



# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

4 квартал 2022 года



# 2023: ГОД СТРУКТУРНЫХ ТРАНСФОРМАЦИЙ

2022 год показал, что российская экономика устояла перед многочисленными и значительными по масштабам шоками. По предварительным оценкам, ВВП по итогу года показал снижение на 2,9%. Избежать более глубокого падения позволили запас прочности отложенного спроса 2021 года, устойчивые рыночные механизмы, высокая степень институционализации экономики, своевременное и точное реагирование со стороны государственных регуляторов.

Однако структурные перестройки и дисбалансы экономики усиливаются, возрастает инфляционное давление ввиду роста дефицита бюджета. На данном фоне мы ожидаем, что в феврале прогнозы ЦБ на 2023 год будут ухудшены, год потребует значительных ресурсов для сохранения и поддержки как потребителей, так и отдельных секторов экономики, что будет сдерживать восстановление показателей.

**Дисбаланс экспорта и импорта:** в то время как импорт показывает замедление темпов снижения и стабилизацию во многом благодаря работе механизма «параллельного импорта», значительное давление на экспорт сохраняется. Масштабы последствий ограничений для топливно-энергетического экспорта станут очевидны в полной мере только к середине 2023, для остальных секторов экспорт также остается проблематичным в связи со сложностью поиска новых рынков сбыта. Так, по данным ФТС, количество грузовых автомобилей, пересекающих границу РФ на выезд, с февраля к ноябрю уменьшилось на 62%.

**Усиление инфляционного давления** в случае дальнейшего роста дефицита бюджета будет способствовать ужесточению денежно-кредитной политики, а также росту неценовых требований к заемщикам со стороны кредитных организаций, что, в свою очередь, скажется на деловой и потребительской активности. Наиболее комфортно будут чувствовать себя отрасли, поддерживаемые государством в части льготных программ кредитования, а также реализующие госзаказы.

## Ключевые индикаторы

	2021	2022п	2023п	2024п	2025п
<b>ВВП</b> (%, г/г)	4,7	-2,9	-2,4	1,5	1,5
<b>ИПЦ</b> (%, дек. к дек. пред. года)	8,4	12,3	5,8	4,2	4,0
<b>Курс доллара</b> (в среднем за год, руб. за долл. США)	73,6	68,2	70,0	73,0	75,0
<b>Ключевая ставка</b> (%, в среднем за год)	5,7	10,6	7,3	6,6	6,0
<b>Уровень безработицы</b> (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	4,0	4,4	4,3	4,2

Источник: Макроэкономический опрос Банка России, декабрь 2022

# ПАРАДОКС СОЦИАЛЬНЫХ НАСТРОЕНИЙ И ЭКОНОМИЧЕСКИХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

При общем ухудшении экономических показателей возможностей потребителей, социальные настроения остаются в «зеленой» зоне. Так, по данным ФОМ, 59% населения ожидают, что экономическая ситуация в стране в 2023 году останется на уровне 2022 или продолжит ухудшаться, при этом **45% уверены, что лично для них 2023 будет лучше прошлого года.**

Парадокс потребительских возможностей и настроений стал очевиден еще в середине 2022 и продолжает сохраняться. Во многом именно **оптимизм населения обеспечил высокую адаптивность к экономическим шокам в короткие сроки.**

С точки зрения потребительских практик **сберегательная стратегия продолжает доминировать.** По данным ВЦИОМ, 58% населения считают, что сейчас плохое время для совершения крупных покупок, а также для взятия кредитов (76%). Однако в 2023 году мы ожидаем постепенное оживление потребительской активности на фоне дефицита на рынке труда, улучшающего перспективы роста доходов.

## Потребительский рынок



Социальные настроения населения сохраняются в «зеленой» зоне



Но экономические ожидания населения остаются **негативными**



Улучшение ситуации на рынке труда будет способствовать **росту расходов населения**, однако потребители ввиду высокой внешней неопределенности все еще **осторожно будут подходить к тратам**



**2,7%** составит **рост оборота розничной торговли** в 2023 году по прогнозу Минэкономразвития

# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

По итогу 2022 года объем нового строительства качественных торговых центров показал минимальные значения за всю историю наблюдений как в Москве, так и в регионах России ввиду двух факторов: стабилизация после пиковых объемов ввода 2021 года, а также перенос ряда проектов на фоне изменения внешних условий.

В 2023 году мы ожидаем, что объемы нового строительства вырастут, что будет связано с вводом единичных крупных проектов уже находящихся на финальной стадии строительства.



## ТПУ Селигерская Москва

Крупнейший объект, запланированный к вводу в Москве в 2023 г.

GLA – 145 тыс. кв. м

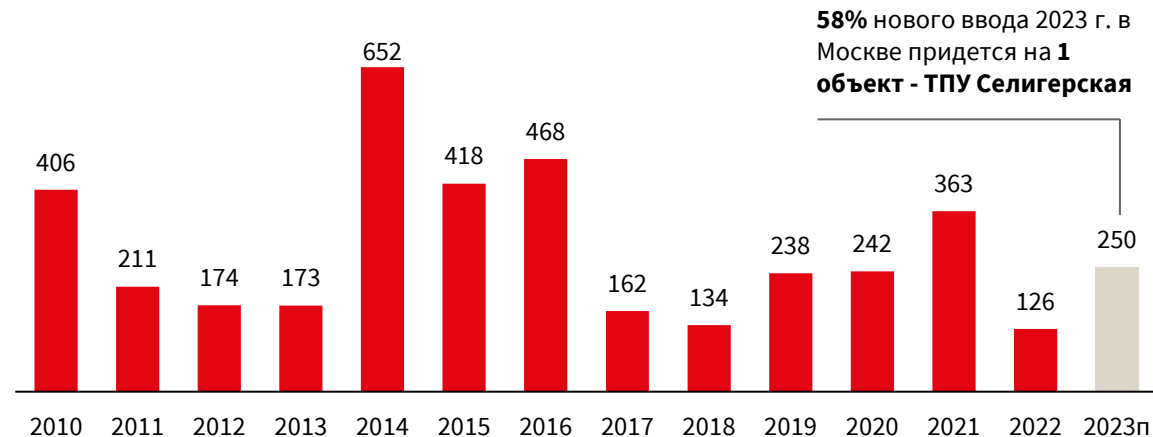


## ТРЦ Hollywood Санкт-Петербург

Крупнейший объект, запланированный к вводу в регионах России в 2023 г.

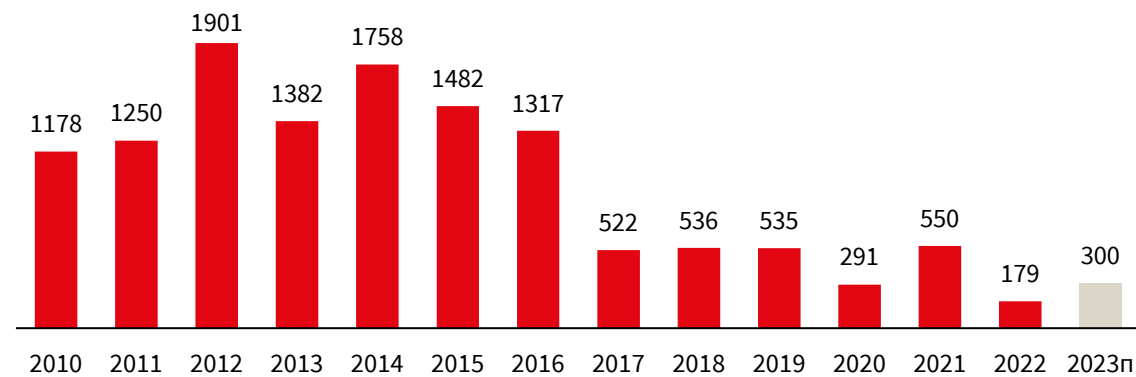
GLA – 60 тыс. кв. м

## Новое строительство, Москва, тыс. кв. м



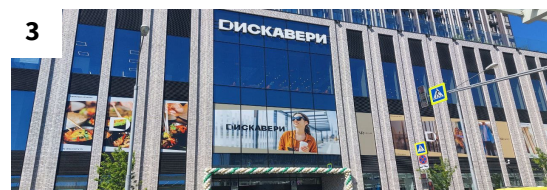
58% нового ввода 2023 г. в Москве придется на 1 объект - ТПУ Селигерская

## Новое строительство, регионы России, тыс. кв. м



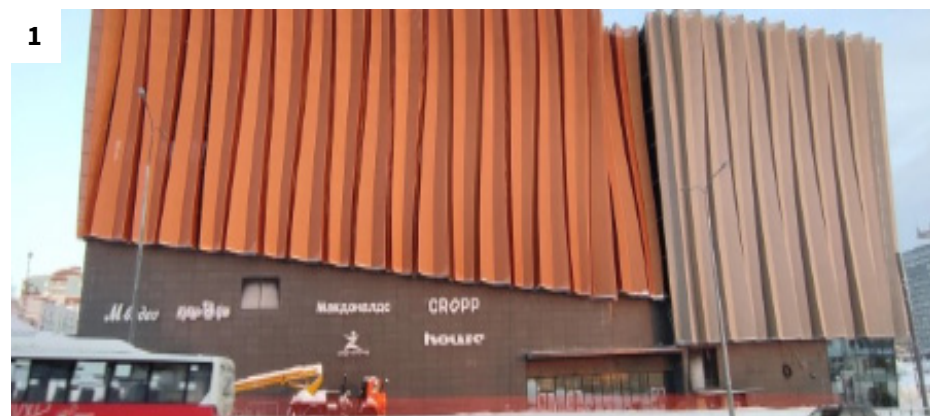
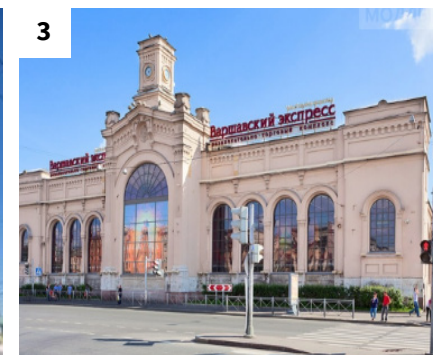
# НОВЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ 2022: МОСКВА

№	Название ТЦ	Местоположение	GLA, тыс. кв. м
1	МФК Солнце Москвы	СВАО	21
2	Сказка	НАО	19
3	ТЦ Discovery	САО	16
4	Сиеста	НАО	14
5	Киргизия	ВАО	14
6	Vnukovo Premium Outlet	НАО	12
7	Байконур	СВАО	10
8	Орбита	ЮАО	7
9	Экран	ЮВАО	6
10	Бирюсинка	ВАО	5
11	ТЦ Нагорный	ЮАО	3
<b>ИТОГО</b>			<b>126</b>



# НОВЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ 2022: РЕГИОНЫ

№	Название ТЦ	Местоположение	GLA, тыс. кв. м
1	IMALL Эспланда	Пермь, ПФО	40
2	Фестиваль Парк	Благовещенск, ДФО	30
3	Варшавский экспресс	Санкт-Петербург, СЗФО	25
4	Прометей	Санкт-Петербург, СЗФО	16
5	Вернисаж	Кингисепп, СЗФО	14
6	Прованс	Сосенское, ЦФО	14
7	Estate Mall	Истра, ЦФО	10
8	Черемушки	Владимир, ЦФО	7
9	Балтийский Пассаж	Калининград, СЗФО	7
10	Дом Мод	Санкт-Петербург, СЗФО	6
11	Атриум	Новосибирск, СФО	5
12	Волна	Каспийск, СКФО	4
<b>ИТОГО</b>			<b>179</b>



# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ В ЦИФРАХ

2022

**6,5** млн кв. м

Общее предложение  
качественных торговых  
площадей

**12** %

Доля свободных площадей

**126** тыс. кв. м

Новое строительство

**11** торговых центров

Новое строительство

2023

**6,8** млн кв. м

Общее предложение  
качественных торговых  
площадей

**15-17** %

Доля свободных площадей

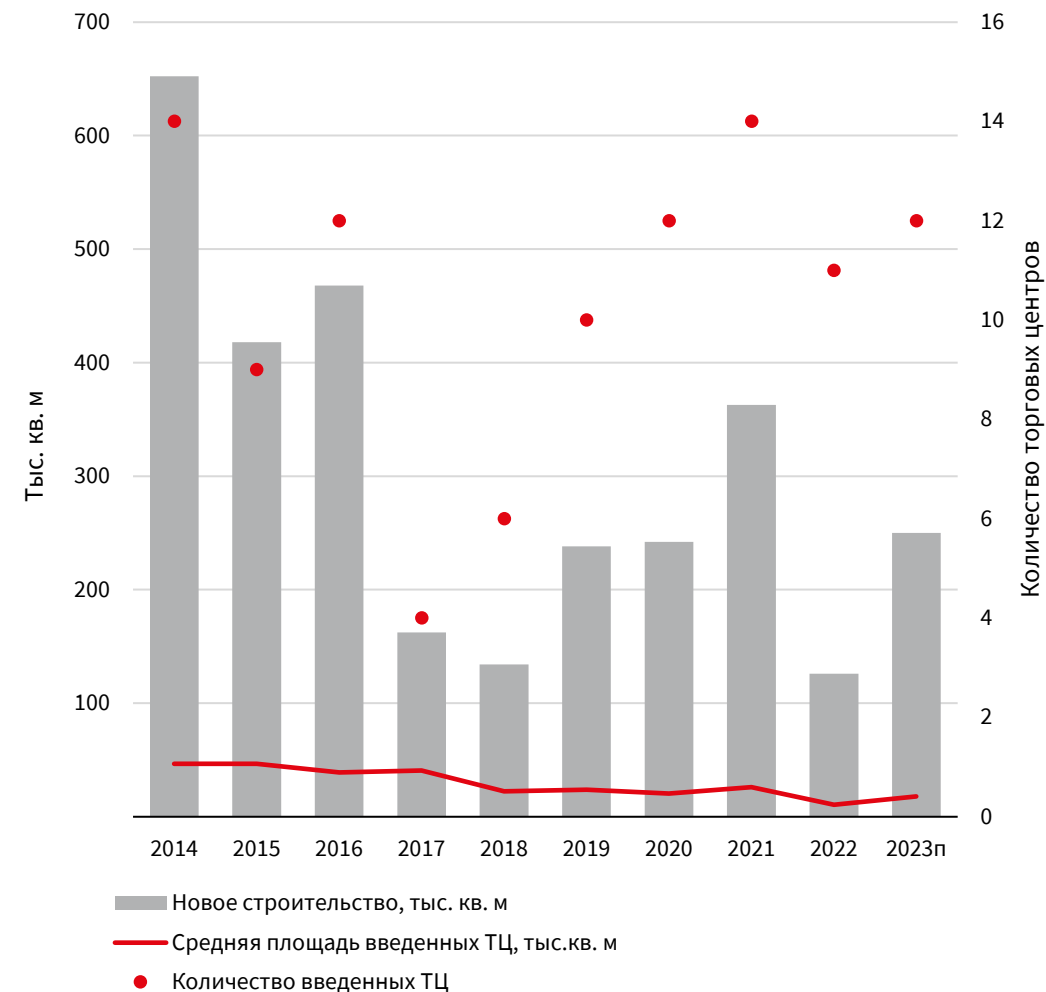
**250** тыс. кв. м

Новое строительство

**12** торговых центров

Новое строительство

Структура нового строительства



# ОЖИДАЕМЫЕ К ВВОДУ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ 2023: МОСКВА

№	Название ТЦ	Местоположение	GLA, тыс. кв. м
1	ТПУ Селигерская	САО	145
2	Митино Парк	СЗАО	27
3	Афимолл Тверская	ЦАО	15
4	Первомайский	ВАО	13
5	Патриот	СЗАО	12
6	Витязь	ЮАО	10
7	Баку	САО	9
8	Прага	САО	6
9	Планета	ЗАО	5
10	Солнцево	ЗАО	4
11	Звездный	ЗАО	4
12	Алмаз	ЮАО	4







*Совершенство  
в деталях*

**ЕКАТЕРИНА НОГАЙ**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики

[Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru](mailto:Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru)

**ВАЛЕРИЯ ШУРАЕВА**

Младший аналитик

[Valerya.Shuraeva@ibcrealestate.ru](mailto:Valerya.Shuraeva@ibcrealestate.ru)

# Спасибо



**Москва**

БЦ Вивальди Плаза,  
115114, Москва, ул.  
Летниковская, д. 2, стр. 1

[Moscow.russia@ibcrealestate.ru](mailto:Moscow.russia@ibcrealestate.ru)

**Санкт-Петербург**

БЦ Технополис, 196158,  
Санкт-Петербург,  
Пулковское ш., 40, корп. 4

[St.Petersburg.russia@ibcrealestate.ru](mailto:St.Petersburg.russia@ibcrealestate.ru)