



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

I квартал 2024 года



Восстановление экономики продолжается

Итоги I квартала 2024 года

Внешний контекст >

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва

Вакантность в ТЦ Москвы

Новые торговые центры: регионы

Ритейлеры

Инвестиции в торговую недвижимость

Рост экономической активности в I квартале 2024 года ускорился после некоторого торможения в ноябре – декабре прошлого года. Основными драйверами роста остаются внутренний спрос и объем государственного заказа при сдержанной динамике экспорта.

Несмотря на замедление розничного кредитования и увеличение сбережений населения в банках, потребительская активность оставалась высокой. Она опирается на продолжающийся рост располагаемых доходов и высокую потребительскую уверенность в условиях острой конкуренции за работников.

Ужесточение денежно-кредитной политики в полной мере еще не отразилось на динамике потребительского спроса. Индексы потребительских настроений в феврале вновь обновили исторические максимумы, ввиду чего проинфляционные риски остаются высокими. Как результат, Банк России сохраняет ключевую ставку на уровне 16%, в очередной раз повышая прогноз среднего уровня КС на 2024-2025 гг., что может говорить о том, что снижение ставки начнется позднее и будет более плавным, чем ожидалось.

Источник: ЦБ РФ, Росстат

Банк России в очередной раз **повысил прогноз средней ключевой ставки** на 2024-2025 гг.



Снижение ставки начнется позднее и будет более плавным, чем ожидалось

Динамика пересмотра прогнозов ЦБ РФ по ключевой ставке

Индикатор прогнозируется в среднем за год, %



Потребительский рынок

Внешний контекст

Потребительский рынок >

Новые торговые центры: Москва

Вакантность в ТЦ Москвы

Новые торговые центры: регионы

Ритейлеры

Инвестиции в торговую недвижимость

Ужесточение денежно-кредитной политики постепенно начинает сказываться на потребителях. Первое ослабление потребительского спроса мы увидели в последние месяцы 2023 года. Однако с начала 2024 года потребительские настроения находятся на пике исторических максимумов за последние несколько лет. По итогам января 2024 года оборот розничной торговли увеличился по сравнению с аналогичным показателем прошлого года на **9,1%**. Оборот общественного питания и оказанные населению платные услуги продемонстрировали рост **2,1%** и **6,2%** соответственно.

Высокая активность граждан объясняется ростом доходов и потребительских настроений, которые находятся вблизи исторических максимумов. Так, уже на сегодняшний день складываются **предпосылки для улучшения сентябрьского прогноза оборота розничной торговли, представленного на уровне 3,5% по итогу 2024.**

Серьезным ограничением для дальнейшего развития экономики и роста объемов производства товаров и услуг остается дефицит кадров. В январе 2024 года уровень безработицы в России составил **2,9%**. Ограниченный объем рабочей силы с одной стороны способствует повышению оплаты труда, а с другой – дальнейшему росту цен.

Рекордный показатель индекса потребительских настроений

1

Индекс потребительских настроений в январе 2024 года достиг исторического максимума мая 2014 года. Так, доля потребителей, предпочитающих тратить свободные деньги на покупку дорогостоящих товаров, а не откладывать их, возросла до **30,6%** (+2,6 п.п. г/г).

2

Тренд на развлечения

В 2023 году был отмечен рост внимания населения к различного рода культурным и зрелищным мероприятиям и рынку развлечений в целом, в том числе и к классическим культурным мероприятиям (театры, музеи, выставки). В 2024 году продолжится положительная динамика развития тех категорий услуг и товаров, которые приносят российским потребителям радость и удовольствие, помогают справиться со стрессом.

3

Рост доходов населения

Тенденция на дальнейшее сокращение рабочей силы приведет к росту заработных плат. На сегодняшний день наибольшее ухудшение ситуации с кадрами произошло в металлургии, фармацевтике, химической промышленности и добыче.



Новые торговые центры: Москва

Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва >

Вакантность в ТЦ Москвы

Новые торговые центры: регионы

Ритейлеры

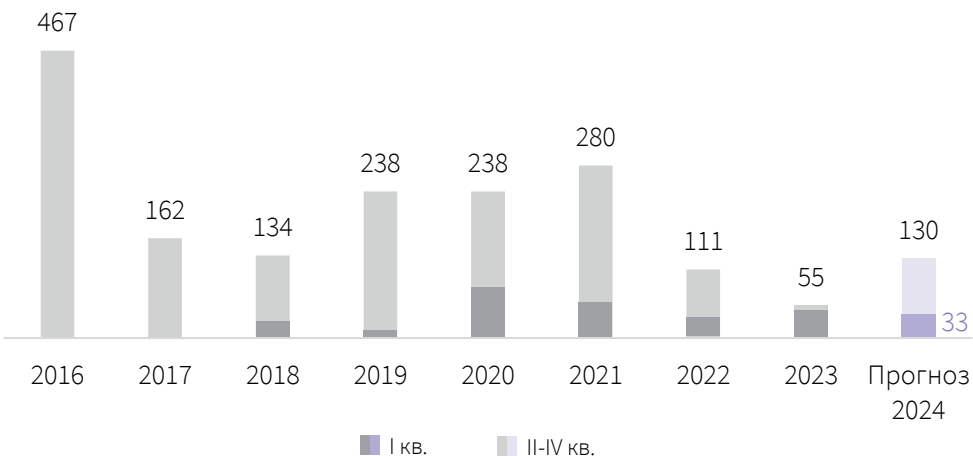
Инвестиции в торговую недвижимость

В первом квартале 2024 года в Москве открылся один качественный объект – ТРЦ Кузьминки Молл, арендопригодная площадь которого составляет 33 тыс. кв. м. Сроки открытия других заявленных к вводу объектов были перенесены на более поздние даты. Так, в первом квартале 2024 года к вводу были заявлены объекты общей арендопригодной площадью более 80 тыс. кв. м.

Совокупно по 2024 году ожидается увеличение объемов нового строительства в Москве более чем в 2 раза по сравнению с результатами 2023 года: объем ввода достигнет 130 тыс. кв. м. В этом году ожидается реализация нескольких крупных объектов: ТПУ Селигерская (GLA: 58 тыс. кв. м), Ботаника Молл (GLA: 25 тыс. кв. м), Орион (GLA: 21 тыс. кв. м), ЗУМ (GBA: 30 тыс. кв. м).

Сохраняется тенденция на строительство ТЦ малого формата, арендопригодная площадь которых не превышает 15 тыс. кв. м. Так, более половины ожидаемых к вводу объектов являются районными. Стремительное развитие децентрализованных районов, строительство новых ЖК и улучшение инфраструктуры города приводят к росту спроса на ТЦ в пешей доступности от дома и метро.

Динамика нового строительства в Москве, тыс. кв. м



Ключевые цифры

Общее предложение, млн. кв. м	6,5
Доля вакантных площадей, %	12
Доля приостановивших деятельность магазинов, %	0,2
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, GLA кв. м/1000 жителей	495

Открыт в I квартале 2024

Кузьминки Молл



GLA: 33 тыс. кв. м

ТПУ Селигерская



GLA: 58 тыс. кв. м

Ботаника Молл



GLA: 25 тыс. кв. м

Орион



GLA: 21 тыс. кв. м

Вакантность в торговых центрах Москвы

Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва

Вакантность в ТЦ Москвы >

Новые торговые центры: регионы

Ритейлеры

Инвестиции в торговую недвижимость

По итогам 1 квартала 2024 доля вакантных площадей с учетом временно приостановленных составила 12,2%. В начале 2023 года индикатор был выше на 10,5 п.п. и составлял 22,7%. **За полтора года произошло замещение 730 тыс. кв. м торговых площадей** в наиболее востребованных ТЦ Москвы, ранее данные площади занимали международные компании, покинувшие российский рынок. На площади ранее приостановивших деятельность брендов пришли развивающиеся российские и зарубежные игроки, ранее не имевшие возможностей для экспансии ввиду высокой конкуренции на рынке. После реализации площадей IKEA в ТЦ МЕГА показатель вакансии снизится до 10,4%.



За полтора года было замещено 730 тыс. кв. м или 10,5 п.п. качественных торговых площадей в Москве

Развивались российские бренды



На рынок выходили новые международные бренды



*с учетом временно приостановленных площадей

Замещение потенциальной вакансии в ТЦ Москвы

Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва

Вакантность в ТЦ Москвы >

Новые торговые центры: регионы

Ритейлеры

Инвестиции в торговую недвижимость

По итогам мониторинга торговых центров Москвы мы зафиксировали, что на рынке практически не осталось временно приостановленных площадей, которые на протяжении последних полутора лет были ключевой проблемой для рынка. При этом объем пустующих площадей практически не изменился с начала 2023 года. Так, мы наблюдаем, что **ритейлеры активно замещали именно те площади, которые ранее занимали международные бренды.**

Ключевые причины

Международные бренды занимали лучшие пространства в ТЦ Москвы. Магазины ушедших ритейлеров располагались рядом со входными группами и в самых проходимых галереях объектов. Также для заезда в эти пространства, как правило, развивающимся ритейлерами требовалось инвестировать в отделку значительно меньше, чем в другие вакантные блоки.

Доля временно приостановленных площадей в ТЦ Москвы составляет 0,2%. На рынке остались вакантные площади, которые менее привлекательны для развития и усиления позиций ключевых развивающихся ритейлеров. **Текущие вакантные блоки преимущественно расположены в менее востребованных объектах и галереях, что будет замедлять темпы экспансии брендов.**

Динамика доли свободных площадей на рынке в целом



Динамика доли потенциально свободных площадей по типу ТЦ

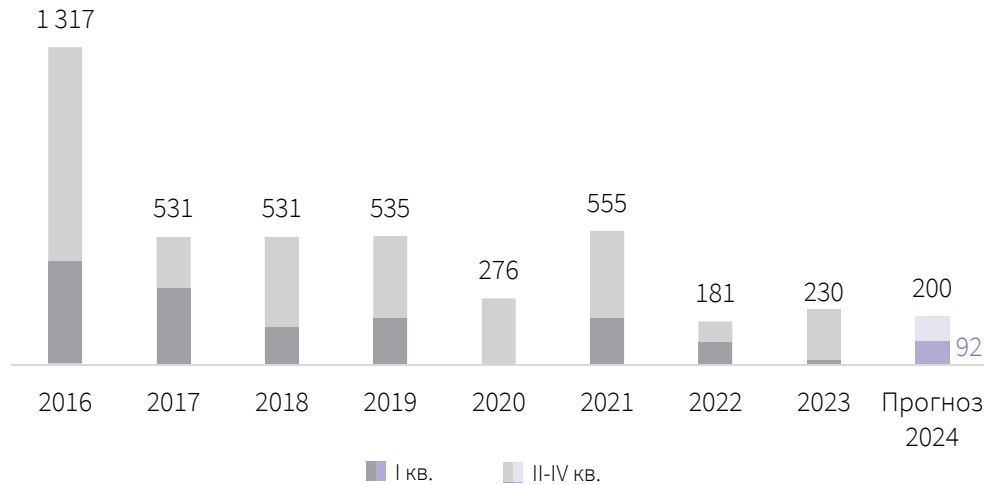
	2022	2024
Ключевые	19,6% 346 тыс. кв. м	0%
Новые	3,9% 16 тыс. кв. м	0%
Прайм	19,8% 55 тыс. кв. м	0,6% 2 тыс. кв. м
Стабилизированные	8,6% 333 тыс. кв. м	0,4% 18 тыс. кв. м
Рынок в целом	11,7% 750 тыс. кв. м	0,2% 20 тыс. кв. м

Новые торговые центры: регионы

В первом квартале 2024 года в регионах открылось 6 торговых центров, общая арендопригодная площадь которых составила 92 тыс. кв. м. Так, прирост качественных торговых площадей в регионах за первые 3 месяца 2024 года превзошел показатели аналогичного периода прошлого года более чем на 75%. На региональном рынке открылись такие торговые объекты, как ТК Пазл в Пятигорске (GLA: 30 тыс. кв. м), ТРЦ Любимово в Краснодаре (GLA: 28,2 тыс. кв. м), ТЦ Центральный в Долгопрудном (GLA: 9,2 тыс. кв. м), ТЦ ДЕПО в Уфе (GLA: 10,4 тыс. кв. м), ТЦ Атриум в Раменском (GLA: 7,4 тыс. кв. м) и ТЦ Лайнер в Перми (GLA: 7 тыс. кв. м).

В 2024 году ожидается увеличение общего объема качественных торговых площадей в регионах на 200 тыс. кв. м. Среди крупнейших ТЦ, которые готовятся к открытию в этом году: ТРК Парк Молл (GLA: 40 тыс. кв. м) и ТРК Небо (GLA: 25,7 тыс. кв. м) в Санкт-Петербурге, ТРЦ D.A.F. в Курске (GLA: 25 тыс. кв. м), ТРЦ Одинцово Парк в Одинцово (GLA: 22,5 тыс. кв. м) и ТРК Точкасити в Самаре (GLA: 21 тыс. кв. м).

Динамика нового строительства в регионах, тыс. кв. м



Ключевые цифры

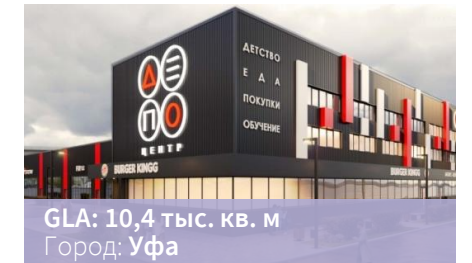
Общее предложение, млн. кв. м	19,5
Объем ввода в первом квартале 2024 года, тыс. кв. м	92
Прогнозируемый объем ввода в 2024 году, тыс. кв. м	200

Примеры ТЦ, открывшихся в I квартале 2024 года в регионах России

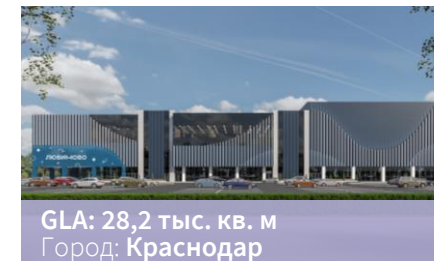
Пазл



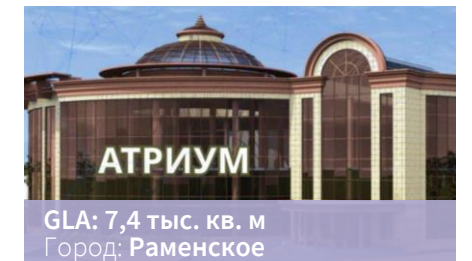
ДЕПО



Любимово



Атриум



Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва

Вакантность в ТЦ Москвы

Новые торговые центры: регионы >

Ритейлеры

Инвестиции в торговую недвижимость

Новые бренды и стратегии развития **российского ритейла**

Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва

Вакантность в ТЦ Москвы

Новые торговые центры: регионы

Ритейлеры

Инвестиции в торговую недвижимость

В первом квартале 2024 года на российский рынок вышло 7 новых международных брендов из Германии, Италии, Китая, Турции и Южной Кореи, что на 2 бренда больше, чем за аналогичный период прошлого года. Большинство новых международных брендов (71%) специализируется на одежде и обуви. Также представлены бренды товаров для дома и техники. В 2024 году ожидается появление ранее не представленных в РФ брендов из Китая и Южной Кореи.

Также **в первом квартале 2024 года на рынок вышел новый российский бренд** женской одежды Omolesso. В этом году анонсировано появление новых локальных брендов, например, бренд молодежной одежды Ready! Steady! Go! (Gloria Jeans) и бренды женской и мужской одежды Pulse (Zenden), Zimaletto (KüchenLand).



В 2024 году российские ритейлеры продолжают увеличивать площади и количество магазинов. Так, Gloria Jeans реконструирует 200 магазинов с увеличением площади до 1 500 кв. м, Sela откроет новые флагманские точки площадью до 2 000 кв. м, Concept Club увеличит сеть на 190 магазинов, Lamoda Sport откроет более 100 магазинов сети.

Кроме того, **бренды продолжают развиваться за счет запуска новых продуктовых линеек.** В 2024 году ожидается премиальная коллекция Black от Gloria Jeans, лимитированная коллекция STUDIO, линейки SWIMWEAR и SPORT, beauty направление от Love Republic, собственные линейки женской и мужской одежды Nume и Mademan от Lamoda.



Новые международные бренды в I квартале

Бренд	Сегмент	Страна происхождения
Chakra	Товары для дома	Турция
JOSINY	Одежда и обувь	Южная Корея
TECNO	Техника	Китай
baasploa	Одежда и обувь	Китай
ELLASSAY	Одежда и обувь	Китай
Laurel	Одежда и обувь	Германия
RINASCIMENTO	Одежда и обувь	Италия

Ребрендинги ритейлеров

Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва

Вакантность в ТЦ Москвы

Новые торговые центры: регионы

Ритейлеры

Инвестиции в торговую недвижимость



ЕКОНИКА



FINN FLARE

Новые концепты торговых пространств были представлены несколькими компаниями на российском рынке в 2023 году. На фоне ухода многих международных игроков ключевой целью для ритейлеров стало повышение узнаваемости бренда и привлечение новой аудитории.

Российский бренд обуви и аксессуаров Эконика увеличил площадь своего флагмана и сместил фокус на более высокий ценовой сегмент товаров на фоне ухода части люксовых и премиальных международных брендов. В основе обновленной концепции заложено удобство посетителей и клиентский сервис. К особенностям нового пространства относятся наличие примерочных в магазине обуви. Эконика планирует продолжить увеличивать площади своих магазинов после успешного открытия флагмана в 2023 году в ТРЦ Афимолл Сити.

Компания Finn Flare представила флагманский магазин в новой концепции, разработанной совместно с Sinitsa Buro, с целью глобального обновления имиджа бренда. Новый магазин сети открылся в 2023 году в ТРЦ Авиапарк. В пространстве предусмотрены просторные примерочные, зоны отдыха и умное освещение. Finn Flare расширил линейку ассортимента: запустил костюмную группу и аксессуары. Бренд продолжает сотрудничать с инфлюенсерами, которые привлекают новых лояльных покупателей.

Международные бренды, которые продолжают работать

С весны 2022 года многие международные бренды сначала приостановили деятельность своих магазинов, а затем полностью свернули бизнес на территории РФ. Большая часть из них уже высвободила площади в ТЦ по всей России. Однако некоторые международные ритейлеры, которые были представлены в РФ до массового ухода, продолжают работать и поставлять актуальный ассортимент в магазины. Ниже представлены примеры международных ритейлеров, которые продолжают работать в российских ТЦ.

Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва

Вакантность в ТЦ Москвы

Новые торговые центры: регионы

Ритейлеры

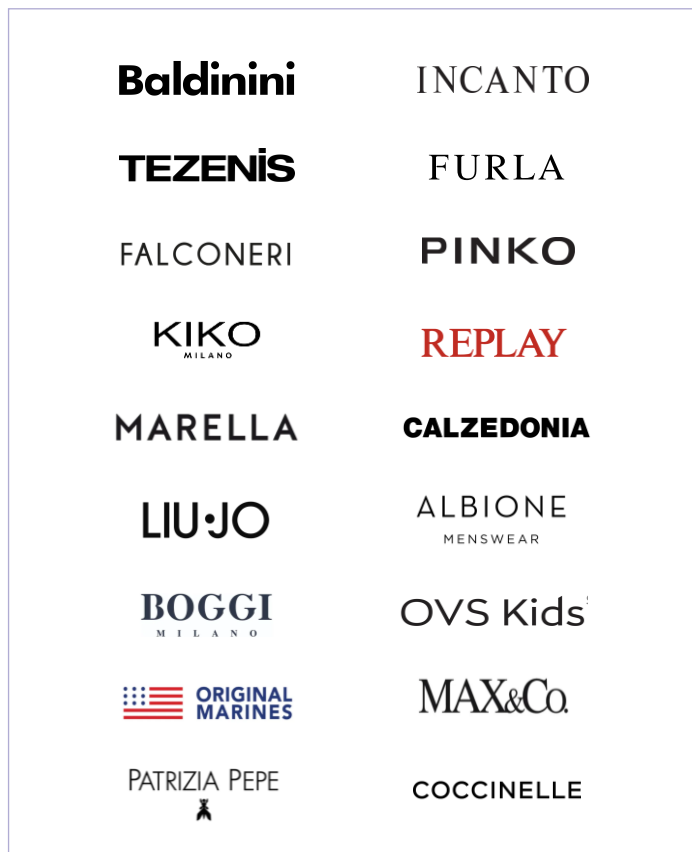


Инвестиции в торговую недвижимость

Германия



Италия



Англия



Греция



Франция



Испания



США



*без учета люксовых брендов

Инвестиционные сделки в торговой недвижимости

Рост объема инвестиций в торговую недвижимость в I квартале 2024 года составил 17%

По итогам I квартала объем инвестиций в торговую недвижимость составил 8,4 млрд рублей, что выше показателей аналогичного периода прошлого года на 17%. Были проданы коммерческие помещения в апарт-комплексе Sky View (2,6 млрд руб.) в Москве и ТЦ «Самолет» (1,5 млрд руб.) в Ульяновске. Также «Траст» продал за 350 млн руб. и 310 млн руб. два помещения магазина «Лента» в Строгино и на Волгоградском проспекте.

В структуре сделок торговый сегмент вновь занимает минимальную долю – 10%. Низкий показатель инвестиционной активности в большей степени связан с сезонным фактором: в I квартале закрываются либо вынужденные транзакции, либо сделки, завершение которых не состоялось в предыдущем году.

Закрытие знаковых проектов рынок увидит во второй половине 2024 года. Во-первых, это будет продажа активов иностранных инвесторов – ряд сделок находится на высокой стадии завершения переговоров – однако преобладание данной тенденции в структуре инвестиций, как в 2023 году, не ожидается. Во-вторых, реализация большинства крупных активов традиционно приходится на конец III – начало IV кварталов.

Сделки I квартала 2024 года



Sky View
(коммерческие помещения)
2,6 млрд рублей



ТЦ Самолет
1,5 млрд рублей



Помещения магазина «Лента»
0,6 млрд рублей

17%

Рост объема инвестиций в торговую недвижимость, г/г

I кв. 2024

8,4 млрд

Объем инвестиций

5

Количество транзакций

I кв. 2023

7,1 млрд

Объем инвестиций

3

Количество транзакций

Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва

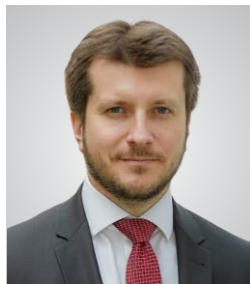
Вакантность в ТЦ Москвы

Новые торговые центры: регионы

Ритейлеры

Инвестиции в торговую недвижимость





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. Валовая, 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