



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

II квартал 2024 года



Высокие темпы восстановления экономики и роста цен

Внешний контекст >

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва

Новые торговые центры: Санкт-Петербург

Новые торговые центры: регионы

Ритейлеры

Инвестиции в торговую недвижимость

Первая оценка ВВП¹ по итогам I квартала составила в текущих ценах 43 240 млрд рублей, темпы роста превысили значения IV квартала 2023 года и достигли 5,4% г/г. Предварительные данные II квартала свидетельствуют о сохранении повышенной динамики восстановления экономики и, как следствие, усилении ценового давления. Так, индекс потребительских цен за январь-май г/г составил 7,8% и индекс цен производителей² 18,5%.

Наблюдаемую динамику экономической активности и спроса поддерживают рост бюджетных расходов, сохраняющиеся высокие темпы роста доходов населения, значительные темпы роста кредитования и государственного спроса.

Рынки коммерческой недвижимости на текущую ситуацию реагируют повышенным спросом и дефицитом предложения, а также высокими темпами роста цен и тарифов. Высокая инфляция производителей сказывается на стоимости строительства объектов, однако объем строительства и темпы старта новых проектов на текущий момент еще не начали снижаться.

Источники: ЦБ РФ, Росстат, IBC Real Estate.

1. Актуальная оценка ВВП по итогам I кв. 2024 года, опубликованная 05.07.2024.

2. ИЦП – показатель изменения цен производителей на отгруженные товары (сырье, материалы и товары промежуточного потребления), предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

3. Рост ставок на существующие сухие склады класса А в Москве и МО. Изменение II кв. 2024 года ко II кв. 2023 года.

4. Изменение цен без учета ЗУ и ТУ для складского объекта класса А в ЦФО.

5. Рост средней цены на гостиничный номер в Москве за январь-май 2024 года к январю-маю 2023 года. Учтены гостиницы всех ценовых сегментов.

6. Рост совокупной арендной платы, включая фиксированные платежи и плату от товарооборота, где применимо, в качественных ТЦ Москвы. Изменение II кв. 2024 года ко II кв. 2023 года.

7. Изменение цен без учета ЗУ для качественных объектов в Москве. Для гостиниц – 4-5*.

8. Рост ставок на существующие офисы классов А, В+, В- в Москве. Изменение II кв. 2024 года ко II кв. 2023 года.

9. Изменение цен без учета ЗУ для офисного объекта класса А в Москве без учета внутренней отделки офисов. [Узнать подробнее в новом отчете IBC Real Estate.](#)

7,8 % составил индекс цен **потребителей** за 5 мес. 2024 г/г

18,5 % составил индекс цен **производителей** за 5 мес. 2024 г/г

71 % рост ставок аренды на **склады**³ г/г

28 % рост стоимости **строительства складов**⁴ г/г

40 % рост стоимости **гостиничного номера**⁵ г/г

17 % рост стоимости **строительства гостиниц**⁷ г/г

7 % рост ставок аренды на **ТЦ**⁶ г/г

16 % рост стоимости **строительства ТЦ**⁷ г/г

6 % рост ставок аренды на **офисы**⁸ г/г

18 % рост стоимости **строительства офисов**⁹ г/г

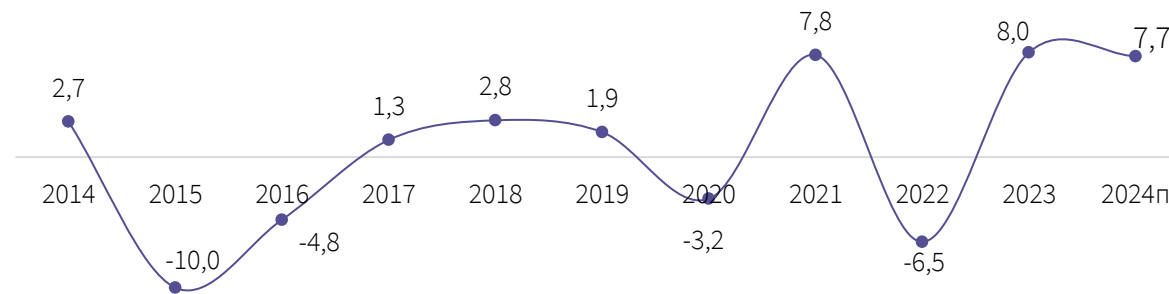
Потребительский рынок

Во II квартале 2024 потребительская активность продолжила рост. В январе-апреле текущего года **оборот розничной торговли увеличился на 9,9% г/г**. Согласно данным Минэкономразвития РФ, рост оборота общественного питания и платных услуг населению составили 5,3% и 6,8% соответственно. В апреле 2024 года уровень потребительской активности остается высоким на фоне роста доходов населения, однако отмечается снижение темпов роста по сравнению с мартом текущего года.

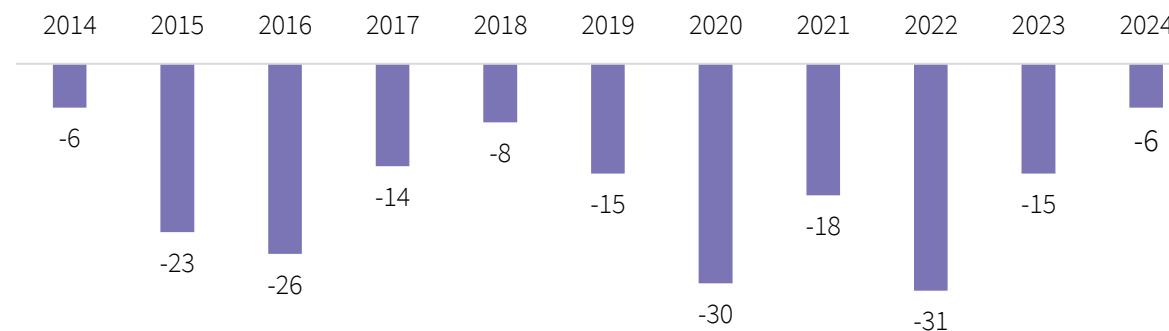
Одновременно с этим **индекс потребительской уверенности достиг рекордного значения с 2014 года**. Согласно опросам населения, во II квартале 2024 года выросла доля потребителей, готовых совершать крупные покупки. Прирост на 1 п.п. по сравнению с I кв. 2024 года показал и индекс, отражающий наличие условий для возможности сбережения средств у населения.

Как результат, сохраняющийся рост потребительской активности отражается на посещаемости торговых центров. По итогам первой половины июня в Москве mall index, отражающий изменение количества посетителей на единицу торговой площади, оказался на 6% выше показателя аналогичного периода прошлого года, а прирост относительно 2022 года составил 4%. Основной трафик пришелся на ТЦ районного формата, находящихся в пешей доступности от дома – прирост в торговых центрах данного формата составил 11% г/г.

Индекс физического объема оборота розничной торговли, % г/г



Индекс потребительской уверенности во II кв. 2014-2024, %



Индекс потребительской уверенности рассчитывается как среднее арифметическое значение пяти частных индексов: произошедших и ожидаемых изменений личного материального положения, произошедших и ожидаемых изменений экономической ситуации в России, благоприятности условий для крупных покупок.

Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва

Новые торговые центры: Санкт-Петербург

Новые торговые центры: регионы

Ритейлеры

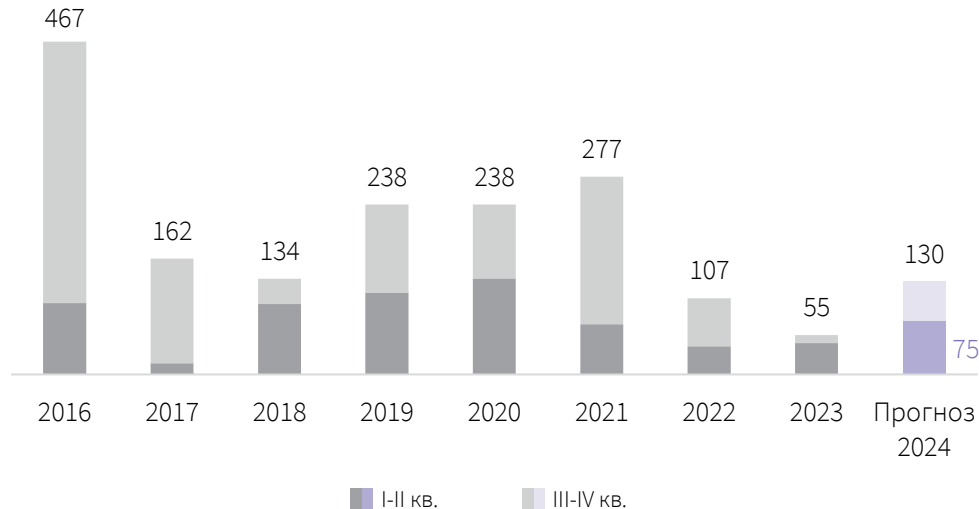
Инвестиции в торговую недвижимость

Новые торговые центры: Москва

За I-II кварталы 2024 года в Москве открылось 5 качественных торговых объектов: Кузьминки Молл (GLA: 33 тыс. кв. м) в I квартале, а также Лайнер в Новых Ватутинках (GLA: 9,7 тыс. кв. м) и 3 районных центра «Место встречи» от ADG Group – Орион (GLA: 21 тыс. кв. м), Прага (GLA: 6,4 тыс. кв. м) и Бирусинка (GLA: 4,7 тыс. кв. м) во II квартале. Суммарно арендопригодная площадь открывшихся объектов составляет 74,7 тыс. кв. м.

В этом году мы ожидаем ввод еще нескольких объектов, которые совокупно с уже открытыми ТЦ увеличат общее предложение столицы на 130 тыс. кв. м, что почти в 2,5 раза превышает показатель прошлого года. Рост темпов ввода в случае реализации всех запланированных объектов будет связан с открытием ряда ТЦ арендопригодной площадью более 15 тыс. кв. м. Так, в 2024 году запланировано открытие 2 объектов – ТЦ в составе ТПУ Селигерская (GLA: 58 тыс. кв. м) и Ботаника Молл в составе ТПУ Ботанический сад (GLA: 25 тыс. кв. м), а также ТЦ ЗУМ (GVA: 30 тыс. кв. м).

Динамика нового строительства в Москве, тыс. кв. м



Ключевые цифры

Общее предложение, млн. кв. м	6,5
Доля вакантных площадей, %	8
Доля приостановивших деятельность магазинов, %	0,2
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, GLA кв. м/1000 жителей	495

Орион



Лайнер



Прага



Бирусинка



Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва

Новые торговые центры: Санкт-Петербург

Новые торговые центры: регионы

Ритейлеры

Инвестиции в торговую недвижимость

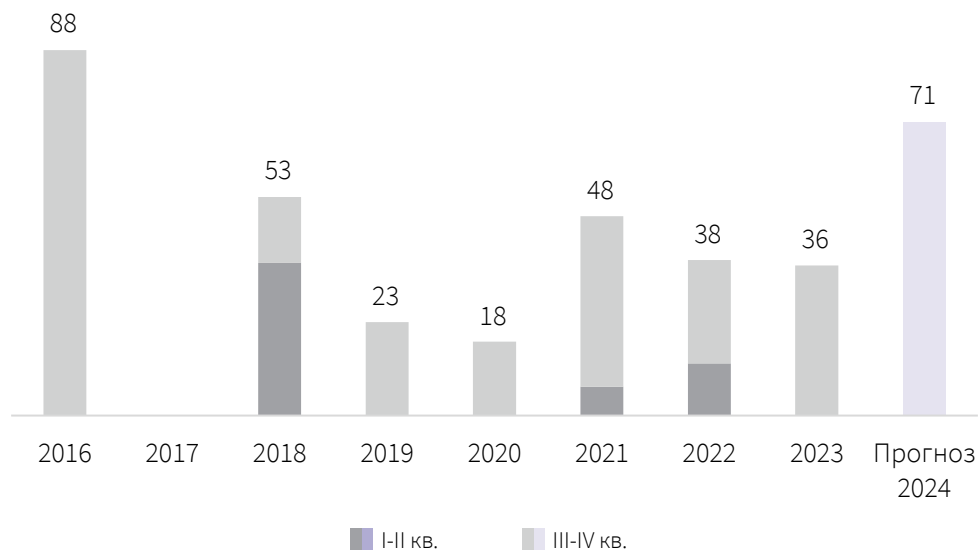
Новые торговые центры: Санкт-Петербург

За 6 месяцев 2024 года в Санкт-Петербурге не открылось ни одного качественного торгового объекта.

Во второй половине года ожидается ввод 3 качественных ТЦ, общая арендопригодная площадь которых составляет 71,4 тыс. кв. м, что в случае реализации почти в 2 раза превысит показатель прошлого 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).

Открытие крупнейшего торгового объекта Hollywood было перенесено на 2025 год. После реализации ТРЦ Hollywood общее предложение города увеличится на 60 тыс. кв. м. Последний объект подобного масштаба – Охта Молл (GLA: 75 тыс. кв. м) открылся в Санкт-Петербурге в 2016 году.

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



Ключевые цифры

Общее предложение, млн. кв. м	2,4
Объем ввода в первых двух кварталах 2024 года, тыс. кв. м	0
Прогнозируемый объем ввода в 2024 году, тыс. кв. м	71,4
Обеспеченность жителей Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями, GLA кв. м/1000 жителей	431

Парк Молл



GLA: 35 тыс. кв. м

Небо



GLA: 25,7 тыс. кв. м

Hollywood



GLA: 60 тыс. кв. м

Лунапарк



GLA: 10,7 тыс. кв. м

Перенос открытия на 2025

Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва

Новые торговые центры: Санкт-Петербург

Новые торговые центры: регионы

Ритейлеры

Инвестиции в торговую недвижимость

Новые торговые центры: регионы

Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва

Новые торговые центры: Санкт-Петербург

Новые торговые центры: регионы >

Ритейлеры

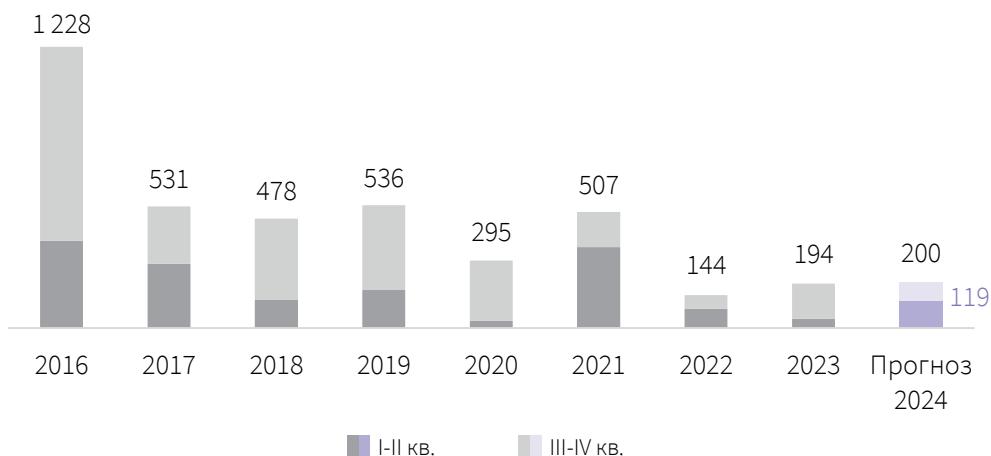
Инвестиции в торговую недвижимость

За первые полгода 2024 года в регионах открылось 10 качественных торговых объектов, общая арендопригодная площадь которых впервые с 2021 года превысила 100 тыс. кв. м и составила 119,3 тыс. кв. м. Из них только 3 ТЦ открылись во II квартале – Мой Молл в Раменском районе Московской области (GLA: 12,5 тыс. кв. м), Атлант в Лакинске (GLA: 4,3 тыс. кв. м) и Трилогия в Краснодаре (GLA: 4,2 тыс. кв. м).

За 6 месяцев 2024 года прирост качественных торговых площадей в регионах превзошел показатели аналогичного периода предыдущего года более, чем в 2,5 раза. Это стало возможным благодаря открытию в I квартале таких крупных объектов, как ТК Пазл в Пятигорске (GLA: 30 тыс. кв. м) и ТРЦ Любимово в Краснодаре (GLA: 22,5 тыс. кв. м).

Согласно прогнозам, в 2024 году объем качественных торговых площадей в регионах увеличится на 200 тыс. кв. м. Так, крупнейшие ТЦ, которые готовятся к открытию во втором полугодии: ОДИПАРК в Одинцово (GLA: 22,5 тыс. кв. м), Арт Сити в Казани (GLA: 21 тыс. кв. м), ТОЧКАСИТИ в Самаре (GLA: 21 тыс. кв. м).

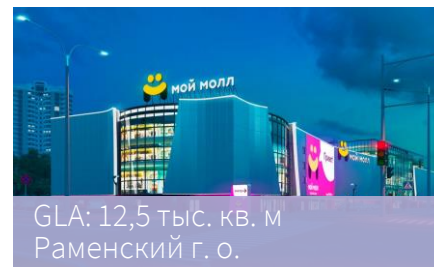
Динамика нового строительства в регионах, тыс. кв. м



Ключевые цифры

Общее предложение, млн. кв. м	17
Объем ввода в II квартале 2024 года, тыс. кв. м	12,5
Прогнозируемый объем ввода в 2024 году, тыс. кв. м	200

Мой Молл



Атлант



ОДИПАРК



Трилогия



Открывается в 2024

Новые бренды и 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

За 6 месяцев 2024 года на российском рынке появилось 12 новых международных брендов. 5 из 12 брендов – balabala, Casarte, Candy, Casa Moda, Mai Collection – открыли свои магазины во II квартале. Всего с начала 2024 года новые международные бренды открыли 21 магазин по всей России – в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Казани, Калининграде, Пензе, Пскове и Саратове. На новые бренды, которые появились во II квартале, приходится треть этих магазинов.

Большинство новых международных брендов, вышедших во втором квартале, – fashion-бренды. Страна происхождения 2 из 5 брендов – Китай. Также на российском рынке появились бренды из Германии, Италии и Турции.

Кроме того, **продолжают расширяться и те международные бренды, которые вышли в ТЦ России в 2023 году.** За 5 месяцев эти бренды суммарно нарастили 7,4 тыс. кв. м в дополнение к 4,8 тыс. кв. м, открытым в 2023 году, запустив 32 магазина в Москве и Санкт-Петербурге.

До конца 2024 года к выходу готовятся еще как минимум 16 новых международных брендов. Более половины из них (9) – fashion-бренды. Также на рынке появятся новые бренды косметики, техники и электроники, товаров для дома и товаров для спорта. Регион происхождения 10 из 16 брендов – Азия (Китай и Южная Корея). Новые магазины планируют открыть также бренды из Италии, Индии, Узбекистана, ОАЭ и Франции.

Также **за полгода 2024 года открылось 5 новых российских брендов:** Omolesso (в I квартале 2024 года), Kavara, Pulka, Ready! Steady! Go! (Gloria Jeans), Rely. Все эти бренды специализируются на fashion-продукции. Новые российские ритейлеры открыли магазины в Москве, Санкт-Петербурге, Волгограде, Казани, Новосибирске и Сочи.

OMOLESSO

READY!
STEADY!
GO!

KAVARA

PULKA

RELY

Новые международные бренды во II квартале

Бренд	Сегмент	Страна происхождения
CASA MODA	Одежда и обувь	Германия
Mai Collection	Одежда и обувь	Турция
balabala	Детская одежда и обувь	Китай
CANDY	Техника и электроника	Китай
Casarte	Техника и электроника	Италия

Инвестиционные сделки в торговой недвижимости

Стабилизация инвестиционной активности

По итогам I полугодия 2024 года **инвестиции в торговый сегмент составили 37 млрд рублей, что ниже аналогичных результатов 2023 года в 3,5 раза.** Тенденция объясняется эффектом высокой (рекордной) базы, когда в I полугодии прошлого года были реализованы такие крупные и знаковые сделки, как продажа ТРЦ Метрополис, ТРЦ Columbus и портфеля из 7 ТЦ Park House в шести городах России.

На рынке продолжается продажа иностранных активов и покупка трофейных объектов. Во II квартале были закрыты 2 знаковые для рынка транзакции: продажа портфеля французской компании Ceetrus (ТЦ «Тройка», 3 ТЦ «Акварель» и прикассовые зоны Ашана) инвестиционному фонду «Кама Капитал» (компания также приобрела БЦ «Метрополис») и продажа компанией «Галс-девелопмент» здания Центрального Детского Магазина (ЦДМ) «Киевской Площади».

Регионы в фокусе. Более 50% вложений в настоящий момент приходится на региональные объекты. Изменения фокуса инвесторов обусловлено дефицитом предложения на продажу в столице. Во второй половине года мы ожидаем продолжение данной тенденции, в т.ч. и по ряду активов с иностранным капиталом.

Сделки II квартала 2024 года



ТЦ Тройка и 3 ТЦ Акварель
9-10 млрд рублей



ЦДМ
9-10 млрд рублей

11 %

Доля инвестиций в торговую недвижимость в общем объеме сделок

I п. 2024

36 млрд
Объем инвестиций

11
Количество транзакций

I п. 2023

133 млрд
Объем инвестиций

16
Количество транзакций

Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва

Новые торговые центры: Санкт-Петербург

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