



ВАКАНТНОСТЬ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ МОСКВЫ

Август 2023 года



Ключевые выводы исследования

Рост реальной вакансии в целом по рынку за год составляет всего 1%. На июль 2023 индикатор достиг 12%.

12% +1% к 2022 г.

Реальная вакансия

Потенциальная вакансия практически полностью ушла с рынка. Часть приостановленных помещений стала реальной вакансией, однако большая часть была замещена.

2,4% -9% к 2022 г.

Потенциальная вакансия

С учетом временно приостановленных магазинов доля свободных площадей составляет 14,4%, что ниже показателя прошлого года на 8%.

Про новые форматы

Несмотря на тренд на развитие новых форматов, фактически структура арендаторов не изменилась. Как правило, новые форматы экономически неэффективны и занимают минимальный объем площадей на рынке. Во всех объектах торговой недвижимости лидерами в структуре арендаторов остаются fashion-ритейлеры, супер/гипермаркеты, кинотеатры и рестораны.

Тренды



Увеличение площадей магазинов



Новые открытия



Постепенное восстановление трафика посетителей



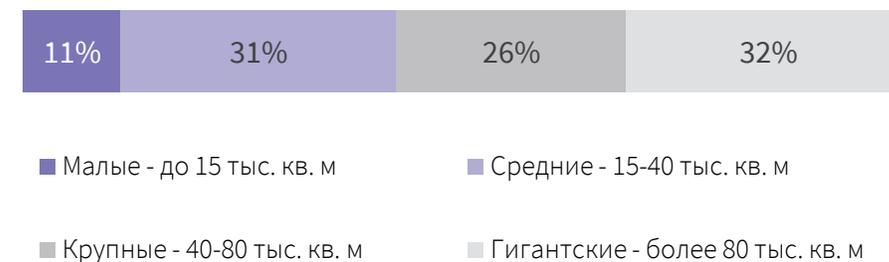
Единичные приостановленные магазины

Рынок торговой недвижимости в 2023 году

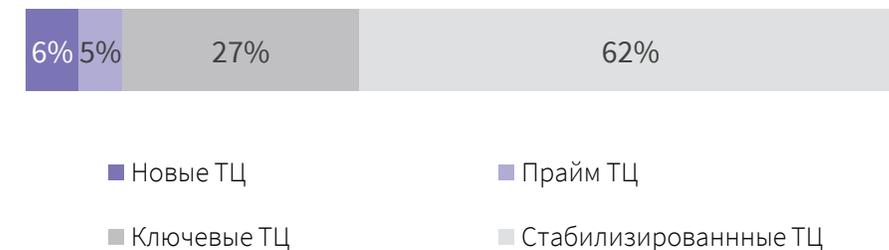
Ключевые показатели

	GLA существующих качественных ТЦ в Москве	Новое строительство	Доля вакантных площадей
2022	6,4 млн кв. м	126 тыс. кв. м	11%
2023 август	6,5 млн кв. м	46 тыс. кв. м	12%
2023 (п)	6,5 млн кв. м	100 тыс. кв. м	12%
2024 (п)	6,7 млн кв. м	150 тыс. кв. м	12%

Структура предложения по размеру ТЦ, %



Структура предложения по типу ТЦ, %



Методология исследования

Исследование проводилось в июле-августе 2023 года. **В ежегодный мониторинг IBC Real Estate вошли более 80 качественных торговых центров Москвы, общая арендуемая площадь которых составила 4 млн кв. м из существующих 6,5 млн кв. м.** Структура выборки соответствует генеральной совокупности по географическому местоположению и форматам ТЦ.

Типы торговых центров:

Прайм ТЦ – уникальные для рынка торговые объекты, маркетируемые на рынке по ставкам выше среднерыночных.

Ключевые ТЦ – крупные объекты (GLA более 50 тыс. кв. м), имеющие децентрализованное расположение и широкий пул арендаторов.

Новые ТЦ – новые объекты, открытые в 2021-2023 гг.

Стабилизированные ТЦ – остальные качественные ТЦ Москвы.

При проведении полевого исследования для оценки вакансии использовалась следующая терминология:

- 1) вакантные площади – пустующие площади, в которых нет арендатора на момент обхода, как правило, закрыты баннерами.
- 2) приостановившие работу магазины – площади международных брендов, которые приостановили деятельность, но сохраняют за собой торговые площади (есть логотип / вывеска о приостановке деятельности).

Рынок торговой недвижимости в 2023 году

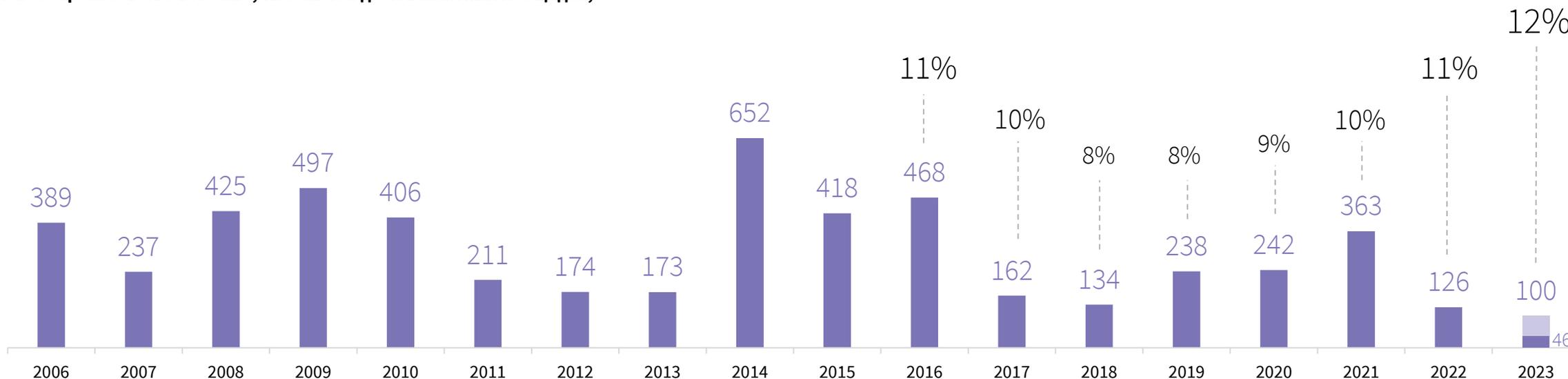
Что произошло с торговыми центрами спустя полтора года после начала ухода международных брендов?

Главное событие 2022 года на рынке торговой недвижимости – это уход международных брендов из РФ. Нестабильная экономическая и политическая ситуации привели к сокращению трат населения. Трафик в ТЦ снизился и достиг минимальных значений. На протяжении последних полутора лет в столице **продолжается ввод новых торговых объектов**. Однако заявлений о старте строительства новых ТЦ практически нет, только единичные районные объекты площадью до 15 тыс. кв. м.

В 2023 году в ТЦ Москвы **началась активная ротация арендаторов**: лучшие торговые пространства международных ритейл-гигантов теперь заняты новыми игроками рынка или крупными российскими ритейлерами. Последние, как правило, не только увеличивают количество магазинов, но и наращивают средний размер открываемых локаций с целью расширения ассортимента. Ближайший год окажется поворотным для многих брендов, которые смогут сформировать лояльность потребителей.

Как еще повлиял уход международных брендов на рынок торговой недвижимости в РФ? За первое полугодие 2023 года в сегменте торговой недвижимости был зафиксирован **максимальный объем инвестиций более чем за 20 лет**. 57% от общего объема транзакций было сформировано сделками по продаже активов иностранных компаний новым инвесторам.

Новое строительство в Москве, тыс. кв. м и доля вакантных площадей, %



Структура вакансии по типам ТЦ

Ключевые выводы

В прайм ТЦ показатель реальной вакансии снизился на 1 п.п., но доля потенциальной вакансии остается на высоком уровне. Тем не менее, спустя год была успешно замещена большая часть международных брендов, ушедших с рынка РФ.

В ключевых ТЦ за год реальная вакансия значительно выросла. В объектах этого типа открывались флагманские магазины, на места которых сейчас постепенно приходят развивающиеся игроки, но ритейлеров, готовых занять более 1000 кв. м, в РФ пока не так много.

В новых ТЦ зафиксирована самая высокая доля свободных площадей. Однако и среди новых объектов есть успешные проекты, сумевшие привлечь арендаторов в короткие сроки.

В стабилизированных ТЦ показатель реальной вакансии находится на докризисном уровне. Значительная часть арендаторов – это локальные игроки, а также те, кто закрывают первичные потребности населения. Так, 20% торговых площадей в стабилизированных ТЦ занимают супер/гипермаркеты.

Структура реальной и потенциальной вакансии, %



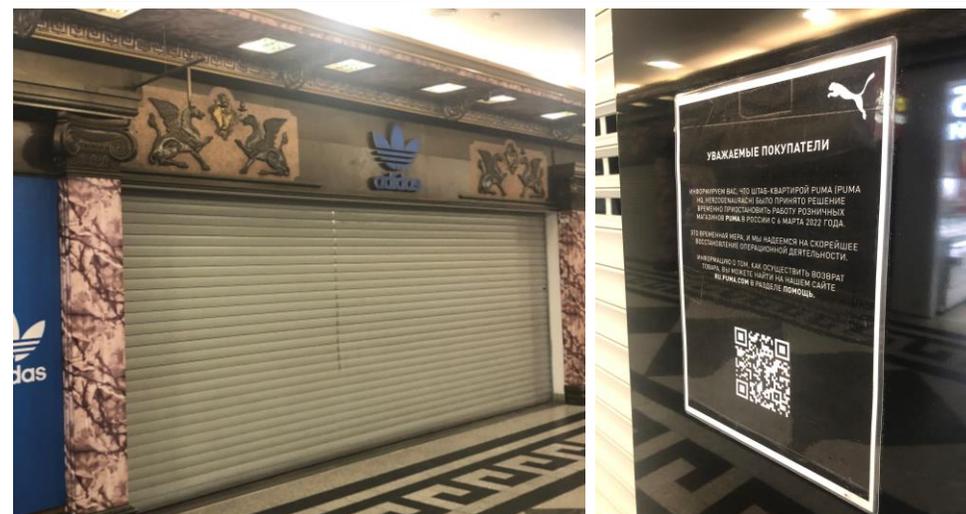
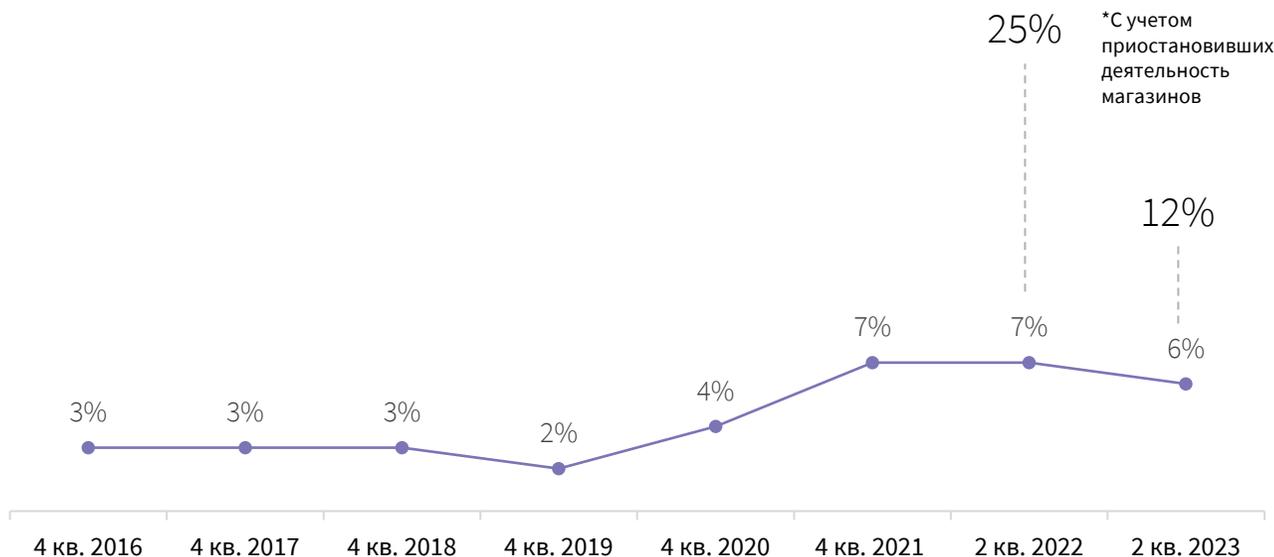
Вакансия в ПРАЙМ торговых центрах

*Прайм ТЦ – уникальные для рынка торговые объекты, маркетируемые на рынке по ставкам выше среднерыночных.

Прайм ТЦ привлекали посетителей известными международными брендами и удобными локациями в центре города. В докризисные годы посещаемость оставалась стабильной, а доля вакантных площадей минимальной (2-3%).

В 2023 году в прайм ТЦ доля реальной вакансии снизилась и составила 6%, а доля приостановленных магазинов – до 6%. Однако показатель потенциальной вакансии остается на высоком уровне. Тем не менее, **спустя год была успешно замещена большая часть международных брендов, ушедших с рынка РФ.** Часть арендаторов до сих пор занимают выжидательную позицию и не принимают решения о полном уходе.

Доля вакантных и потенциально свободных площадей, %



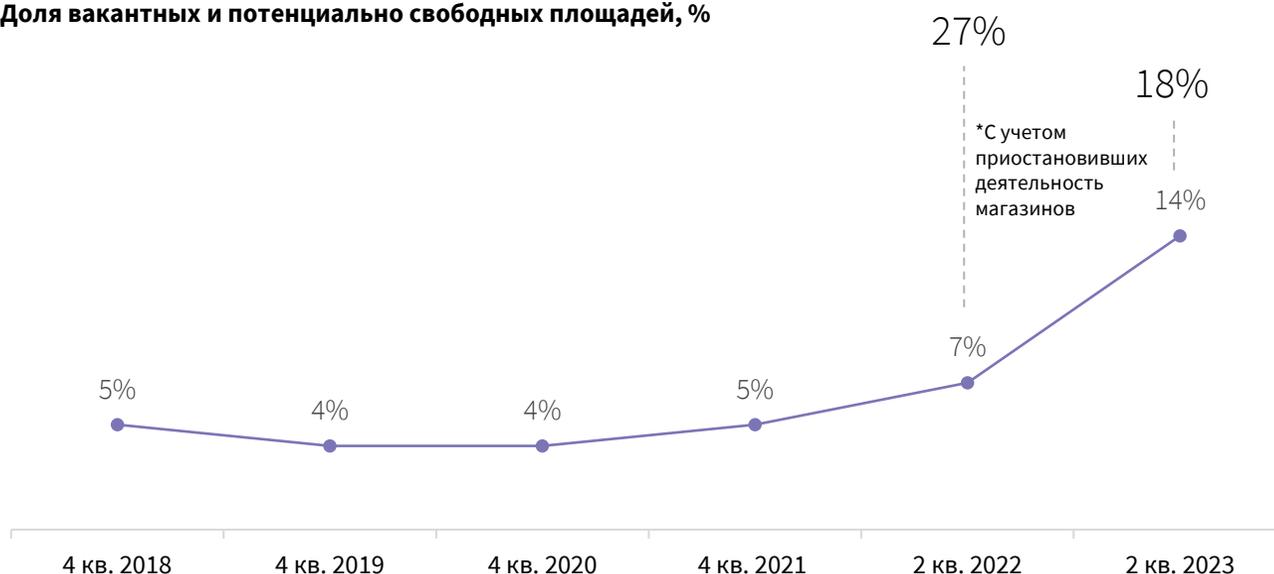
Вакансия в **КЛЮЧЕВЫХ** торговых центрах

*Ключевые ТЦ – крупные объекты (GLA более 50 тыс. кв. м), имеющие децентрализованное расположение и широкий пул арендаторов.

В 2023 году в крупнейших объектах мы наблюдали **наиболее высокий прирост трафика посетителей**. По данным Focus Technologies, к маю 2023 года **посещаемость крупнейших ТЦ выросла на 7% по сравнению с 2022 годом**. Рост посещаемости связан с открытием новых магазинов и стремительным развитием оставшихся на рынке ритейлеров, а также с эффектом низкой базы.

Именно в ключевых ТЦ, как правило, появлялись новые бренды/ре-открытия, которые повлияли на **снижение доли приостановленных магазинов с 20% до 4%**. Однако пока в РФ недостаточно ритейлеров, которые смогли бы занять все пустующие площади в ключевых объектах. Часть приостановивших работу международных брендов приняла окончательное решение об уходе из РФ и высвободили площади, ввиду чего **доля вакантных площадей выросла на 7 п.п.** Одним из следствий происходящих трансформаций является уменьшение средней площади занятых блоков.

Доля вакантных и потенциально свободных площадей, %



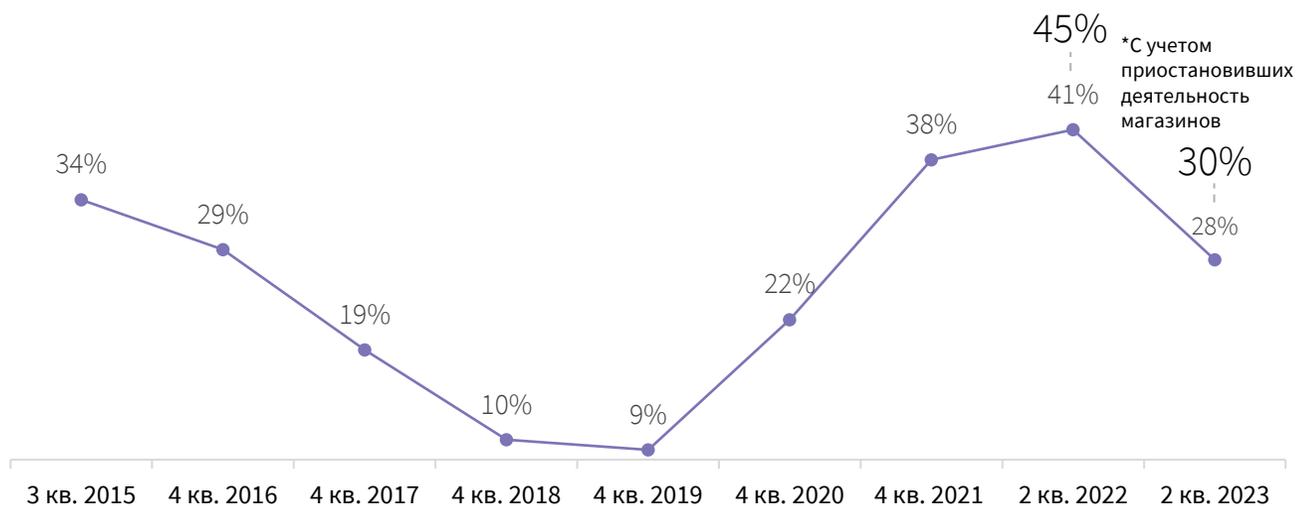
Вакансия в **НОВЫХ** торговых центрах

*Новые ТЦ – новые объекты, открытые в 2021-2023 гг.

На фоне высокого ввода торговых площадей в 2014 и 2020 гг., а также экономических кризисов, в новых ТЦ были зафиксированы пиковые значения вакантных площадей. В связи с пандемией и уходом международных брендов **ТЦ продолжают открываться с высокой долей свободных площадей**. Однако новые ТЦ менее всего пострадали от ушедших из РФ ритейлеров, так как только в малой части из них успели появиться приостановившие свою деятельность международные бренды.

Несмотря на сложности с поиском арендаторов, не все новые ТЦ открываются со значительной долей вакантных площадей. **На рынке существуют успешные проекты, которые заполнены более чем на 90%**. Мы ожидаем, что развитие московского общественного транспорта будет корректировать индикатор свободных площадей, однако на сегодняшний день объекты, расположенные ближе к метро, значительно быстрее находят своих арендаторов (даже в спальных районах на окраинах города). Для новых ТЦ локация – ключевой фактор заполняемости.

Доля вакантных и потенциально свободных площадей, %



Вакансия в СТАБИЛИЗИРОВАННЫХ торговых центрах

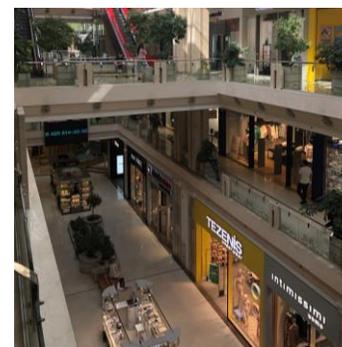
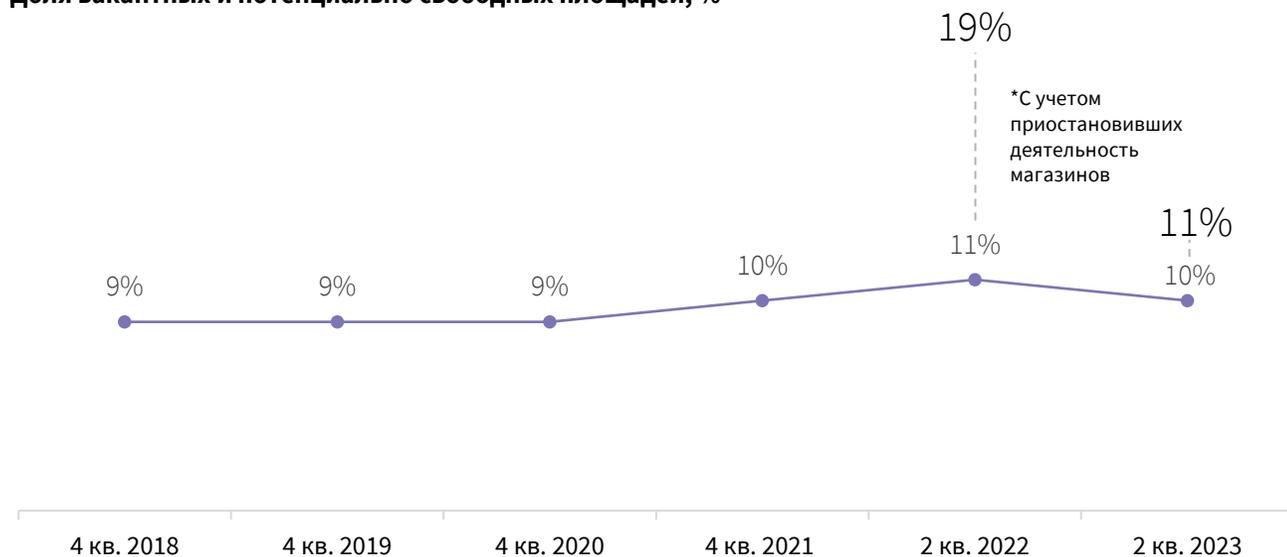
*Стабилизированные/устойчивые ТЦ – остальные качественные ТЦ Москвы.

Стабилизированные ТЦ составляют большую часть от всего объема предложения качественных торговых площадей Москвы. В объектах зафиксирована низкая волатильность показателя реальной вакансии на протяжении всего периода наблюдения. Доля вакантных площадей варьируется от 9% до 11%.

В 2023 году индикатор составляет 10% (на 1% ниже чем в 2022 году) без учета приостановленных магазинов. Однако **доля свободных площадей в различных ТЦ неоднородна и находится в диапазоне от 0% до 33%**.

В стабилизированных ТЦ **значительная часть арендаторов - это локальные игроки и те, кто закрывают первичные потребности населения**. Так, 20% торговых площадей в стабилизированных ТЦ занимают супер/гипермаркеты. Более того, на рынке большая часть приостановок относится к люкс и премиум сегменту, который преимущественно был представлен в других форматах ТЦ.

Доля вакантных и потенциально свободных площадей, %



Снижение доли потенциально свободных площадей

Кто замещает ушедшие бренды?

2022 Международные бренды начали заявлять о приостановке своей деятельности. Многие из них не сразу сворачивали бизнес на территории РФ, а закрывали свои розничные магазины, ограничивали доступ к интернет-магазину и прекращали поставлять товары до дальнейших распоряжений глобальных офисов. Большинство международных брендов, которые ушли/приостановили работу, являлись якорными арендаторами и ежедневно привлекали посетителей в ТЦ. Летом 2022 года доля вакантных площадей выросла всего на 1% по сравнению с показателем 2021 года, однако доля приостановивших свою деятельность магазинов составляла 11,7%. Совокупно год назад в ТЦ Москвы не функционировало более 20% торговых площадей. Эксперты прогнозировали, что доля вакантных площадей будет расти ввиду решения о полном уходе приостановившихся магазинов, а также, что потенциально свободные блоки станут вакантными и достигнут в пике 20-30%.

2023 Торговые площади, ранее занятые международными брендами, сейчас представлены российскими игроками, которые до этого уже были знакомы потребителям, но не имели возможностей для экспансии ввиду высокой конкуренции. А также другие международные бренды, которые до события 2022 года не были представлены в стране, например из Турции и Белоруссии. Доля вакантных площадей в ТЦ Москвы на июль 2023 года составляет 12% (+1% к аналогичному периоду прошлого года). Драматического роста вакантности, ранее ожидаемого на рынке, не произошло. Однако ключевой проблемой сегмента в последний год были приостановившие работу магазины. **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, Lime, Befree, часть площадей перешла в реальную вакансию.



2 300 кв. метров
в ТРЦ «Авиапарк»



1 000 кв. метров
в ТРЦ «Авиапарк»



1 000 кв. метров
в ТРЦ «Авиапарк»

Доля потенциально свободных
площадей, %

11,7% 2 кв. 2022

2,4% 2 кв. 2023

0% 2 кв. 2024 (п)

Кто пришел на замену привычным брендам?

Спойлер: как правило, это совершенно новые бренды

Спустя некоторое время после закрытия официальных магазинов многих международных брендов, некоторые из них начали «возвращаться». Эти новости заполнили ТВ и интернет, однако только около 4% из ушедших брендов реально вернулись в Россию. Остальные переоткрытия, как правило, связаны, с покупкой бизнеса на территории РФ другим собственником. Для потребителей главным интересом является ассортимент новых магазинов, которые заняли места ритейл-гигантов.

Рассмотрим **три различных стратегии** трех знаковых «возвращений» на российский рынок :

2022

2023

1. Продажа бизнеса – новый ассортимент

Бренды испанской компании **Inditex**: Maag сменил Zara, Ecu – Bershka, Vilet – Stradivarius, Pull&Bear – DUB. Компания Fashion And More Management купила бизнес Inditex в России. Часть магазинов, ранее принадлежавшая Inditex, во втором квартале 2023 года открылась под новыми названиями. В новых магазинах представлены вещи не ZARA и Bershka, их производят на других фабриках. В их ассортименте преимущественно базовые вещи, а не трендовые, товарных категорий значительно меньше.

2. Продажа бизнеса – тот же ассортимент

Бренды польской компании **LPP**: M сменил Mohito, RE - Reserved, CR - Cropp, XC - House, Син - Sinsay. Магазины LPP в России были проданы. В новых магазинах продаются те же вещи, но с другими бирками. Как правило, их изготавливают на тех же фабриках, однако были изменены способы доставки.

3. Новый бизнес – похожий ассортимент

Открытие JUST CLOTHES как пример замещения, но не относящийся к продаже бизнеса в РФ. Новая российская сеть магазинов, открывающаяся на местах **Uniqlo**. Официально бренд не связан с Uniqlo, но внешне (логотип, дизайн вещей, концепция ассортимента) похож на ушедший японский бренд.



Структура арендаторов в ТЦ Москвы

В связи с уходом международных брендов большинство торговых центров изменили пул арендаторов. Ниже представлена структура арендаторов в торговых центрах Москвы на июль 2023 года в зависимости от объема занимаемой площади.

Структура арендаторов в ТЦ Москвы на июль 2023 года

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

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

Новые форматы занимают минимум площадей

Топ-5 категорий арендаторов по типу ТЦ

В ТЦ Москвы начали появляться новые арендаторы в связи с изменением потребительских практик и уходом международных брендов из РФ. Часть высвободившихся площадей уже занята форматами, которые ранее не встречались в стенах торговых центров, например выставочные залы, спа-комплексы, фитнес-клубы и МФЦ. Привлечение новых форматов в ТЦ дает возможность повысить трафик благодаря уникальному предложению и решить проблему простоя торговых площадей.

Несмотря на тренд на развитие новых форматов, фактически **структура арендаторов не изменилась**. Как правило, **новые форматы экономически неэффективны и занимают минимальный объем площадей на рынке. Во всех объектах мы наблюдаем сохранение лидерства таких категорий как fashion-ритейлеры, супер/гипермаркеты, кинотеатры и рестораны.**



В ТРЦ Зеленопарк готовится к открытию спа-комплекс Termoland. Общая территория комплекса составляет 9 тыс. кв. м, закрытая часть комплекса составляет 3 тыс. кв. м (помещение ушедшего из РФ H&M).

Ниже представлена структура арендаторов в торговых центрах Москвы на июль 2023 года в зависимости от объема занимаемой площади и типа ТЦ.

№	Прайм ТЦ	Ключевые ТЦ	Стабилизированные ТЦ
1	Одежда (мужская + женская + детская) 36%	Одежда (мужская + женская + детская) 24%	Супер/гипермаркет 20%
2	Кинотеатры 7%	Супер/гипермаркет 13%	Одежда (мужская + женская + детская) 19%
3	Косметика и парфюмерия 5%	Кинотеатры 7%	Кинотеатры 7%
4	Ресторан/кафе 5%	Ресторан/кафе 5%	Товары для дома 6%
5	Аксессуары и подарки 5%	Обувь 5%	Техника и электроника 5%

Fashion-ритейлеры – основные арендаторы в ТЦ России

Главные игроки рынка: планы по развитию на 2023 год



+200 магазинов

Продолжение **увеличения средней площади магазинов**



+130 магазинов

Увеличение площадей магазинов: в 2023 **планируется осваивать магазины площадью 1500 кв. м**
Трансформация ассортимента — если до 2022 года это был фасткэжуал, то теперь появляется **больше модной одежды**



+200 магазинов



+50 магазинов

Продолжение обновления концепции магазинов и ставка на развитие СТМ



+40 магазинов



+20 магазинов

Расширение географии присутствия (как минимум пять новых городов).
Большинство магазинов откроются в ТЦ, но будут точки и в **стрит-ритейле**



+20 магазинов

*до конца 2024 года



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, д. 280
Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz