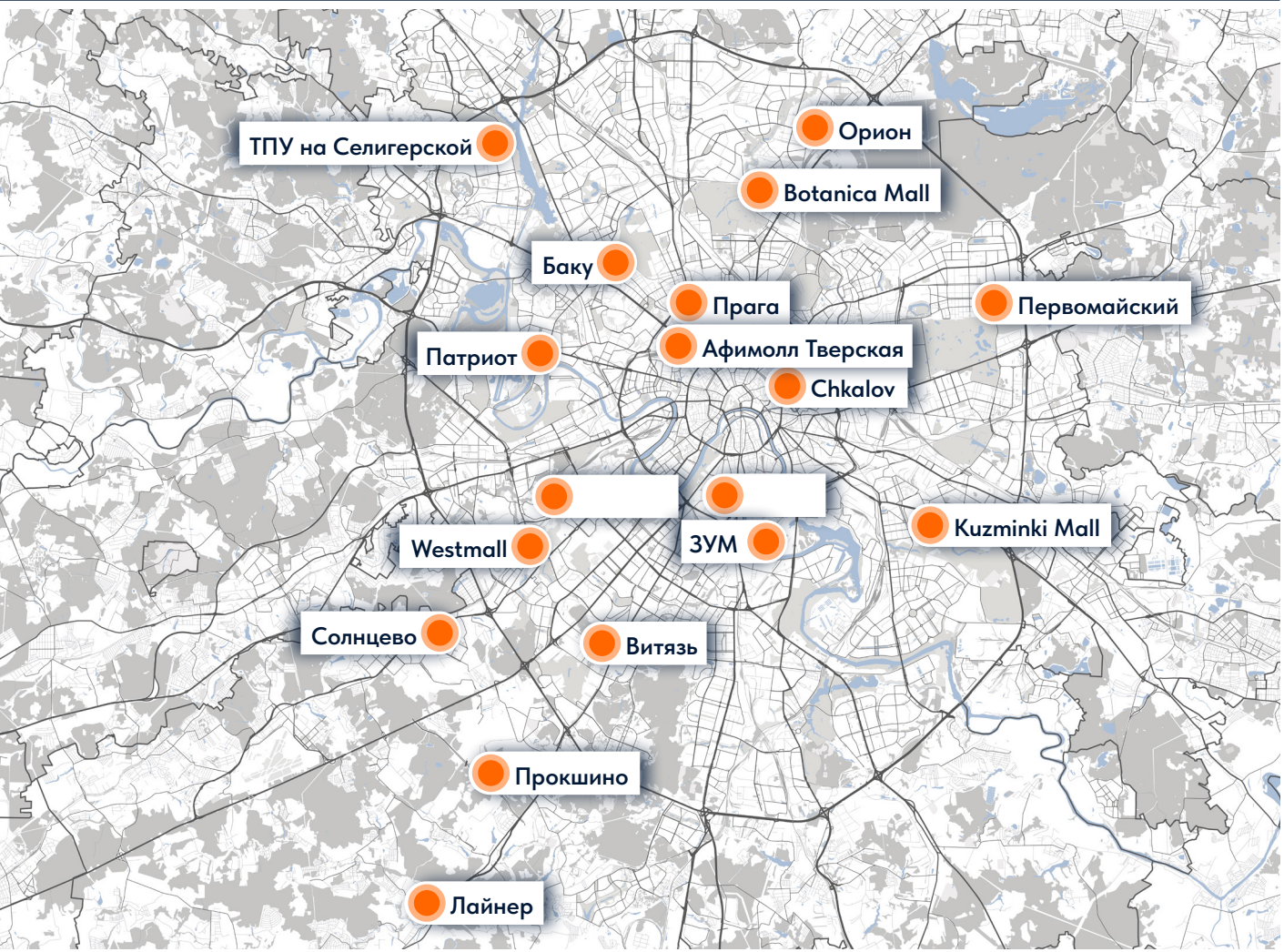
источник: Федеральная служба государственной статистики РФ

По итогам 2023 года в Москве открыто всего 3 новых торговых центра современного уровня – Митино Парк (27 000 м² GLA), Звездный (5 324 м² GLA) и Кувшинка (5 000 м² GLA). Открытие части объектов было перенесено на 2024 года по различным причинам. В целом же объем нового предложения в 2023 году (37 324 м² GLA) стал минимальным, начиная с 2000 года.

На 2024 год в Москве заявлено открытие 18 торговых центров современного уровня суммарной полезной площадью 284 000 м². К ним относится торговый центр в составе ТПУ Селигерская (60 000 м² GLA), Kuzminki Mall (33 000 м² GLA), торговый центр в составе МФК BOTANICA (26 000 м² GLA), West Mall (16 000 м² GLA), Афимолл Тверская (15 000 м² GLA), 9 районных торговых центров компании ADG group (Орион, Витязь, Патриот, Первомайский, Баку, Прага, Планета, Солнцево, Алмаз), а также еще ряд других объектов.

В случае реализации всех заявленных планов объем нового предложения в Москве станет максимальным за 3 года. Однако мы прогнозируем, что итоговый показатель составит около 130 000 - 160 000 м² GLA.

МОСКВА / ТЦ ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ В 2024 ГОДУ



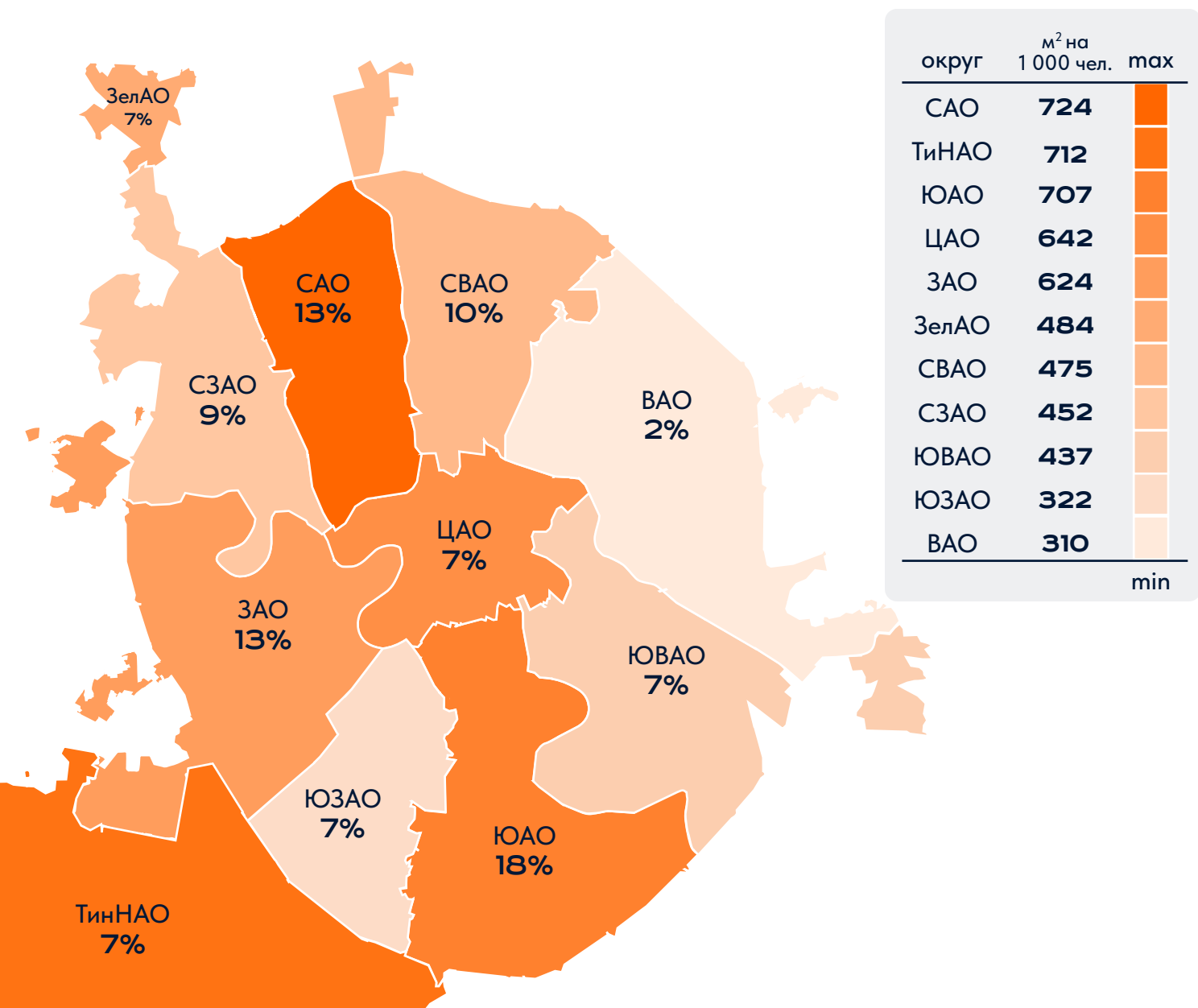
	название ТЦ	GLA, м ²
1	ТПУ на Селигерской	58 000
2	Kuzminki Mall	33 000
3	Botanica Mall	25 578
4	Орион	19 823
5	ЗУМ	19 500
6	West Mall	15 830
7	Афимолл Тверская	14 700
8	Chkalov	12 350
9	Витязь	11 945
10	Патриот	11 551
11	Первомайский	10 933
12	Лайнер	10 500
13	Баку	9 494
14	МФК Прокшино	9 000
15	Прага	6 289
16	Планета	4 732
17	Солнцево	4 677
18	Алмаз	3 878



ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЖИТЕЛЕЙ ОКРУГОВ 2023

М² GLA НА 1 000 ЖИТЕЛЕЙ

% ОКРУГА В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ



По итогам 2023 года обеспеченность постоянного населения Москвы полезными площадями в торговых центрах современного уровня составила 520 м² на 1 000 жителей (3-е место среди всех российских городов в численностью населения более 1 млн. человек).

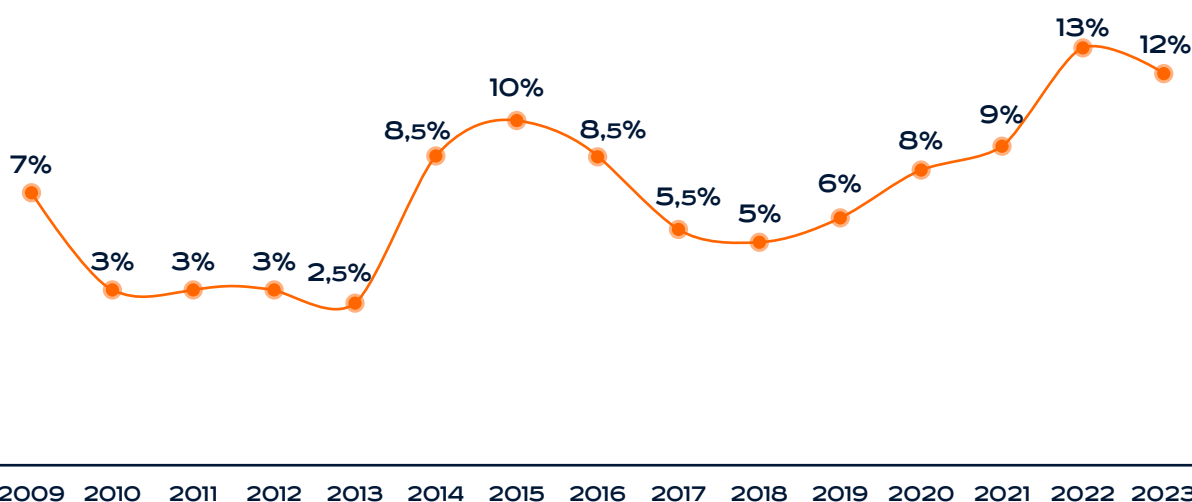
Лидером по обеспеченности жителей качественными торговыми площадями в структуре Москвы является Северный административный округ (724 м² GLA на 1000 человек). В ТОП-3 территорий также входят Троицкий и Новомосковский округа (712 м² GLA на 1000 человек) и Южный округ (707 м² GLA на 1000 человек).

Наиболее перспективными территориями в Москве для строительства новых торговых центров в целом являются Юго-Западный и Восточный административные округа. Это обусловлено самыми низкими показателями обеспеченности населения качественными торговыми площадями среди всех округов Москвы (322 и 310 м² GLA на 1000 человек соответственно).

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ



ДИНАМИКА УРОВНЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ТЦ МОСКВЫ



В первом квартале 2023 года уровень вакантных площадей в торговых центрах Москвы достиг рекордных 14,5%. Позже в течение года данный показатель стабилизировался и в настоящее время постепенно снижается (опустился до 12%). Положительное влияние на динамику уровня вакантных площадей оказали крайне низкий объем нового предложения и постепенное открытие новых магазинов на месте покинувших российский рынок международных ритейлеров.

При это все же следует отметить, что достигнутый к концу 2023 года уровень вакантных площадей по-прежнему значительно превосходит нормальные показатели, которые фиксировались 5-7 лет назад (5-6% в 2017-2019 годах).

Мы не прогнозируем существенных колебаний уровня вакантных площадей в 2024 году. Возможно даже дальнейшее снижение этого показателя (на 2-3%), если, конечно, не произойдут какие-нибудь серьезные негативные события в масштабах страны.

РОССИЯ



ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

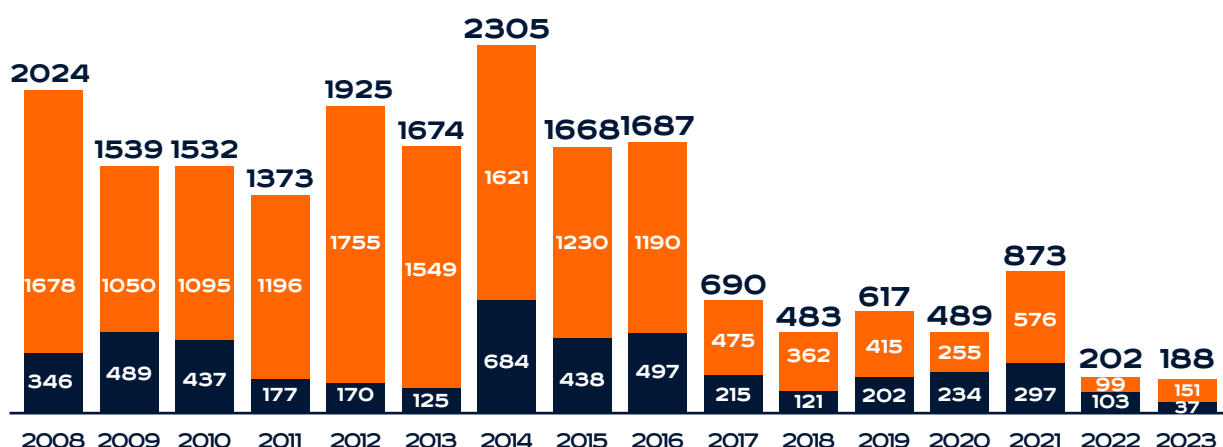


РОССИЯ НОВЫЕ ТЦ



НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ТЫС. М² GLA

Регионы
Москва



По итогам 2023 года в России (включая Москву) открылось всего 11 торговых центров. Объем нового предложения стал минимальным, начиная с 2002 года.

Без учета Москвы в России открылось 8 торговых центров современного уровня суммарной полезной площадью 151 000 м². Крупнейшими объектами стали Мармелад в Череповце (45 000 м² GLA) и торговый центр в составе МФК ARSIB Tower (27 000 м² GLA).

В настоящее время заявленный объем ввода в целом по России составляет более 500 000 м² GLA в торговых центрах современного уровня. При этом мы прогнозируем, что фактический объем нового предложения по итогам года в целом по России составит примерно 200 000-250 000 м² GLA. Это немного больше, чем в 2023 году.

НОВЫЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ТЦ В 2023 ГОДУ

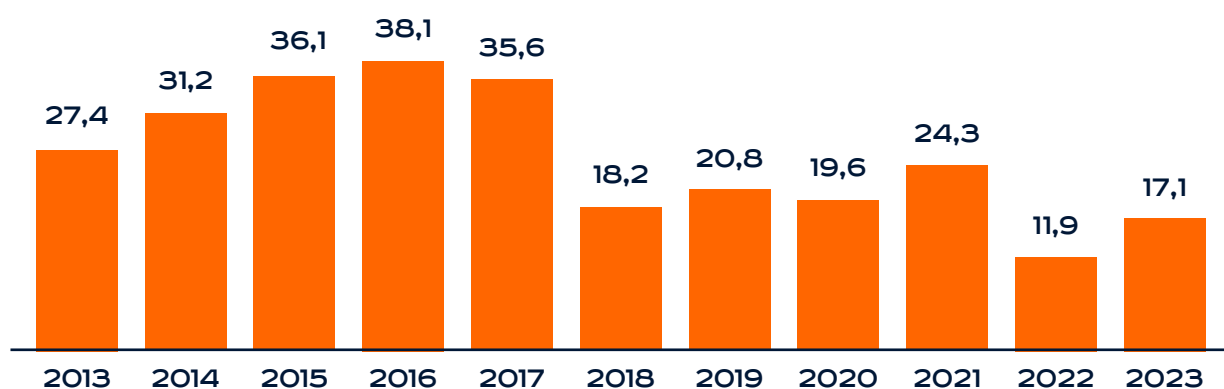
НАЗВАНИЕ	GLA, М ²	ГОРОД
Мармелад	45 000	Череповец
ARSIB Tower	27 000	Тюмень
ЭкоПарк	19 000	Санкт-Петербург
Мобельбург	17 173	Санкт-Петербург
West Mall	15 300	Краснодар
Шадринск Холл	13 500	Шадринск
Торпедо	8 000	Н. Новгород
Grani	6 000	Новосибирск



ПЛОЩАДЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ



СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ НОВЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, м² GLA



В настоящее время на рынке торговой недвижимости России преимущественно развиваются относительно небольшие проекты. Тенденция, связанная с уменьшением формата новых объектов, наблюдается уже достаточно давно. Например, если в 2015-2017 годах средний размер нового торгового центра в России находился в диапазоне 35-38 тыс. м² арендопригодных площадей, то в 2022-2023 году он снизился до 12-16 тыс. м² арендопригодных площадей.

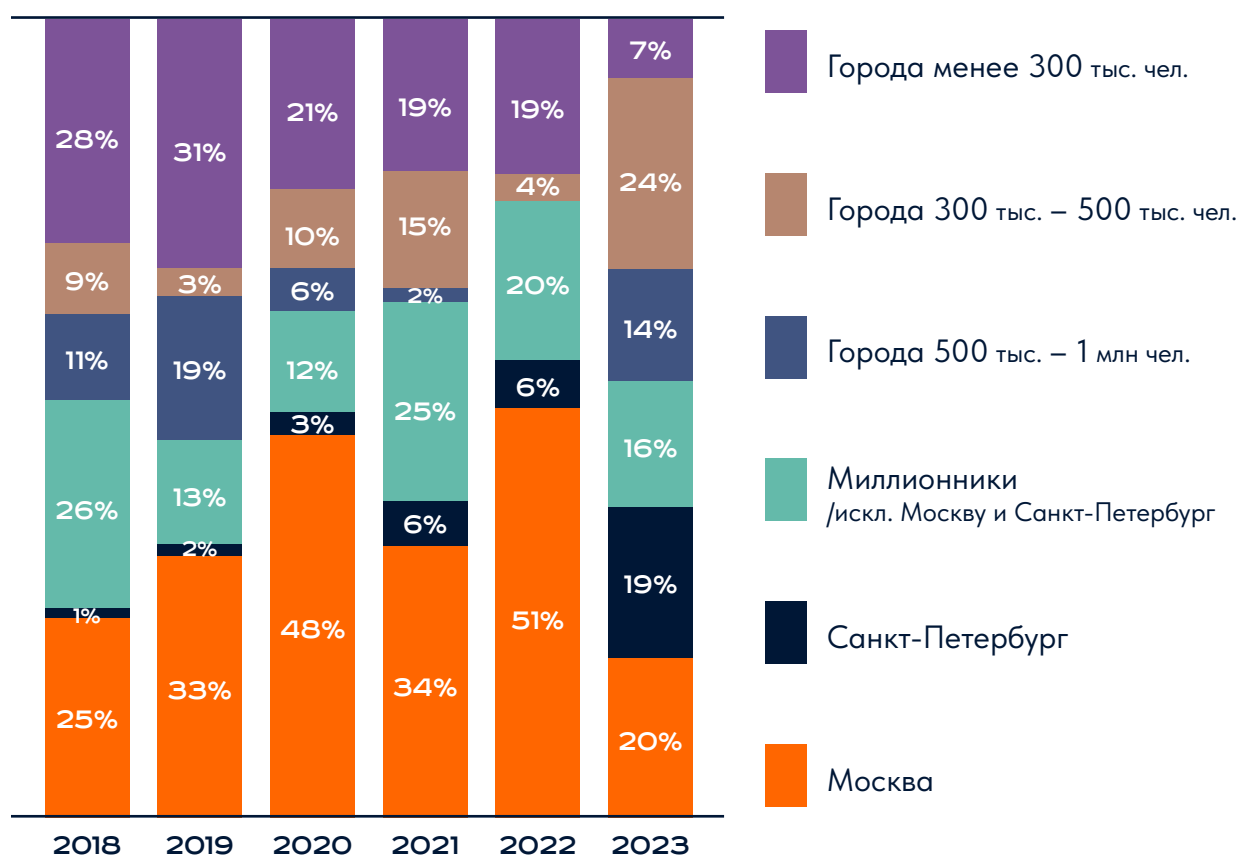
Это связано с совокупностью факторов, основными из которых являются изменение модели потребительского поведения населения (люди предпочитают больше тратить около дома), развитие онлайн-торговли, постепенное насыщение рынка торговой недвижимости крупными форматами и т.д.

Поэтому рынок торговой недвижимости в 2024-2025 годах продолжит пополняться в основном относительно небольшими торговыми центрами (как правило, районного формата). В этом сегменте появляются новые проекты.

ГЕОГРАФИЯ ОТКРЫТИЯ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ



ОТКРЫТИЕ НОВЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РАЗМЕРОВ ГОРОДОВ



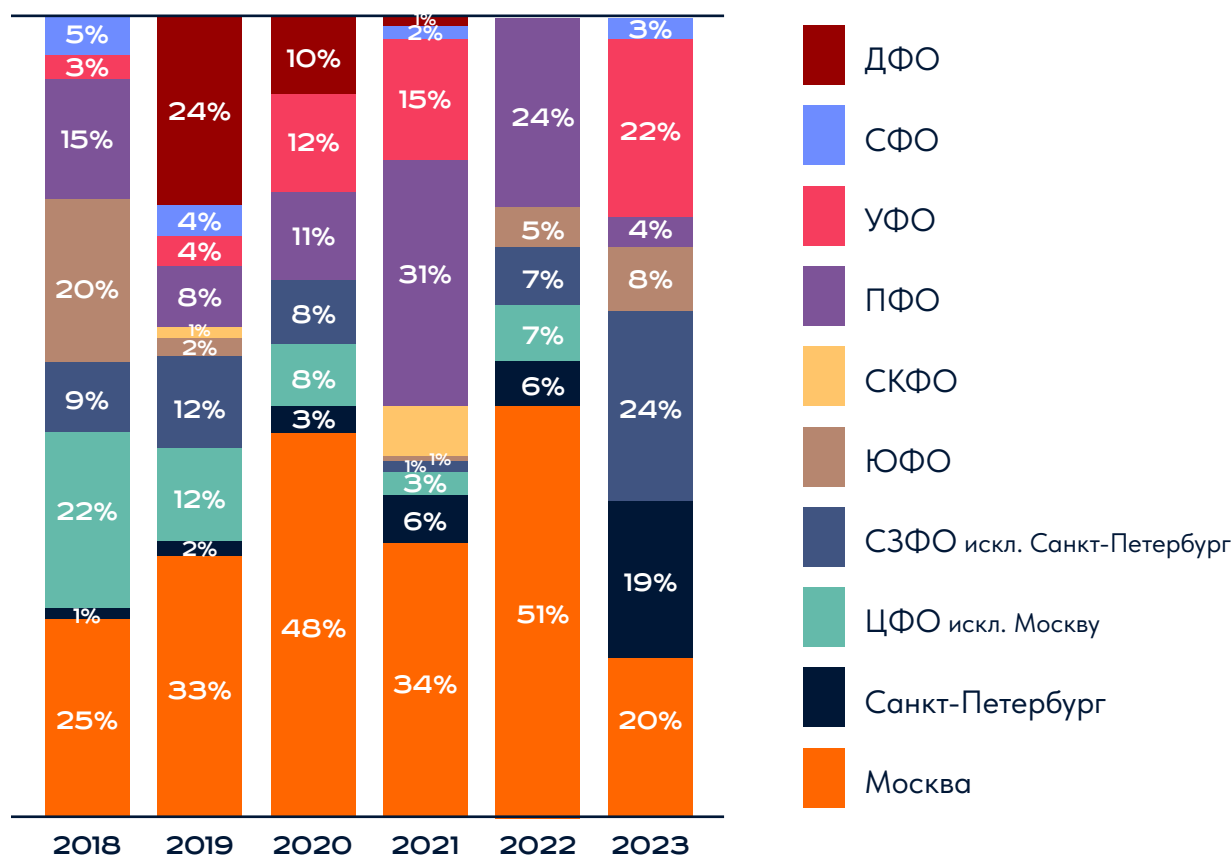
По итогам 2023 года объем нового предложения на рынке торговой недвижимости в целом достаточно равномерно распределился между разными группами городов (за исключением городов с численностью населения до 300 тыс. человек). При этом доля Москвы составила только 20%. Это минимальный показатель столицы, начиная с 2014 года.

В 2023 году была зафиксирована высокая доля Санкт-Петербурга и группы городов с численностью населения от 300 до 500 тыс. человек (19% и 24% соответственно). Для Санкт-Петербурга этот показатель стал максимальным, начиная с 2007 года, а для группы городов с численностью населения от 300 до 500 тыс. человек – максимальным за всю историю наблюдений.

Учитывая текущий объем и территориальное распределение нового строительства, мы прогнозируем, что по итогам 2024 года доля Москвы снова может увеличиться до рекордных показателей 2020 и 2022 годов (или даже превзойдет их).



ОТКРЫТИЕ НОВЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ПО РЕГИОНАМ



По итогам 2023 года 85% нового предложения было сформировано за счет Москвы, Санкт-Петербурга, Северо-Западного федерального округа (открытие ТРЦ «Мармелад» в городе Череповец) и Уральского федерального округа (открытие торгового центра в составе МФК ARSIB Tower в городе Тюмень).

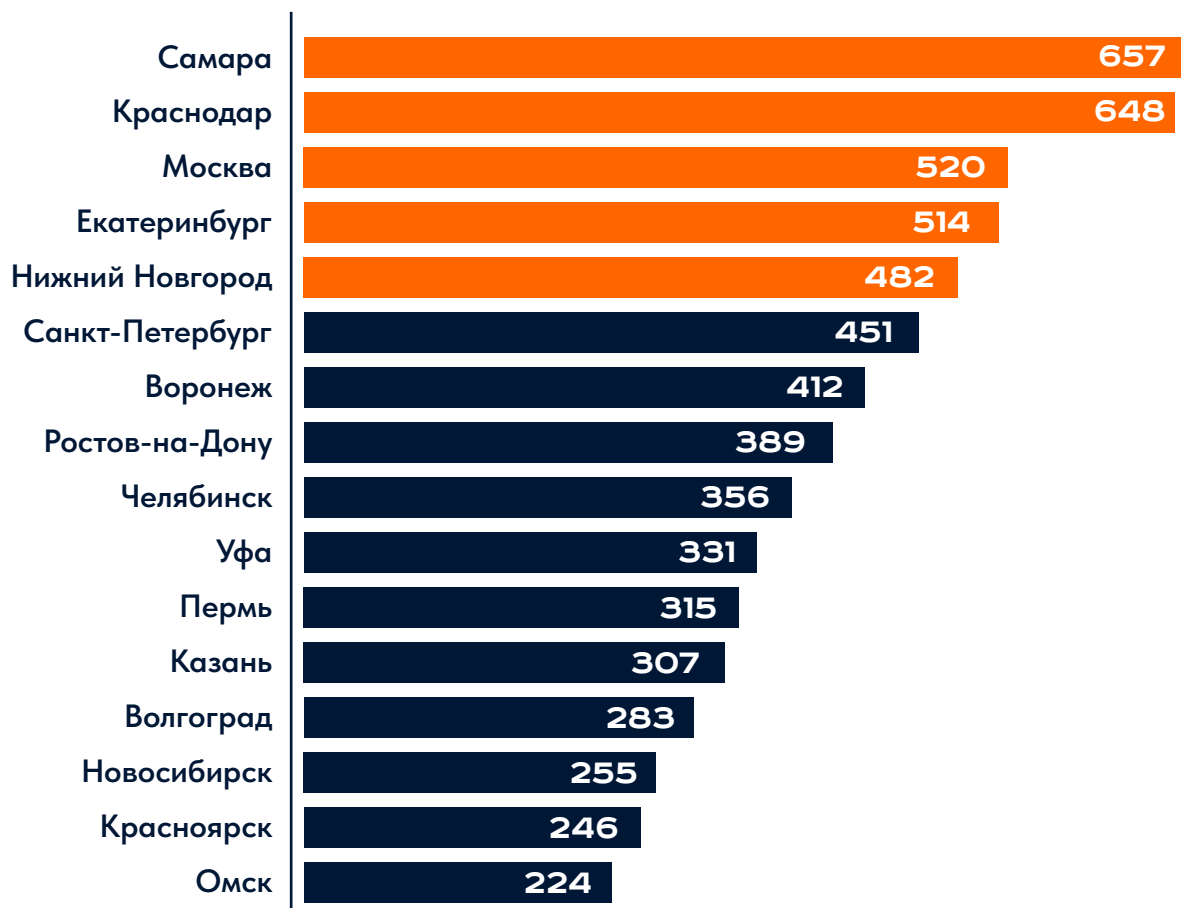
В Центральном федеральном округе (без учета Москвы), а также в Северо-Кавказском и Дальневосточном федеральных округах в прошлом году новых открытий торговых центров современного формата не было. В Северо-Кавказском и Дальневосточном федеральных округах такая статистика фиксируется достаточно часто в силу различных причин (а исключения из нее бывают редкими). А вот доля Центрального федерального округа (даже без учета Москвы) раньше была высокой (например, в 2017 году она составляла 37%, в 2018 году – 22%), но постепенно снизилась до нуля.

Сибирский федеральный округ имеет низкий объем нового предложения в течение длительного периода времени. Тем не менее, в целом данный регион является привлекательным для нового девелопмента в сфере торговой недвижимости, в том числе, учитывая происходящие изменения в экономике нашей страны (переориентация на Восток).

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ



**РЕЙТИНГ ГОРОДОВ (С НАСЕЛЕНИЕМ БОЛЕЕ 1 МЛН. ЧЕЛ.)
ПО ОБЕСПЕЧЕННОСТИ КАЧЕСТВЕННЫМИ
ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ, М² / 1 000 ЖИТЕЛЕЙ**



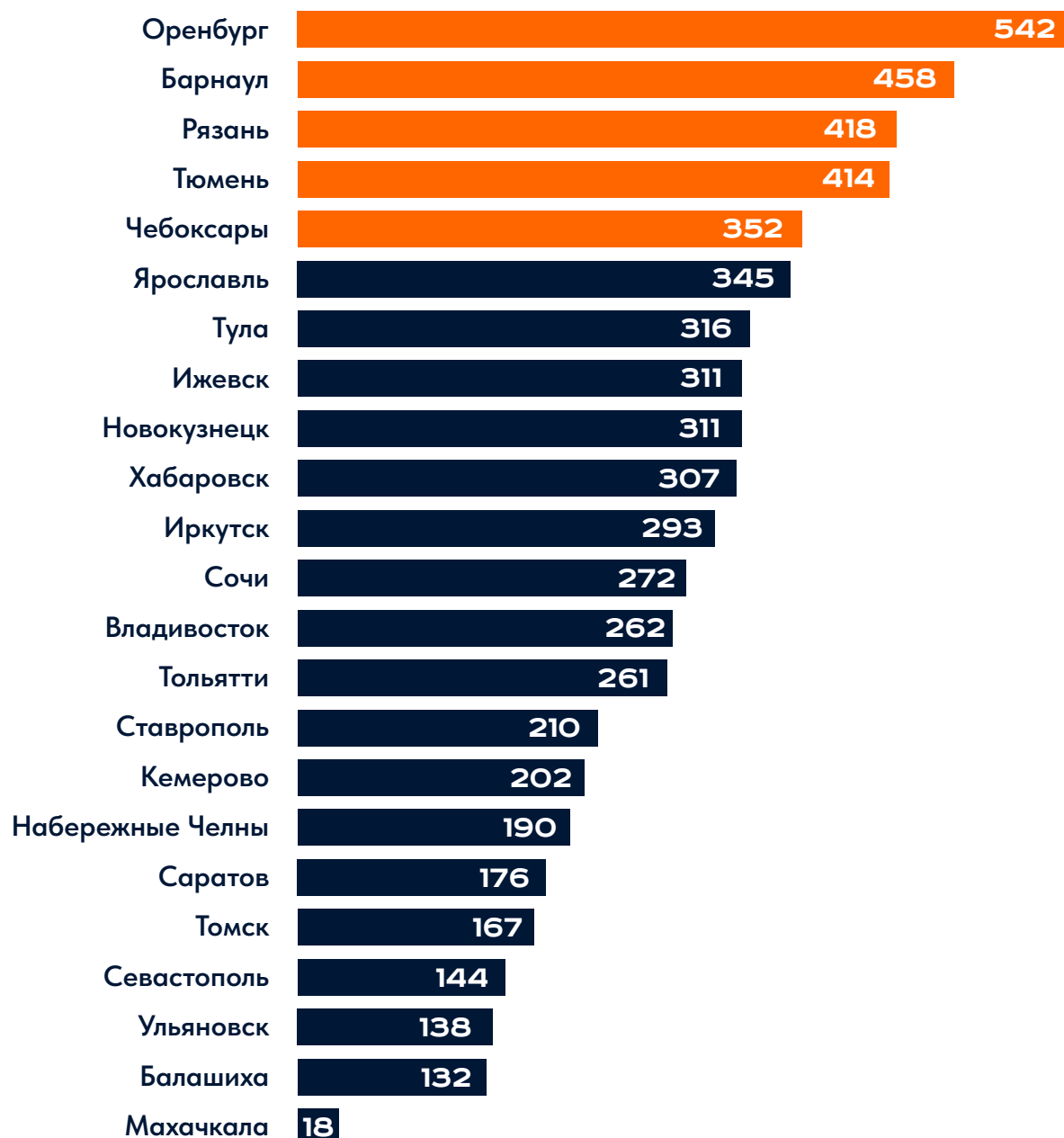
Лидерами по насыщенности рынка современными торговыми центрами среди городов-миллионников по-прежнему остаются Самара (657 м² на 1 000 жителей) и Краснодар (649 м² на 1 000 жителей). При этом показатель Краснодара постепенно снижается. Например, 4-5 лет назад уровень обеспеченности постоянного населения города полезными площадями в качественных торговых центрах составлял около 720 м² на 1000 жителей. Снижение связано с активным жилищным строительством и стремительным ростом численности населения Краснодара.

Москва занимает 3-е место (520 м² на 1 000 жителей), Санкт-Петербург – 6-е место (451 м² на 1 000 жителей) в рейтинге российских городов с численностью населения более 1 млн. человек по уровню насыщенности рынка торговой недвижимости.

Существует ряд крупных региональных центров (например, Казань, Новосибирск), в которых наиболее активный девелопмент на рынке торговой недвижимости наблюдался уже достаточно давно (в 2000-х годах и отчасти в 2010-х). Потом развитие в этом сегменте практически прекратилось или существенно замедлилось. Таким образом, эти города из лидеров по насыщенности рынка качественными торговыми центрами постепенно перешли в разряд аутсайдеров. Поэтому в настоящее время Казань и Новосибирск снова являются наиболее привлекательными для нового девелопмента в сфере торговой недвижимости (в группе аналогичных по численности населения городов). Также к потенциально интересным городам можно отнести Красноярск – это один из самых быстрорастущих миллионников, в котором исторически вводилось немного новых качественных торговых центров.



**РЕЙТИНГ ГОРОДОВ (С НАСЕЛЕНИЕМ 500 ТЫС. - 1 МЛН. ЧЕЛ.)
ПО ОБЕСПЕЧЕННОСТИ КАЧЕСТВЕННЫМИ
ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ, М² / 1 000 ЖИТЕЛЕЙ**



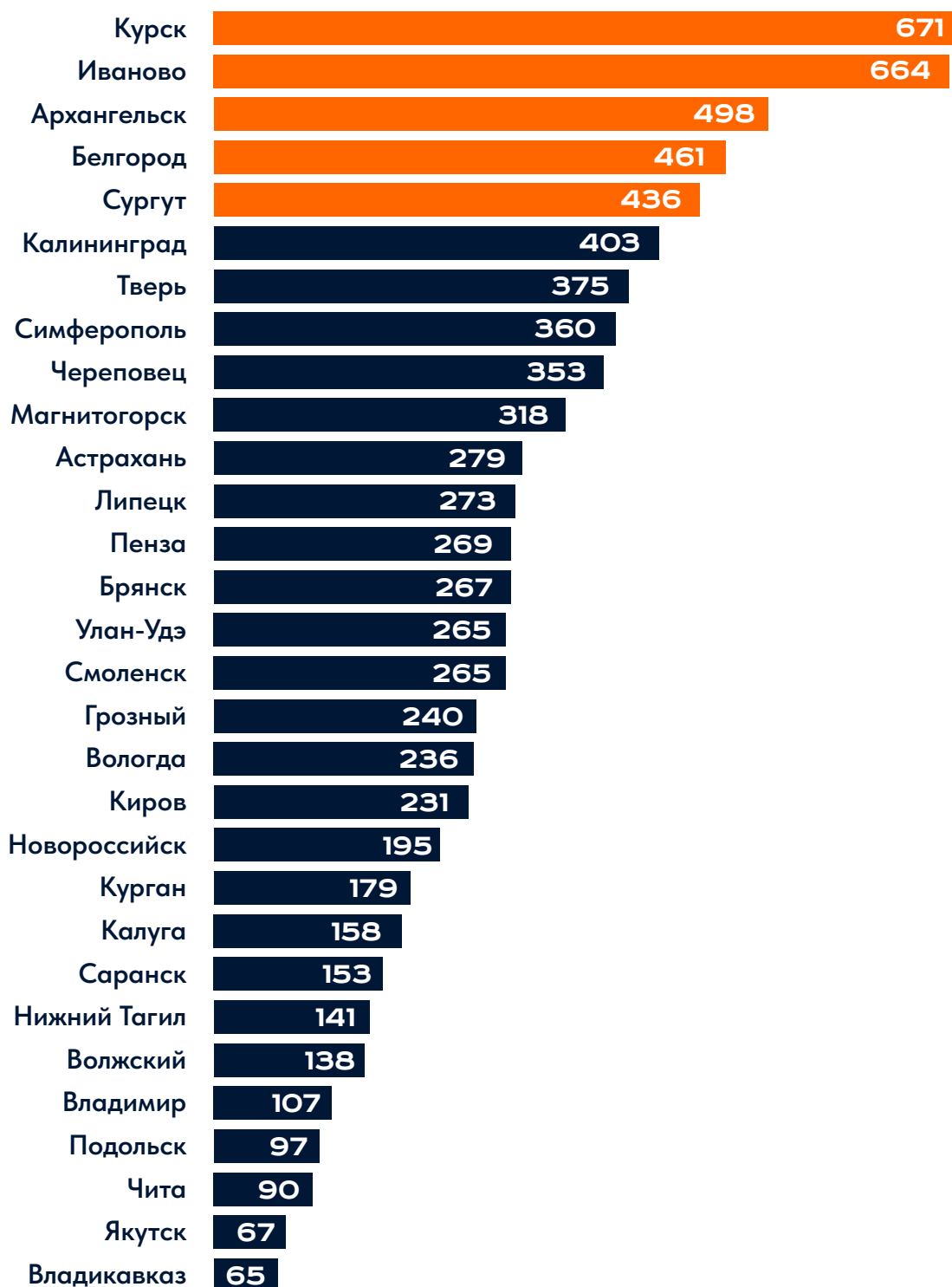
В последние годы рост объема рынка торговой недвижимости в этой группе городов практически не наблюдался. ТОП-5 городов по уровню насыщенности торговыми площадями не поменялся с 2019 года.

В 2023 году новый объект появился только в Тюмени (ARSIB Tower). Открытия на 2024 год пока не заявлены.

К потенциально интересным городам для новых проектов можно отнести Махачкалу, Томск, Набережные Челны, Ставрополь и ряд других.



**РЕЙТИНГ ГОРОДОВ (С НАСЕЛЕНИЕМ 300 ТЫС. – 500 ТЫС. ЧЕЛ.)
ПО ОБЕСПЕЧЕННОСТИ КАЧЕСТВЕННЫМИ
ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ, М² / 1 000 ЖИТЕЛЕЙ**



В последние годы в этой группе городов наблюдался небольшой рост объема рынка торговой недвижимости. При этом ТОП-5 городов по уровню насыщенности торговыми площадями не поменялся с 2019 года.

В 2023 году новый объект появился только в Череповце (Мармелад). Новые проекты с открытием в 2024 году заявлены в Курске, Нижнем Тагиле.

К потенциально интересным городам для новых проектов можно отнести Читу, Якутск, Владимир и ряд других.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ



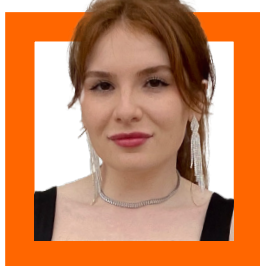
	ПРОФИЛЬ / ТИП АРЕНДАТОРА	СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ, М ²	% ТОВАРОБОРОТА
	Гипермаркет FMCG	7 000 +	1,8 - 3%
	Гипермаркет FMCG (city формат)	4 000 - 7 000	1,8 - 4,5%
	Гипермаркет DIY	10 000 +	3 - 4%
	Супермаркет FMCG	800 - 3 000	5 - 8%
	Бытовая техника и электроника	800 - 1 800	4 - 5%
	Спортивные товары	1 200 - 4 000	4,5 - 8%
	Товары для дома, миниформат: Домаркет, Порядок, Hoff Home	1 000 - 2 000	4 - 8%
	Товары для детей	500 - 1 500	6 - 8%
	Одежда, якорь: Lime, Стокманн	1 800 - 3 000	8 - 10%
	Одежда, миниякорь: Koton, LC Waikiki, Gloria Jeans, New Yorker, Sela, Befree	1 000 - 1 500	6 - 12%
	Многозальный кинотеатр	1 200 - 4 000	10 - 15%
	Торговая галерея	500 - 700	7 - 12%
		250 - 500	8 - 12%
		100 - 250 до 100	10 - 15% 12 - 20%
	Ресторан	300 - 600	8 - 13%
	Кофейня	80 - 170	10 - 18%
	Фудкорт	20 - 65	12 - 20%
		90 - 200	5 - 9%
	Крупные развлекательные центры: Joki Joуa, Космик, Замания, Кидбург	2 000 - 4 000	15 - 20%
	Развлекательные центры, малый формат: Легород, Город строителей, симуляторы	250 - 500	15 - 20%

В таблице приведены средние значения доли арендного платежа в товарообороте арендаторов различного профиля (включая эксплуатационные платежи) по состоянию на конец 2023 года



СУРКОВ АНДРЕЙ

руководитель отдела исследований и консалтинга
surkov@magazinmagazinov.ru



АКБЕРОВА ЕВГЕНИЯ

аналитик отдела исследований и консалтинга
akberova@magazinmagazinov.ru



БРОКЕРИДЖ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

mankevich@magazinmagazinov.ru



ПОДБОР ПОМЕЩЕНИЙ STREET RETAIL

markova@magazinmagazinov.ru



ГЕОМАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

nikiforov@magazinmagazinov.ru



25 лет успеха

119034, Москва, ул. Пречистенка, 40/2, стр.1

тел. +7 495 790 00 00

info@magazinmagazinov.ru

magazinmagazinov.ru

