

По итогам I квартала
2022 года в Москве был
открыт один торговый
объект – ТЦ Discovery
(GLA 17,5 тыс. м²)

Порядка **160** ретейл-компаний,
объявили о приостановке
коммерческой, инвестиционной
деятельности, а также поставок
на территорию России



РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

I квартал 2022 г.

knightfrank.com/research



**Евгения Хакбердиева**

Региональный директор
департамента торговой
недвижимости Knight Frank

«Все участники торговой недвижимости возлагали большие надежды на 2022 год, рынок был готов к активному развитию и восстановлению. Однако февральские события резко изменили планы, и ажиотажный спрос на фоне потребительской паники в начале марта сменился падением во второй половине месяца. Принимая во внимание сложный внешнеполитический фон, нарушение цепочек поставок и проблемы с товарными запасами, которые будут влиять на развитие торговой недвижимости и на самочувствие самих операторов, мы ожидаем корректировки ключевых показателей рынка уже во II квартале 2022 года».

Основные показатели*

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	14,26/7,22
Введено в эксплуатацию в I квартале 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	38,5/17,5
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈358,2/≈239,1
Доля вакантных площадей, %	13,3% (+1,0 п. п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–170 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	3 000–45 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	6 000–15 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	571

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м², объединенных общей концепцией и единым управлением

** Изменение по сравнению с показателем за I квартал 2021 г.

*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: Knight Frank Research, 2022

Основные выводы

- ♦ По итогам I квартала 2022 года в Москве был открыт один торговый объект – ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. м²).
- ♦ Объем нового предложения продемонстрировал отрицательную динамику по сравнению с показателями I квартала 2021 г. (-57,8%).
- ♦ На 2022 г. анонсирован ввод нового предложения на уровне GLA 239,1 тыс. м², причем новое предло-

жение будет представлено в районных и окружных форматах.

- ♦ По итогам квартала зафиксировано снижение уровня вакансии в торговых центрах до 13,3% (на 0,4 п. п. ниже показателя IV квартала 2021 года, но на 1 п. п. выше показателя I квартала 2021 года).
- ♦ Снижение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышел

1 новый бренд, что на 50% ниже показателя аналогичного периода 2021 года.

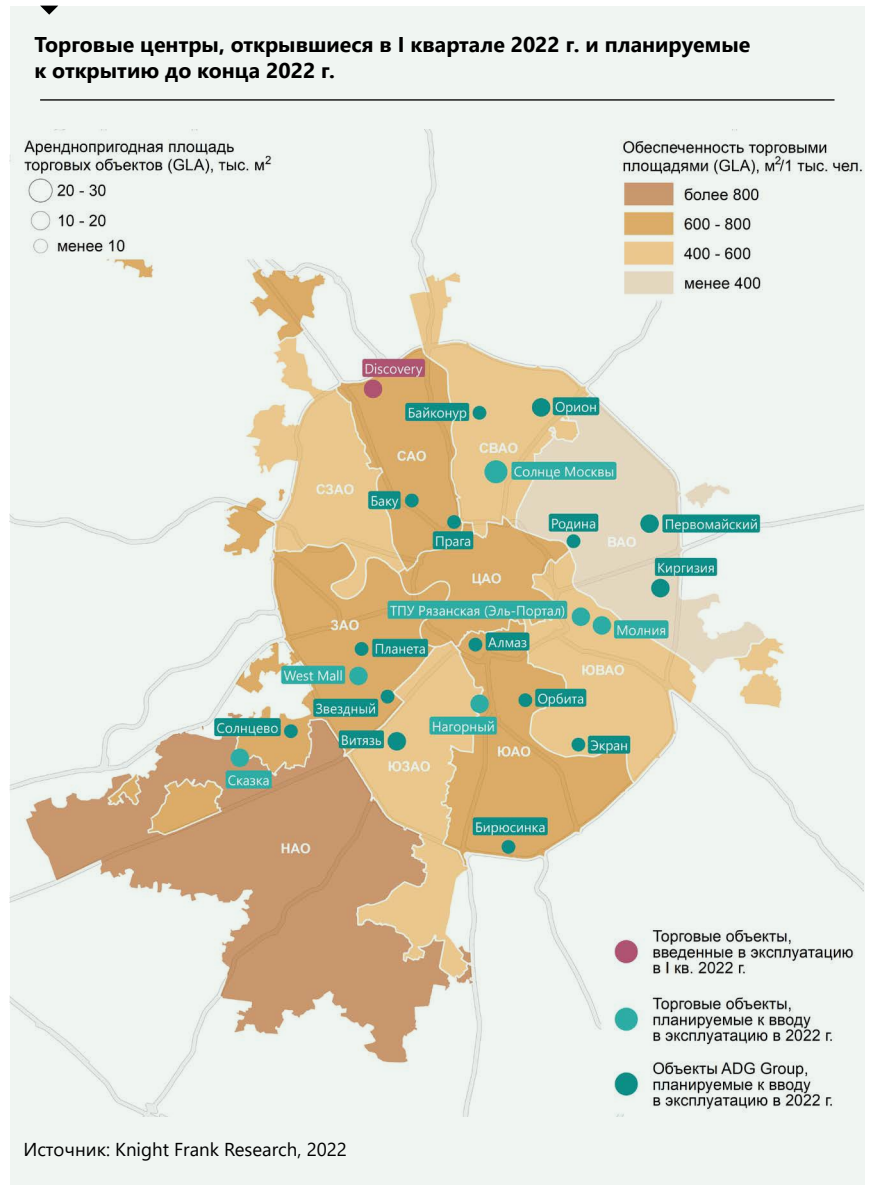
- ♦ На сегодняшний день насчитывается порядка 160 ретейл-компаний (включая онлайн-магазины), объявивших о приостановке коммерческой, инвестиционной деятельности, а также поставок на территорию России.

Предложение

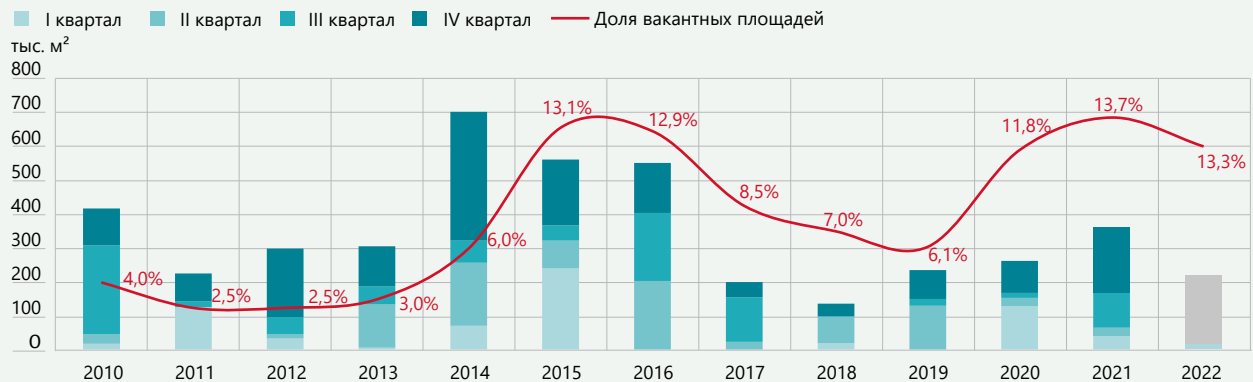
В I квартале 2022 г. получили разрешение на ввод два торговых центра (GLA 27,0 тыс. м²), и еще два ТЦ завершили строительство (GLA 25,6 тыс. м²), однако состоялось открытие только одного ТЦ – Discovery (GLA 17,5 тыс. м²), прочие торговые объекты перенесли сроки открытия на другие даты. С учетом небольшого объема нового предложения показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями изменился незначительно за квартал и составляет 571 м² на 1 000 человек.

Вакансия

По итогам I квартала 2022 года уровень вакансии в торговых центрах Москвы увеличился на 1 п. п. (относительно I квартала 2021 года) и составил 13,3%. Относительно предыдущего квартала показатель снизился в среднем на 0,4 п. п. за счет активного заполнения арендаторами новых ТЦ, открытых в период 2020–2021 гг., активного развития ретейлеров* в начале года (до конца февраля) и низкого объема нового предложения: в конце I квартала 2022 г. был открыт только один торговый ТЦ – Discovery (GLA 17,5 тыс. м²) в составе одноименного ЖК Discovery Park. Однако существует вероятность корректировки уровня вакантности со II квартала в связи с закрытием магазинов международных операторов, ушедших с российского рынка, и по причине сокращения магазинов отечественных компаний.

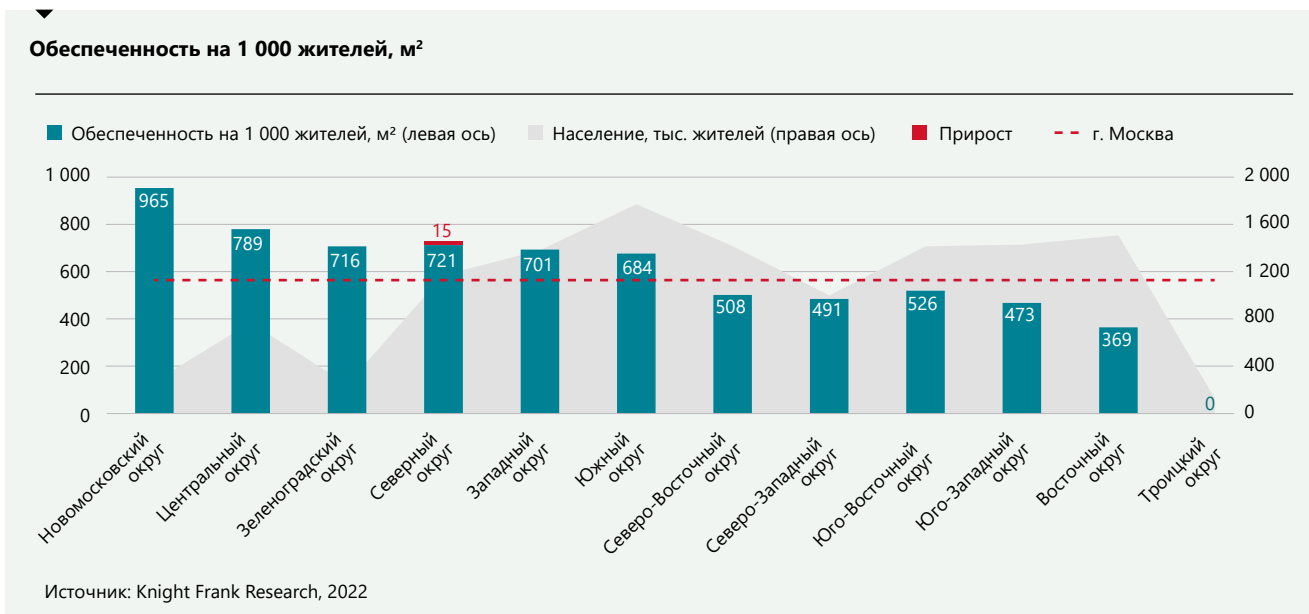


Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



Источники: Knight Frank Research, 2022

* Без учета временно закрытых магазинов



Оптимизация точек локальных брендов может произойти с резким сокращением товарных запасов из-за нарушения логистических цепочек и необходимости поиска альтернативных поставщиков, взамен приостановивших свою деятельность на территории России. Стоит отметить, что и вернувшиеся временно закрытые международные игроки с высокой долей вероятности могут рассматривать планы по оптимизации своих сетей.

Бренды

В текущем году на российский рынок вышел 1 бренд (моно-бутик Vilhelm perfumery в формате street-retail), за аналогичный период 2021 года – 2. На политику экспансии международных брендов сильное воздействие оказывает политическая и экономическая ситуация, что влияет и на развитие игроков, и, как следствие, на планы по развитию: с начала марта порядка 160 иностранных торговых компаний начали массово заявлять о прекращении коммерческой деятельности в России, однако объявившие о временной приостановке работы ретейлеры не спешат расторгать договоры аренды с ТЦ. Окончательное прекращение деятельности на территории России объявили на сегодняшний день шесть игроков: финская продуктовая сеть Prisma, оператор общественного питания Heskburger, а также финская сеть FCMG Paulig (в том числе одно онлайн-заведение Paulig Café&Store в



Международные операторы, вышедшие на российский рынок в I кв. 2022 г.

Бренд	Страна происхождения	Профиль	Ценовой сегмент
1 Vilhelm perfumery	США	Парфюмерия и косметика	Выше среднего

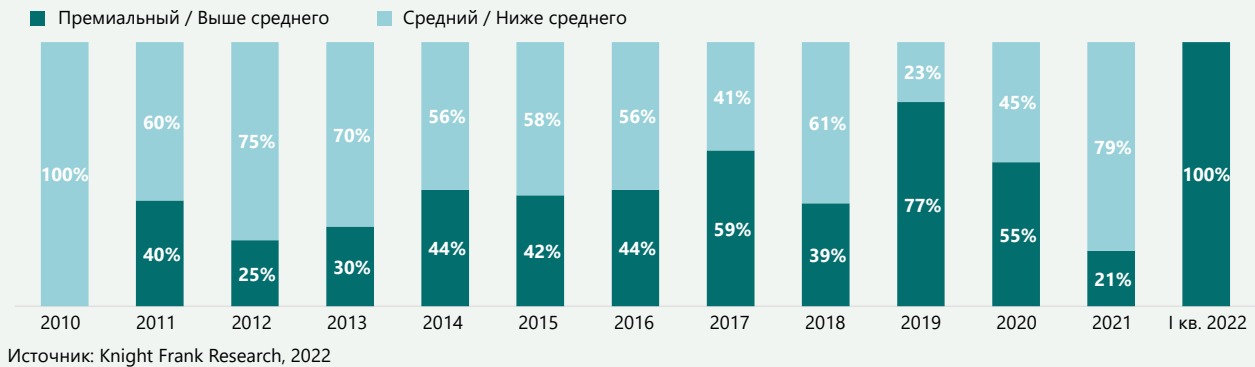
Источник: Knight Frank Research, 2022

формате street-retail), украинская сеть общественного питания Ninja Sushi, датская сеть товаров для дома Jysk и азиатская сеть магазинов товаров для здоровья и красоты Watsons.

Число локальных марок стремительно росло в последние годы, и многие из них обзаводятся собственными адресами в Москве и в регионах России. Для российской fashion-индустрии есть все возможности укрепиться на рынке, одна-

ко быстро заменить всех арендаторов, которые приостанавливают деятельность или уходят с рынка, не получится. Российским дизайнерам потребуется порядка двух – трех лет, чтобы увеличить объемы производства, в том числе отработать альтернативные логистические цепочки и выстроить отношения с новыми поставщиками материалов и фурнитуры.

Структура брендов, вышедших на российский рынок, по ценовому сегменту



Коммерческие условия

В I квартале 2022 года уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ остался в прежнем ценовом диапазоне относительно предыдущего квартала.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды в некоторых случаях увеличились: для якорных арендаторов и операторов торговой галереи площадью помещений до 50 м² и 500–700 м² в наиболее успешных и востребованных торговых центрах Москвы. Максимальные базовые ставки аренды также приходятся на помещения в зоне фуд-корта и мини-якоря (до 50 м²) в действующих объектах с высоким трафиком и могут достигать 120–170 тыс. руб./м²/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 м² для якорных арендаторов.

Стоит отметить, что, помимо прямого влияния политического фактора, на финансовые показатели большинства ретейлеров и ТЦ свой отпечаток накладывают ослабление рубля, перебои с поставками, массовые закрытия иностранных ретейлеров и санкции. Ввиду внешнеполитического и экономического фона коммерческие условия могут пересматриваться со II квартала.

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*		% от товарооборота
	Общий показатель	Районные торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	8 000–18 000	15 000–22 000	4–6
Супермаркет (450–900 м ²)	18 000–35 000	18 000–35 000	4–7
Товары для дома (<1 500 м ²)	0–10 000	8 000–12 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	5–8
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	4–8
Операторы торговой галереи**:			
Якоря более 1 000 м ²	0–12 000	6 000–18 000	4–10
Мини-якоря 700–1 000 м ²	0–14 000	8 000–18 000	6–10
Мини-якоря 500–700 м ²	0–45 000	8 000–18 000	6–10
300–500 м ²	0–25 000	8 000–12 000	5–12
150–300 м ²	8 000–18 000	8 000–12 000	6–14
100–150 м ²	16 000–36 000	10 000–20 000	10–14
50–100 м ²	25 000–80 000	15 000–25 000	12–14
0–50 м ²	45 000–170 000	20 000–120 000	10–14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²)	4 000–8 000	4 000–6 000	10–15
Кинотеатры (2 500–5 000 м ²)	0–6 000	0–4 000	8–10
Общественное питание:			
Food-court	45 000–120 000	28 000–50 000	10–15
Кафе	15 000–90 000	15 000–30 000	12–14
Рестораны	0–25 000	15 000–20 000	10–12

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров

** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов

Источник: Knight Frank Research, 2022

Тенденции

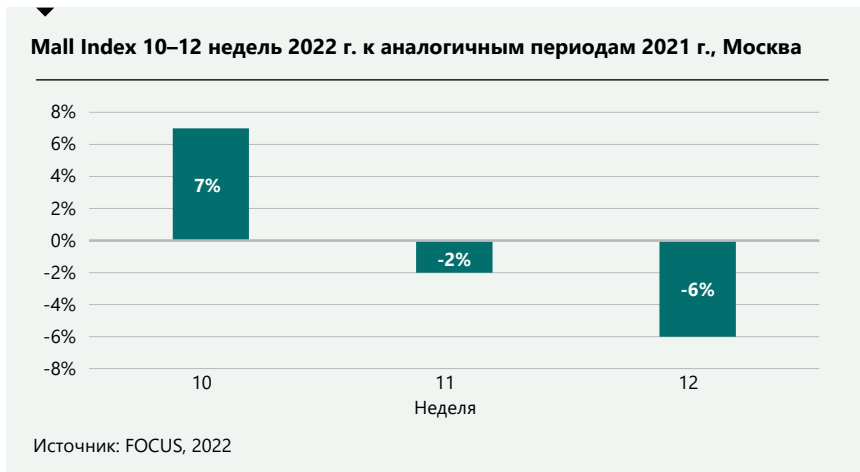
К 12-й неделе 2022 г. посещаемость снизилась в среднем на 6% к аналогичному периоду 2021 г. и на 22% – к 2019 г. Однако в первые две недели 2022 г. почти все столичные ТЦ вышли на значения 2019 г. Большая часть ТЦ, заявленных к вводу в 2022 г., будут корректировать сроки открытий из-за большой вероятности вывода на рынок новых объектов с высоким уровнем вакантности: в среднем показатель по итогам 2021 г. в новых открытых ТЦ составлял 23,2%, в текущих реалиях показатель может вырасти до 30%–35%.

Прогноз

Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Москве до конца 2022 года составит 239,1 тыс. м² торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров будет на 33,5% ниже прошлогоднего показателя. Также существует вероятность корректировки даты ввода большинства новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2022 г.

Если все заявленные к вводу торговые объекты будут открыты в 2022 году, то самыми крупными среди них будут являться МФЦ «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. м²), ТЦ «Орион» (GLA 19,9 тыс. м²), ТЦ «Сказка» (GLA 18,5 тыс. м²), ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. м²).

Новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет торговых площадей районного формата. Малоформатные ТЦ с современными общественными пространствами для повседневного досуга и схемами работы отлично вписываются в новую реальность. Такие торговые центры не отнимают у посетителей лишнего времени, перетягивают на себя внимание потребителей компактностью, а пул арендаторов все больше нацелен на функционал и ценовую сегментацию целевой группы, а не на бренд. Community-центры являются востребованными и необходимыми на каждый день проектами с понятной целевой группой населения, но при этом отлично подходят и для проведения концептуальных экспериментов, таких как образовательные лектории, спортивные клубы, имиджевые лаборатории, гастропространства и многое др.



Уже сегодня половина строящихся в Москве торговых объектов с запланированной датой открытия на 2022 г. являются торговыми центрами районного и окружного форматов. Количество качественных малоформатных центров (GLA <30 тыс. м²), планируемых к вводу в течение года в Москве, увеличилось за год с 9 до 22, в то время как средняя площадь всех

заявленных ТЦ в 2022 г. сократилась до 10,9 тыс. м², что остается в диапазоне площадей, характерном для торгового центра районного масштаба. Для сравнения: в рекордные по объему ввода годы (2014–2016) средняя площадь торгового центра составляла от 36,5 тыс. м² до 57,5 тыс. м², что на 71,2% и 81,7% выше нынешних показателей.

Тренды:

- ♦ **Увеличение числа торговых центров районного и окружного форматов.** Рост предложения районных торговых центров является откликом на происходящее – на изменение модели потребления и покупательского поведения, мобильности жителей мегаполисов. Это уже не просто торговые ряды – это инфраструктурные объекты, которые отлично подходят для проведения концептуальных экспериментов, таких как образовательные лектории, спортивные клубы, имиджевые лаборатории, гастропространства и многое другое.
- ♦ **Курс на поиск новых партнеров.** В связи с приостановкой деятельности многих международных компаний российские торговые центры и универмаги заинтересованы в расширении ассортимента и открытии магазинов новых брендов из дружеских стран.
- ♦ **Перестройка логистических цепочек.** На фоне нестабильной экономической ситуации наблюдается нарушение цепочек поставок, что приводит к дефициту различных товаров, а также сырья и росту цен. В связи с этим компании пересматривают структуру своей сети поставок.
- ♦ **Валютный исход.** На фоне нестабильного курса участники рынка совместно с государством начали рассматривать 100-процентный переход к рублевым договорам во избежание валютных рисков.

Торговые центры, планируемые к открытию в 2022 г.

Название	Адрес	GBA	GLA
Солнце Москвы	Мира пр-т, д. 119	35 000	26 250
Сказка (ТПУ Рассказовка)	Боровское ш. / Корнея Чуковского ул.	28 950	18 500
Discovery	Дыбенко ул., д. 7	25 000	17 500
West Mall	Б. Очаковская ул., вл. 1, стр. 2	28 500	15 830
Молния	Рязанский пр-т (ЖК «Кварталы 21,19»)	18 450	14 020
Эль-Портал (ТПУ Рязанская)	Нижегородская ул.	20 000	14 000
Нагорный*	Электролитный пр-д, д. 16А	25 200	12 000

* Строительство завершено

Источник: Knight Frank Research, 2022

Объекты ADG Group, планируемые к открытию в 2022 г.

Название	Адрес	GBA	GLA
Орион	Летчика Бабушкина ул., д. 26	36 361	19 916
Киргизия*	Зеленый пр-т, д. 81	26 147	13 592
Витязь	Миклухо-Маклая ул., д. 27а	16 650	12 197
Первомайский	Первомайская ул., д. 93/20	16 045	10 933
Байконур**	Декабристов ул., д. 17	13 454	9 541
Баку	Усиевича ул., д. 12	12 763	9 505
Прага	Нижняя Масловка ул., д. 10	н/д	6 289
Экран	Новочеркасский б-р, д. 21а	8 863	6 167
Орбита	Андропова пр-т, д. 27	9 066	5 958
Звездный	Вернадского пр-т, д. 14	6 343	5 288
Планета	Нежинская ул., д. 11	7 036	4 831
Солнцево	Богданова ул., д. 19	7 274	4 655
Бирюсинка	Булатниковская ул., д. 9а	7 032	4 644
Алмаз	Шаболовка ул., д. 56	5 591	3 878
Родина	Семеновская пл., д. 5	4 508	3 575
Алмаз	Шаболовка ул., д. 56	5 591	3 878
Родина	Семеновская пл., д. 5	4 508	3 575

* Строительство завершено

** Получено разрешение на ввод

Источник: Knight Frank Research, 2022



© Knight Frank LLP 2022 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова
Региональный директор, Россия и СНГ
OShirokova@kf.expert

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Евгения Хакбердиева
Директор, Россия
evgenia.khakberdieva@ru.knightfrank.com