



I кв. 2022 г.

«Коллиерз Интернешнл»

Торговая недвижимость Торговые центры

Россия | Москва

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: «Коллиерз Интернешнл»

	I кв. 2019	I кв. 2020	I кв. 2021	I кв. 2022
Общее количество площадей на конец периода, тыс. кв. м	7 136	7 552	7 792	7 968
Новое предложение за период, тыс. кв. м	0	190,0	29,5	0
Количество открытых ТЦ, штук	0	1	2	0
Уровень вакантности, %	8,4	9,1	10,2	—*
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	566	596	616	630

*данные в I кв. 2022 г. не могут быть верифицированы из-за неопределенности ситуации, связанной с приостановкой фактической работы некоторых магазинов, без выхода арендаторов из арендных договоров

Предложение

Геополитические события, произошедшие в I квартале 2022 г., по силе своего воздействия могут превзойти даже те эффекты, которые оказала пандемия COVID-19 на рынок торговой недвижимости России. Все объекты, а это свыше 76 тыс. кв. м, заявленные к открытию в I квартале в Московском регионе, были перенесены на более поздний срок. Однако два торговых объекта – ТЦ «Нагорный» и ТЦ Discovery – введены в эксплуатацию (но не открыты для посетителей на момент подготовки отчета). На текущий момент общий объем скорректированного нового предложения, заявленного девелоперами к вводу в 2022 г., сократился на 14% (данные актуальны на 15 марта 2022 г. по результатам проведенного Консультантом опроса). Основные сложности с открытиями объектов на высокой стадии готовности в текущих условиях могут быть связаны с приостановкой деятельности значительного числа иностранных ритейлеров, в первую очередь

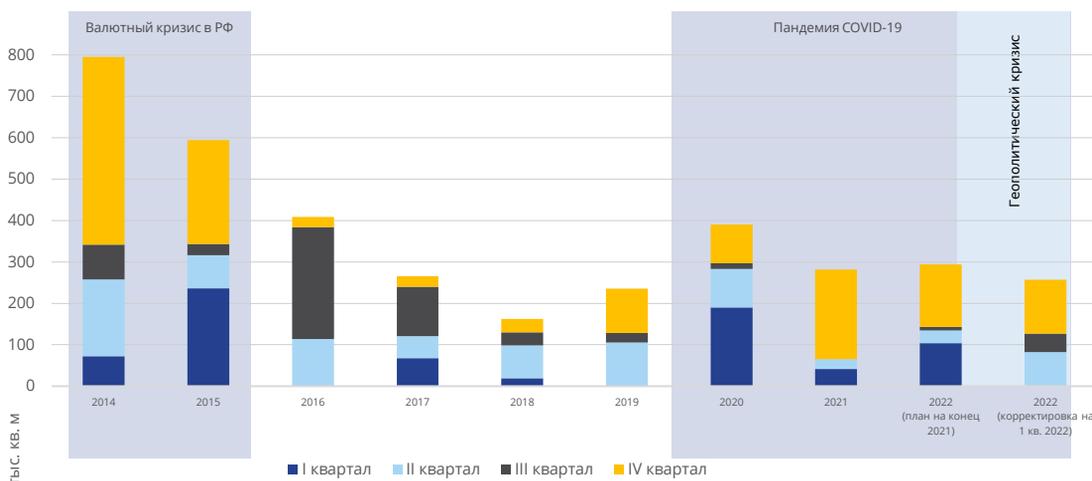
fashion-якорей, а также с существенным ростом валютного курса и стоимости кредитования; в свою очередь, для объектов, находящихся в активной фазе строительства, — дополнительно с сокращением импорта строительных и отделочных материалов, инженерно-технических узлов и т. д.

Мы предполагаем, что ввод торговых центров в Москве по итогам года может достигнуть минимальных значений за последние 10 лет. Кроме того, ряд торговых центров, имевших проблемы в функционировании и ранее, может в принципе не пережить текущий кризис, что повлечет за собой случаи банкротств и смены функционального использования объектов, особенно в случае неполучения льгот от банков и поддержки отрасли государством.

Диаграмма 1

Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе, 2014–2022 гг.

Источник: «Коллиерз Интернешнл»



Спрос

Арендаторы

Основной сферой приложения сил и экспертизы собственников торговых центров и управляющих компаний в ближайшее время станет поиск компромиссов в арендных отношениях и пересмотр пула арендаторов. По состоянию на конец марта 2022 г. более 95 крупнейших иностранных ритейлеров заявили о приостановке своей деятельности на территории России, при этом более 75% из них имеют собственные розничные магазины в России, а остальные поставляют товары своих брендов в мультибрендовые сети. В большинстве торговых центров данные ритейлеры являются ключевыми трафикогенерирующими арендаторами. Стоит отметить, что магазины всех ключевых российских франчайзи, развивающих иностранные бренды, и некоторые международные франчайзи продолжили операционную деятельность магазинов на территории России.

Часть иностранных брендов, взявших паузу в своей деятельности, в первую очередь те, для кого российский рынок составляет весомую долю в выручке, транслируют желание со временем возобновить деятельность. Для других брендов придется искать альтернативу, однако, по нашим оценкам, азиатские и турецкие сети в ближайшее время не смогут в полной мере компенсировать уход компаний, которые решат окончательно покинуть рынок России. Одним из вариантов возвращения на российский рынок может стать передача управления сетью на территории России местным франчайзи (единичные примеры которых уже появились на рынке), а также организация логистических цепочек через страны-партнеры России и т. д.

Диаграмма 2

Структура иностранных брендов, приостановивших свою деятельность в России*, по стране происхождения, % от количества

Источник: «Коллиерз Интернешнл»



*Заккрытие онлайн-магазинов/офлайн-магазинов/приостановка поставок продукции

Диаграмма 3

Структура иностранных брендов, приостановивших свою деятельность в России*, по профилю, % от количества

Источник: «Коллиерз Интернешнл»



*Заккрытие онлайн-магазинов/офлайн-магазинов/приостановка поставок продукции

Коммерческие условия

По итогам I квартала коммерческие условия в торговых центрах в целом не претерпели изменений, так как квартальные арендные бюджеты были авансированы ритейлерами ранее. Однако стоит отметить, что из-за «ажияотажного» спроса, в первую очередь на товары fashion-якорей, арендные платежи в крупных торговых центрах в I квартале могут даже превысить прошлогодние.

На протяжении II квартала мы сможем наблюдать различные результаты в договоренностях собственников и арендаторов: часть из них уже нашли компромиссные решения, некоторые только находятся в процессе поиска подходящего решения. По укрупненной оценке, на долю иностранных ритейлеров, приостановивших свою деятельность в России в марте 2022, приходится до половины от площадей торговой галереи в ТЦ, при этом ряд из этих ритейлеров осуществляет арендные платежи в форме процента от товарооборота. С некоторыми ритейлерами из данной группы арендодателям и управляющим компаниями уже удается находить компромиссные решения. Тем не менее, остается еще весомый пул арендаторов, пересмотр арендных условий с которыми потребует максимальной экспертизы и профессионализма собственников торговых центров и управляющих компаний.

Потребительское поведение

На протяжении марта на рынке наблюдался ажиотажный потребительский спрос в торговых сетях. С одной стороны, стимулирующим фактором выступила стремительно растущая инфляция и рост цен, в том числе из-за курсовых переоценок и спекулятивной деятельности, сокращение импорта и производственных мощностей иностранных производств внутри страны, боязнь потребителей дефицита товаров первой необходимости, что в итоге привело к кратному росту спроса населения на товары длительного хранения и, как следствие, росту товарооборота ритейлеров, превосходящему предновогодние показатели. С другой стороны, закрытие магазинов крупнейших fashion-ритейлеров массмаркета также привело к спонтанному гиперспросу на одежду данных брендов.

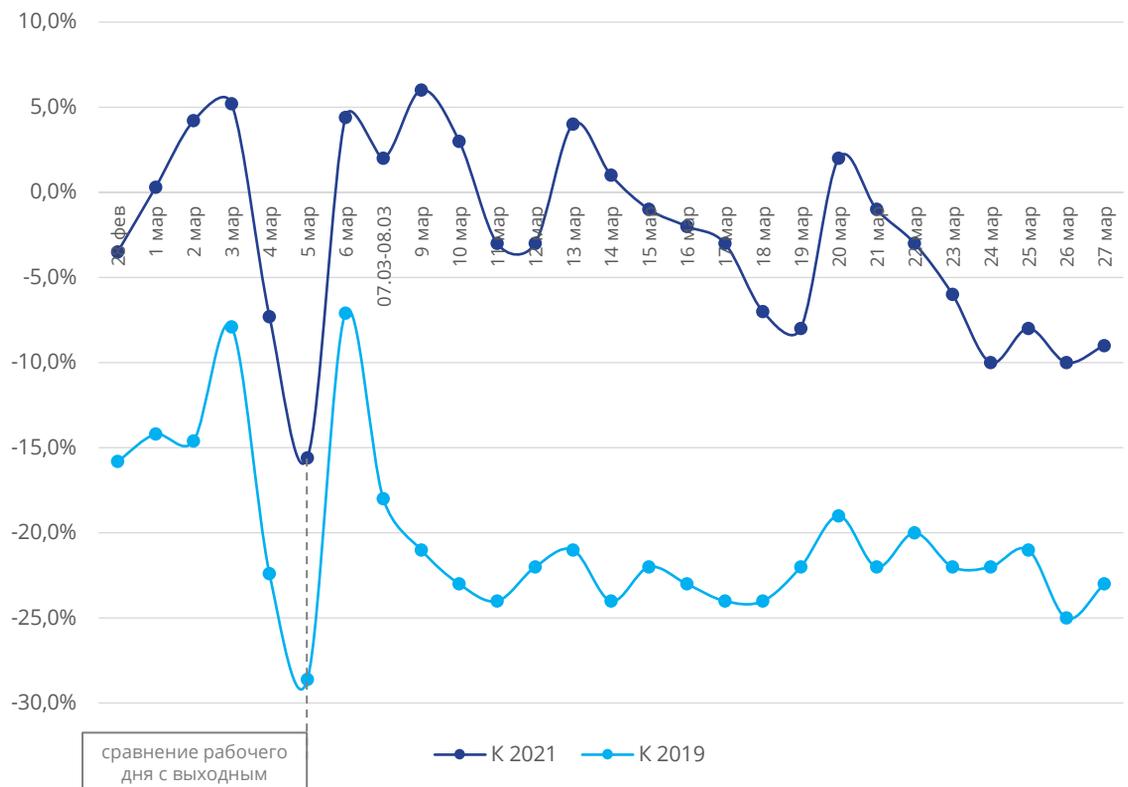
Кроме того, санкционные ограничения испытывают на себе и сети кинопроката — по оценкам экспертов, доля голливудского кино в российском прокате достигает 70%. До нормализации ситуации и поиска альтернативных картин кинопроката российские кинотеатры также ощутят значительное снижение трафика в среднесрочной перспективе.

Текущая ситуация отразилась и на посещаемости торговых центров «в моменте» — в периоды массовых анонсов брендами о приостановке деятельности наблюдается выход индекса посещаемости торговых центров в положительную зону, в сравнении с аналогичным периодом 2021 г. Тем не менее в целом мы не ожидаем восстановления трафика до пандемийного уровня даже в среднесрочной перспективе, а среднее отставание показателя Mall Index за три недели марта от аналогичного допандемийного 2019 г. сохранялось на уровне 20%. Кроме того, согласно данным, отмена с 15 марта 2022 г. в Москве ограничительных мер, связанных с COVID-19, не оказала значительного положительного эффекта на рост посещаемости торговых центров в первую неделю наблюдений (15–20 марта).

Диаграмма 4

Динамика индекса посещаемости торговых центров Москвы Mall Index (9–13 неделя), в сравнении с 2021 и 2019 гг.

Источник: компания Focus (www.focus.bi)



Контакты

Торговая недвижимость

Анна Никандрова
Партнер
+7 495 258 5151
Anna.Nikandrova@colliers.ru

Борис Маца
Директор
+7 495 258 5151
Boris.Matsa@colliers.ru

Стратегический консалтинг

Владислав Николаев
Региональный директор
+7 495 258 5151
Vladislav.Nikolaev@colliers.ru

Исследования

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

Надежда Сложеникина
Старший аналитик
+7 495 258 5151
Nadezhda.Slozhenikina@colliers.ru

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MCIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@colliers.ru

Copyright © 2022

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. «Коллиерз Интернешнл» не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

**ООО «Коллиерз
Интернешнл»**

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