



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия
III квартал 2024 года



Темпы роста экономики остаются высокими

Однако дефицит кадров становится ключевым барьером в долгосрочной перспективе.

Предварительная оценка ВВП по итогам 2024 года составила 3,9%, что на 0,3 п.п. превышает темп роста прошлого года. Основными драйверами роста продолжают оставаться внутренний спрос и отрасли, ориентированные на импортозамещение.

Так, за 8 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,1% г/г, в первую очередь за счет роста объемов выпуска в машиностроении и металлургическом комплексе. Повышенные темпы роста демонстрирует потребительский сектор: оборот розничной торговли за 8 месяцев составил +8,0% г/г, оборот общественного питания +8,5% г/г, объем платных услуг населению +3,6% г/г.

Структурный дефицит кадров остается основным фактором, стимулирующим высокий рост заработных плат и, как следствие, потребительскую активность. Так, увеличение реальной заработной платы за 8 месяцев 2024 года составило +9,2% г/г. В перспективе 2025-2026 рост сохранится и составит 7,0% и 5,7% соответственно.

Для рынка коммерческой недвижимости обновленный прогноз Минэкономразвития будет означать сохранение высоких темпов роста стоимости нового девелопмента в долгосрочной перспективе: рост стоимости трудовых ресурсов, а также высокие показатели инфляции производителей способствуют сохранению тенденции.

При этом спрос во всех сегментах начинает постепенную стабилизацию после пиковых значений в 2023 – начале 2024 гг. на фоне замедления экономики. Потребительская активность и конкуренция за кадры останутся детерминантами, определяющими специфику происходящих трансформаций.

Динамика ВВП и оборота розничной торговли, % г/г



Динамика индекса потребительских цен и индекса цен производителей, %



Внешний контекст



Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва

Новые торговые центры: Санкт-Петербург

Новые торговые центры: регионы

Ритейлеры

Инвестиции в торговую недвижимость

Приложение

Потребительский рынок

Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва

Новые торговые центры: Санкт-Петербург

Новые торговые центры: регионы

Ритейлеры

Инвестиции в торговую недвижимость

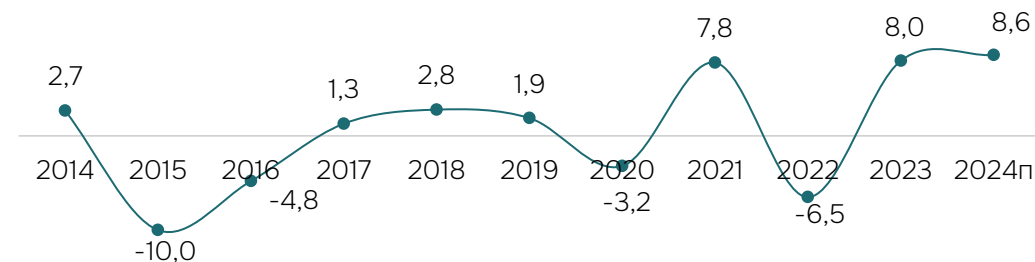
Приложение

По итогам III квартала 2024 года потребительская активность **остается на повышенном уровне** ввиду роста доходов населения на фоне дефицита трудовых ресурсов. По предварительной оценке Минэкономразвития, совокупно по итогам 2024 года рост реальной заработной платы составит 9,2% г/г.

Оборот розничной торговли за 8 месяцев 2024 года показал прирост на 8,0% г/г, объем платных услуг населению увеличился на 3,6% г/г. По итогам 2024 года, согласно прогнозу Минэкономразвития, **прирост оборота розничной торговли ожидается на уровне 8,6% г/г**, объема платных услуг населению – на уровне 3,8% г/г, что на 0,9 п.п. больше и на 1,3 п.п. соответственно меньше прогноза, представленного в начале 2024 года. В 2025-2027 гг. ожидаются более умеренные темпы роста оборота розничной торговли в пределах 7,6%-4,1%.

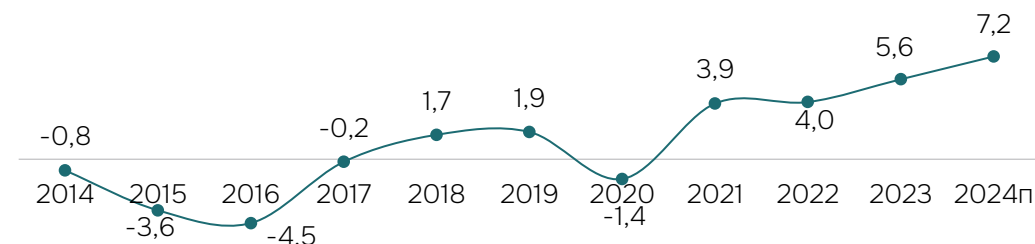
При этом потребительские настроения и фактическое потребление расходятся: так, по данным РОМИР, о планах больше экономить россияне заявляют второй год подряд, однако растущие показатели турпотока и оборота предприятий общественного питания говорят об обратном. Расхождение между намерениями и реальным поведением потребителей связано, в первую очередь, с чувством неуверенности в завтрашнем дне. Однако **при появлении денежных средств россияне позволяют себе незапланированные траты.**

Индекс физического объема оборота розничной торговли, % г/г



Острый дефицит кадров на рынке труда стимулирует рост реальных денежных доходов населения, что ведет к **увеличению потребительской активности**

Реальные денежные доходы населения, % г/г

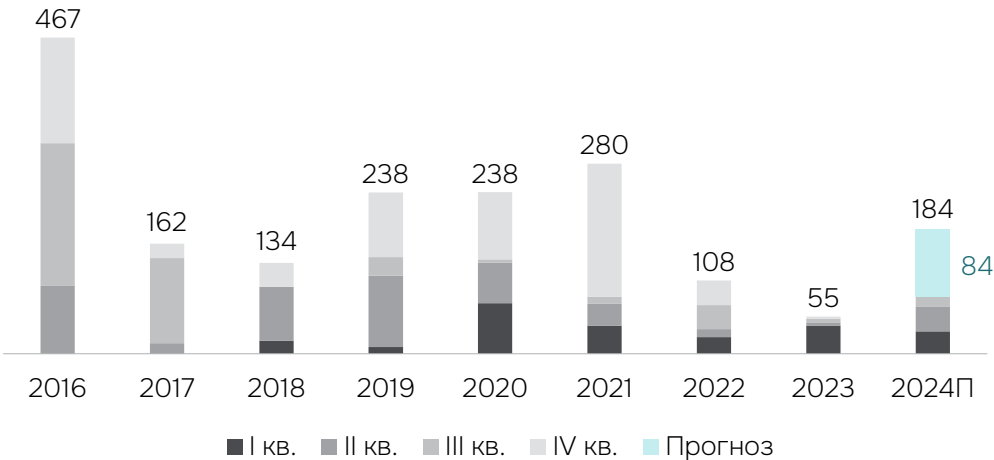


Новые торговые центры: Москва

За 9 месяцев 2024 года в Москве открылось 6 качественных торговых объектов, 2 из которых – в III квартале: районные центры «Место встречи» – Первомайский (GLA: 9,7 тыс. кв. м) и Солнцево (GLA: 4,7 тыс. кв. м). Общая арендопригодная площадь открывшихся с начала года объектов составляет более 84 тыс. кв. м. Также в начале IV квартала в Москве открылось еще два ТЦ от ADG Group – Баку (GLA: 9,1 тыс. кв. м) и Планета (GLA: 4,7 тыс. кв. м).

Увеличение прогноза по новому строительству до 184 тыс. кв. м обусловлено завершением строительства ряда объектов, которые неоднократно переносили сроки открытия. Наиболее крупные объекты, заявленные к вводу до конца года – Botanica Mall (GLA: 25,5 тыс. кв. м) в составе ТПУ Ботанический сад и ЗУМ (GLA: 25 тыс. кв. м) на территории квартала Зиларт.

Динамика нового строительства в Москве, тыс. кв. м



Ключевые цифры	
Общее предложение, млн кв. м	6,6
Доля вакантных площадей, %	8,0
Доля приостановивших деятельность магазинов, %	0,2
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, GLA кв. м/1000 жителей	495,4

Открылись в III кв. 2024 года

Первомайский



GLA: 9,7 тыс. кв. м

Баку



GLA: 9,1 тыс. кв. м

Солнцево



GLA: 4,7 тыс. кв. м

Планета



GLA: 4,7 тыс. кв. м

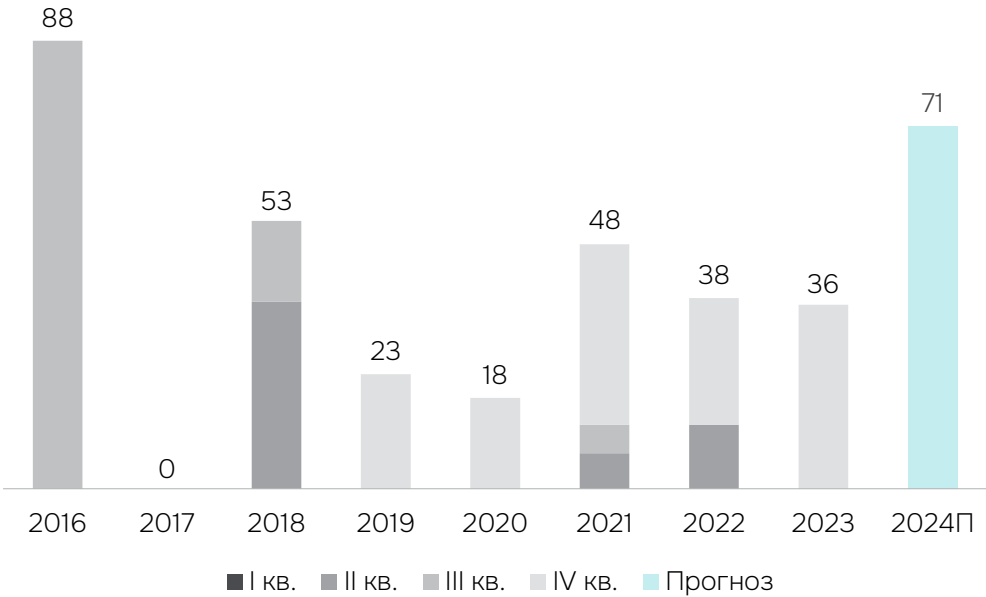
Открылись в IV кв.

Новые торговые центры: Санкт-Петербург

За 3 квартала 2024 года в Санкт-Петербурге не открылось ни одного качественного торгового объекта.

До конца 2024 года к открытию заявлены 3 качественных ТЦ общей арендопригодной площадью 71,4 тыс. кв. м. В случае реализации этих проектов объем ввода в 2 раза превысит показатель 2023 года. Так, до конца года к открытию готовятся Парк Молл (GLA: 35 тыс. кв. м), Небо (GLA: 25,7 тыс. кв. м) и ТЦ районного формата Лунапарк в Новогорелово (GLA: 10,7 тыс. кв. м).

Динамика нового строительства в Санкт-Петербурге, тыс. кв. м



Ключевые цифры	
Общее предложение, млн кв. м	2,4
Объем ввода в III кв. 2024, тыс. кв. м	0
Прогнозируемый объем ввода в 2024, тыс. кв. м	71,4
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, GLA кв. м/1000 жителей	430,6

Планируются к вводу в IV кв. 2024

Парк Молл



Небо



Лунапарк



x2 г/г
Прогнозируемый
объем ввода 2024

Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва

Новые торговые центры: Санкт-Петербург

Новые торговые центры: регионы

Ритейлеры

Инвестиции в торговую недвижимость

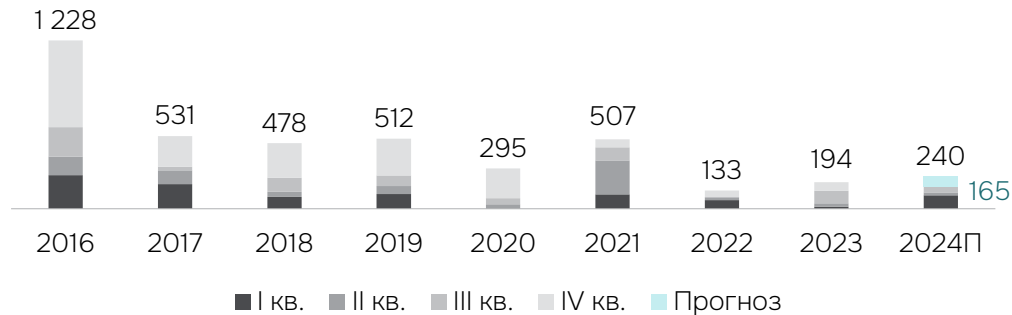
Приложение

Новые торговые центры: **регионы**

В период с января по сентябрь 2024 года в регионах России открылось 13 качественных торговых объектов суммарной арендопригодной площадью почти 165 тыс. кв. м. В третьем квартале было введено 3 ТЦ – Точка Сити в Самаре (GLA: 21 тыс. кв. м), Лев (GLA: 14,8 тыс. кв. м) в Пензе и 3-й корпус Триумфа в Омске (GLA: 8,7 тыс. кв. м). За 9 месяцев 2024 года ввод качественных торговых площадей в регионах России на 26% превзошел показатели аналогичного периода предыдущего года и почти в 2 раза – итоги трех кварталов 2022 года.

До конца года 2024 года мы ожидаем ввод ряда объектов, которые в совокупности с уже открывшимися ТЦ увеличат арендопригодную площадь регионов России на 240 тыс. кв. м. Прогноз по новому строительству в регионах, так же как и в Москве, был увеличен в связи с завершением ряда объектов, неоднократно переносивших сроки ввода ввиду конъюнктуры рынка. В ближайшее время к вводу готовятся такие крупные ТЦ как ОДИПАРК в Одинцово (GLA: 22,5 тыс. кв. м) и Броско Волна – вторая очередь Броско Молл в Хабаровске (GLA: 20 тыс. кв. м).

Динамика нового строительства в регионах, тыс. кв. м



Ключевые цифры

Общее предложение, млн кв. м	17,0
Объем ввода в III кв. 2024, тыс. кв. м	164,6
Прогнозируемый объем ввода в 2024, тыс. кв. м	240,0
Обеспеченность жителей России качественными торговыми площадями, GLA кв. м/1000 жителей	133,7

Открылись в III кв. 2024

Точка Сити, Самара



Лев, Пенза



Триумф, 3-й корпус, Омск



x1,3 г/г
Прогнозируемый
объем ввода 2024

Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва

Новые торговые центры: Санкт-Петербург

Новые торговые центры: регионы

Ритейлеры

Инвестиции в торговую недвижимость

Приложение

Новые международные бренды

За 3 квартала 2024 года в России появилось 19 новых международных брендов. При этом 6 из 19 брендов открыли свои магазины в III квартале: Dreame, HEA (Happy Easy Anyway), Juun.J, Kardo, 7saber. 5 брендов открыли свои магазины в Москве, 1 – HEA – в регионах России (Пермь и Уфа).

4 из 6 брендов – Dreame, HEA (Happy Easy Anyway), HAZZYS, Juun.J – **бренды из Азии** (Китай и Южная Корея). Также представлены бренды из Индии (Kardo) и Узбекистана (7saber). Большинство (83%) брендов, вышедших на российский рынок в III квартале 2024 года, – fashion-бренды. Кроме того, свой первый магазин в России открыл один бренд техники и электроники – Dreame.

Совокупно новые международные бренды, вышедшие на рынок в этом году, заняли 4,3 тыс. кв. м в Москве и Санкт-Петербурге. Кроме того, свою **экспансию продолжают и те международные бренды, которые открыли свои первые магазины в прошлом году**: за 9 месяцев 2024 года они увеличили объем занятых площадей более, чем на 9 тыс. кв. м – 6,6 тыс. кв. м в Москве и 2,7 тыс. кв. м в Санкт-Петербурге.

До конца года о своем намерении выйти на рынок заявили еще **11 новых международных брендов**. 55% из них – fashion-бренды. Также рынок пополнится новыми брендами косметики, товаров для дома, техники и электроники. 7 из 11 заявленных брендов – из Азии (Китай и Южная Корея).

Новые международные бренды в III кв. 2024

Бренд	Сегмент	Страна происхождения
	Одежда и обувь / спортивные товары	Узбекистан
kardo	Одежда и обувь	Индия
juun.j	Одежда и обувь	Южная Корея
HAZZYS	Одежда и обувь	Южная Корея
	Одежда и обувь	Китай
DREAME	Техника и электроника	Китай

Стратегии развития **российского** ритейла

Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва

Новые торговые центры: Санкт-Петербург

Новые торговые центры: регионы

Ритейлеры

Инвестиции в торговую недвижимость

Приложение

С июля по сентябрь 2024 года первые магазины открыли 2 российских бренда: бренд товаров для спорта и активного отдыха STADION и бренд одежды для молодежи Face Code от компании Modern Style (O'STIN и FunDay). Также о намерении открыть первые магазины до конца года заявили еще как минимум 4 российских fashion-бренда.

В то же время другие российские бренды активно развиваются за счет расширения площадей магазинов и создания новых форматов для привлечения покупателей. Так, в конце сентября 2024 года стало известно, что бренд товаров для дома Askona HOME и fashion-ритейлер LIMÉ займут в Авиапарке пространство площадью более 6 тыс. кв. м, в котором ранее располагался второй этаж магазина OBI.

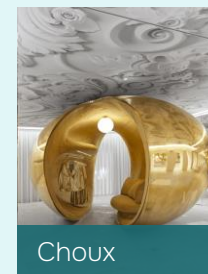
Ритейлеры продолжают открывать **флагманские магазины**, целью создания которых является не только акцент на позиционировании бренда, но и создание уникального опыта взаимодействия с потребителем. В августе Ekonika открыла флагман в Атриуме, на двух этажах которого кроме основной коллекции и premium линейки бренда также разместилась дизайнерская мебель EDxxKAT. Другим заметным открытием месяца стал флагман Choux на Патриарших прудах. Магазин является настоящим арт-проектом, вдохновленным бионическими формами. Необычный способ взаимодействия с искусством продемонстрировал LIMÉ, открыв в сентябре галерею современного искусства на четвертом этаже недавно появившегося флагмана на Кузнецком Мосту.

Еще один тренд – **por-up пространства**, которые работают на повышение узнаваемости и расширение аудитории бренда. LIMÉ разработал специальную коллекцию для por-up магазина в доме культуры ГЭС-2. В Метрополисе появился por-up магазин Belle You, который, несмотря на ограниченное пространство, предоставляет покупателям возможность воспользоваться просторными примерочными с зеркалами в полный рост и профессиональным освещением.

Новые бренды



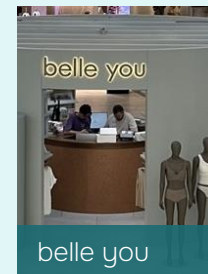
Флагманы



Необычные форматы



Por-up пространства



Инвестиционные сделки в торговой недвижимости

С января по сентябрь 2024 года объем инвестиций в торговую недвижимость составил 44 млрд руб. За аналогичный период прошлого года объем вложений достиг рекордного значения за всю историю наблюдений – 281 млрд руб. Результат 2023 года был обеспечен приобретением таких эксклюзивных объектов, как ТРЦ Мега (портфель из 14 ТЦ), ТРЦ Метрополис, ТРЦ Columbus и ТК Невский Центр. Сделки по перечисленным объектам составили 85% от общего объема вложений в торговую недвижимость за первые 3 квартала 2023 года. Однако, несмотря на кратное сокращение объема инвестиций, показатели первых трех кварталов 2024 года превысили результаты аналогичных периодов 2018–2022 гг., что подтверждает привлекательность сегмента даже в условиях неопределенности. Кроме того, до конца года ожидается заключение сделок еще по ряду объектов.

Сохраняющийся устойчивый интерес к региональным объектам, на которые в настоящее время приходится около 60% вложений (против 34% в прошлом году), обусловлен дефицитом предложения в двух столицах. В связи с этим мы ожидаем дальнейшего укрепления этой тенденции.

Сделки III квартала 2024 года

Оба объекта были реализованы в рамках процедуры банкротства

Сити Молл, Новокузнецк



3,2 млрд руб.

Л-153, Москва



2,5–3 млрд руб.

9 %

Доля инвестиций в торговую недвижимость в общем объеме сделок, I-III кв. 2024

I-III кв. 2024

44 млрд руб.

Объем инвестиций

13

Количество транзакций

I-III кв. 2023

281 млрд руб.

Объем инвестиций

20

Количество транзакций

Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва

Новые торговые центры: Санкт-Петербург

Новые торговые центры: регионы

Ритейлеры

Инвестиции в торговую недвижимость

Приложение



Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва

Новые торговые центры: Санкт-Петербург

Новые торговые центры: регионы

Ритейлеры

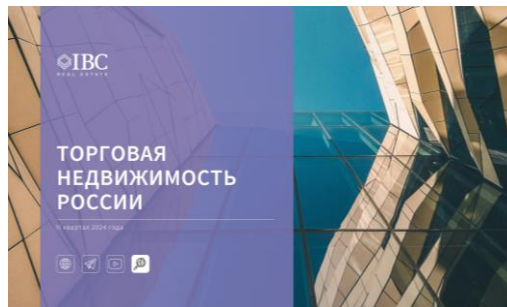
Инвестиции в торговую недвижимость

Приложение



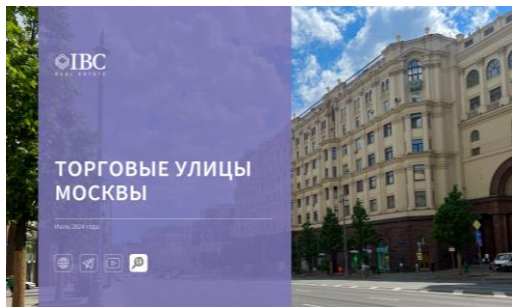
Вакантность в ТЦ Москвы

Июль 2024 года



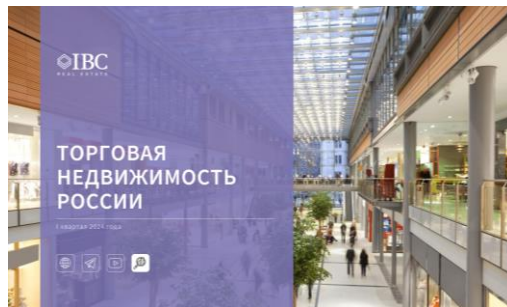
Торговая недвижимость России

II квартал 2024 года



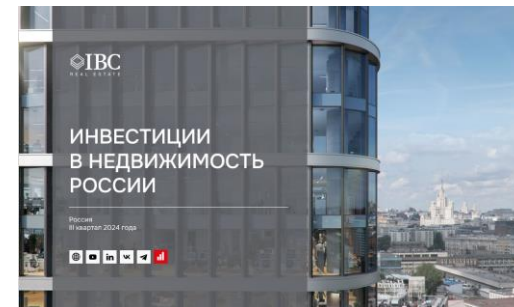
Торговые улицы Москвы

Июль 2024 года



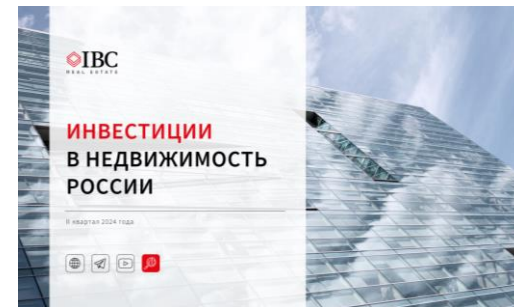
Торговая недвижимость России

I квартал 2024 года



Инвестиции в недвижимость России

III квартал 2024 года



Инвестиции в недвижимость России

II квартал 2024 года

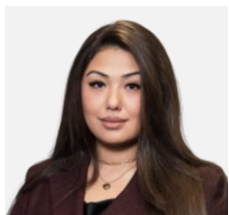


*Совершенство
в деталях*



Микаэл Казарян

Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Валерия Шураева

Аналитик департамента
исследований и аналитики

Спасибо



Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Воровая, д. 26
Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz