



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

2 квартал 2023 года



Ускоренная адаптация экономики

Восстановление до докризисного уровня ожидается уже в 2024 году

Внешний контекст >

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва и регионы

Вакантность в ТЦ Москвы

Структура арендаторов в ТЦ Москвы

Ритейлеры

Российская экономика продолжает восстанавливаться опережающими темпами. С апреля внутренний спрос начал расширяться за счет роста потребительской активности и госсектора. Совокупный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению за январь-май составил +0,7% к аналогичному периоду прошлого года, преимущественно ввиду повышенной активности последних месяцев. Так, майский индикатор превысил докризисный уровень 2021 года на **1,8%**.

На рынке труда сохраняется дефицит кадров: уровень безработицы обновил исторический минимум в **3,2%**. С начала года в номинальном выражении заработная плата выросла на **+11,4%** г/г, в реальном выражении рост составил **+4,2%** г/г.

Потребители перешли к реализации накопленного потенциала, что в значительной степени поддерживает экономическую активность. Дальнейший рост спроса упирается в ограничения со стороны предложения: предприятия при значительном росте загрузки испытывают кадровый голод.

Восстановление деловой активности наблюдается практически во всех отраслях, драйверами являются обрабатывающая промышленность (электрооборудование, компьютеры, электроника, оптика и прочее), металлургия, химическая промышленность, машиностроение и строительство.

На фоне позитивной динамики восстановление экономики до докризисного уровня 2021 года ожидается уже в будущем году.

Минэкономразвития повысило прогноз ВВП России в 2023 году с **-2,9%** до **+1,2%**

Свои ожидания улучшил и Банк России, верхняя граница в прогнозе которого лежит на уровне **2%**

В 2024-2026 гг. регуляторы закладывают темпы роста в **2,0% - 2,8%**

Потребительский рынок

Ситуация сегодня

Потребительский рынок показывает постепенное восстановление. Население отходит от сберегательной модели и начинает реализовывать накопленный потенциал.

Оборот общественного питания показывает значительный рост: за январь-май индикатор достиг 1 095 млрд рублей, что на **15,2%** выше аналогичного показателя прошлого года. Растет и объем платных услуг населению (**+3,5%** г/г), однако преимущественно ввиду роста стоимости коммунальных услуг. Оборот розничной торговли находится в отрицательной зоне (**-1%**), по итогам года ожидается рост индикатора на **5,3%** г/г. Удельный вес пищевых и непродовольственных продуктов в структуре оборота розничной торговли распределен равномерно: **48,9%** и **51,1%** соответственно. Объем реализованных продовольственных товаров соответствует уровню прошлого года, в то время как объем непродовольственной розницы все еще отстает от 2022 ввиду влияния первых двух месяцев прошлого года.

Динамика оборота розничной торговли, г/г

| 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023п | 2024п | 2025п | 2026п |
|------|------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2,8% | 1,9% | -3,2% | 7,8% | -6,5% | 5,3% | 3,5% | 3,5% | 3,6% |

Ритейл-тренды в 2023 году

- ✓ **Рациональное поведение потребителей** обусловлено предыдущими кризисами, которые привели к изменению потребительских привычек.
- ✓ **Покупатели «присматриваются» к новым брендам**, чтобы найти лучшее предложение в условиях ограниченного бюджета.
- ✓ **Изменение бренд-микса** в 75% категорий на FMCG-рынке.
- ✓ **СТМ (собственные торговые марки) продолжают экспансию на рынке**, особенно в тех нишах, которые сильнее всего пострадали ввиду ухода международных брендов (fashion, FMCG).
- ✓ Появление **признаков укрепления оптимизма и восстановления спроса**.

Российские и международные игроки, оставшиеся на рынке, сталкиваются с постепенно протекающей адаптацией потребителей к новым условиям после экономических и политических потрясений, особенно это касается новых брендов.

Потребителям требуется от нескольких месяцев до года для того, чтобы узнать новые имена на рынке, попробовать новинки и сформировать лояльность к развивающимся брендам

Новые торговые центры: Москва и регионы

Динамика нового строительства торговых центров в Москве и регионах низкая. Сроки ввода объектов продолжают переноситься ввиду увеличившегося срока поиска арендаторов. Так, в Москве во 2 квартале 2023 года было запланировано открытие 10 торговых центров (более половины из всех заявленных объектов на 2023 год), однако открыто было только два из них. На фоне негативных результатов 2 квартала прогноз нового строительства был скорректирован – до конца года в Москве мы ожидаем открытия 100 тыс. кв. м качественных торговых площадей, в регионах – около 150 тыс. кв. м.

Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва и регионы

Вакантность в ТЦ Москвы

Структура арендаторов в ТЦ Москвы

Ритейлеры

За первое полугодие 2023 года 3 торговых центра в **Москве** были введены в эксплуатацию и открыты для посетителей – Митино Парк (GLA: 27 тыс. кв. м), ТЦ «Сиеста» (GLA: 14 тыс. кв. м) и ТЦ «Кувшинка» в составе ТПУ «Озерная» (GLA: 5,3 тыс. кв. м).



ТЦ «Кувшинка»
GLA: 5,3 тыс. кв. м



ТРЦ Митино парк
GLA: 27 тыс. кв. м



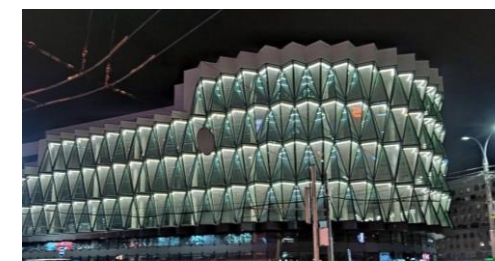
ТЦ «Сиеста»
GLA: 14 тыс. кв. м

До конца 2023 года к вводу заявлено 15 объектов, общей площадью 146 тыс. кв. метров. Однако в течение второго полугодия мы ожидаем корректировок по дате ввода многих объектов.

| Прогноз по новому строительству в России в 2023, GLA, тыс. кв. м | |
|--|-----|
| Москва | 100 |
| Регионы | 150 |

Новые качественные торговые центры в **регионах**:

1 торговый центр
6 тыс. кв. м (GLA)



ТЦ Грани в Новосибирске
GLA: 6 тыс. кв. м

Новое строительство, Москва и регионы, тыс. кв. м

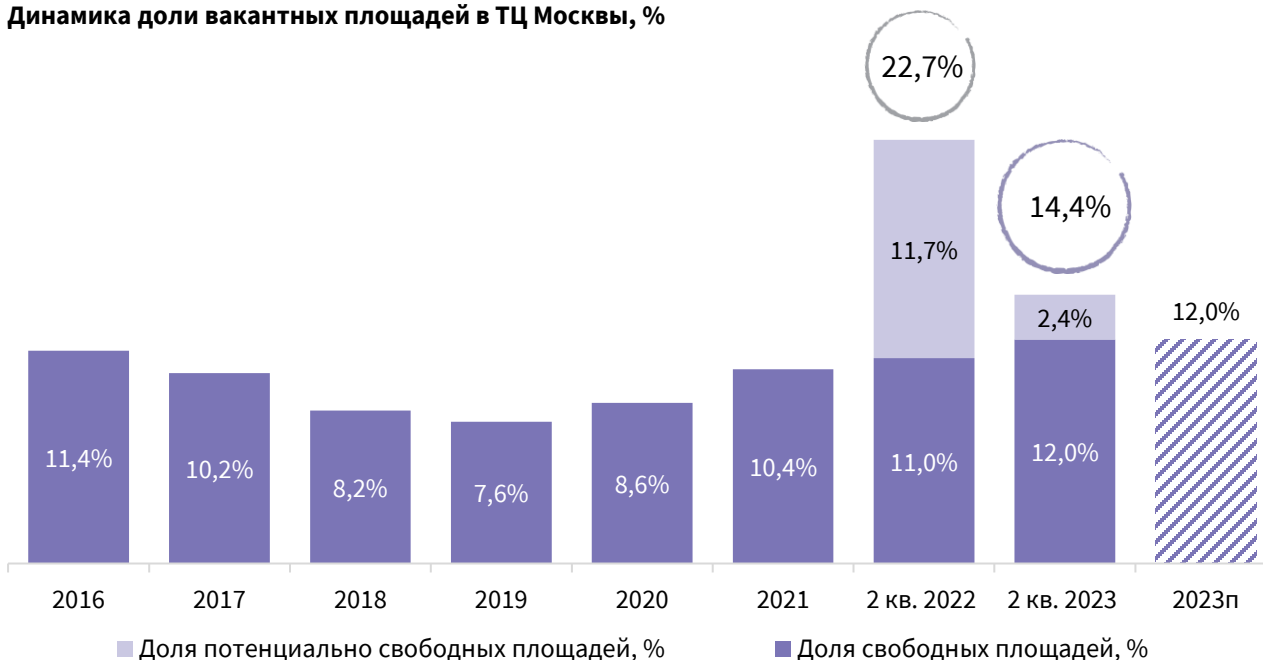


Вакантность в торговых центрах Москвы

Доля вакантных площадей в ТЦ Москвы на июль 2023 года составляет 12% (+1% к аналогичному периоду прошлого года). Драматичного роста вакантности, ранее ожидаемого на рынке, не произошло. В индикаторе учитываются именно вакантные площади, однако ключевой проблемой сегмента в последний год были приостановившие работу магазины. В пике доля таких площадей превышала всю вакантность на рынке и достигала **11,7%** летом 2022 года. Однако спустя год приостановивших деятельность магазинов практически не осталось (**2,4%**): ряд магазинов открылись под новыми именами, часть была замещена такими крупными развивающимися брендами как Sela, Gloria Jeans, часть площадей перешла в реальную вакансию.

Дальнейшее улучшение потребительских настроений и возможностей будет сдерживать темпы роста доли свободных площадей. До конца года мы ожидаем, что приостановивших работу магазинов в ТЦ Москвы практически не останется, а вакантность останется на прежнем уровне - **12%**.

Динамика доли вакантных площадей в ТЦ Москвы, %



В ежегодный мониторинг *IBC Real Estate* вошли:

> 80 торговых центров
или

4 млн кв. м (из 6,5 млн кв. м)

12%

Доля **свободных** площадей в ТЦ Москвы на июль 2023

2,4%

Доля **потенциально свободных** площадей в ТЦ Москвы на июль 2023

Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва и регионы

Вакантность в ТЦ Москвы

Структура арендаторов в ТЦ Москвы

Ритейлеры

Структура арендаторов в торговых центрах Москвы

В связи с уходом международных брендов большинство торговых центров изменили пул арендаторов. Ниже представлена структура арендаторов в торговых центрах Москвы на июнь 2023 года в зависимости от объема занимаемой площади. **В мониторинг IBC Real Estate вошли более 80 объектов торговой недвижимости, общая арендуемая площадь которых составила около 4 млн кв. м.**

Структура арендаторов в ТЦ Москвы на июнь 2023 года

| № | Категория арендатора | Доля занимаемой площади, % |
|----|--------------------------------------|----------------------------|
| 1 | Одежда (мужская + женская + детская) | 24% |
| 2 | Супер/гипермаркет | 14% |
| 3 | Кинотеатры | 7% |
| 5 | Товары для дома | 6% |
| 6 | Рестораны / кафе | 5% |
| 7 | Развлечения | 5% |
| 8 | Обувь | 4% |
| 9 | Техника и электроника | 4% |
| 10 | Сервисы и услуги | 4% |
| 11 | Товары для детей | 4% |

| № | Категория арендатора | Доля занимаемой площади, % |
|----|------------------------|----------------------------|
| 12 | Спортивные товары | 2% |
| 13 | Фудкорт | 2% |
| 14 | Косметика и парфюмерия | 1% |
| 15 | Аксессуары и подарки | 1% |
| 16 | Нижнее белье | 1% |
| 17 | Красота и здоровье | 1% |
| 18 | Ювелирные аксессуары | 1% |
| 19 | Вакансия | 12% |
| 20 | Потенциальная вакансия | 2% |

Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва и регионы

Вакантность в ТЦ Москвы

Структура арендаторов в ТЦ Москвы

Ритейлеры

Новые бренды: локальные и не только

В торговых центрах России продолжают появляться новые локальные и международные бренды. За 2 квартал 2023 года на рынке появилось 19 новых брендов: 2 турецких бренда, 4 белорусских, 3 российских, 1 итальянский, 1 эстонский, 1 австралийский. Открытие другой части новых брендов связано с покупкой бизнеса Inditex в России арабской Fashion And More Management и открытием на его местах 4 новых брендов с собственным ассортиментом, отличным от испанского предшественника.

Высокая активность также наблюдается со стороны формата **мультибрендовых магазинов**: за последние полгода появились 6 новых компаний, в пространствах которых представлены товары различных брендов.

Такие гиганты рынка как Gloria Jeans, Befree, Lime и Стокманн продолжают увеличивать количество и площадь своих магазинов в Москве и регионах. Торговые площади также занимают бренды, которые давно функционируют на рынке, но ранее не имели офлайн-пространств, например, Namelazz и Spring.

Новые бренды, открывшиеся на местах Inditex:

ZARA | MAAG

PULL&BEAR | DUB

Bershka | ECRU

STRADIVARIUS | VILET

Новые турецкие бренды в России:

karaca home | MUDO

Новые белорусские бренды в России:

SWED HOUSE | ПИЖОН

ІА ІОМ | GOMINTERN

Другие открытия:

- Мультибрендовые магазины **Arhipoff Home** и **The store, GREЧКА**
- **Yollo** – новый глобальный бренд одежды
- **Всёгазин**
- **Plein Sport**
- Эстонский бренд **BonBon Lingerie**
- **Inni**
- **2xu** – спортивный магазин

THE STORE

ВСЁГАЗИН

PLEIN SPORT

YO//O FASHION STORE

GREЧКА

BONBON Lingerie

ARHIPOFF HOME

inni

2XU

Высокая динамика открытий положительно сказывается на рынке торговой недвижимости России и способствует удержанию вакантности



*Совершенство
в деталях*



МИКАЭЛ КАЗАРЯН

Член совета директоров,
Руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Россия

Москва,
ул. Валовая, д. 26
Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

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

Казахстан

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