

Пресс-релиз

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

Екатерина Прокопова
Офис: +7 495 258 3990
Моб.: +7 903 112 5504
ekaterina.prokopova@cbre.com

ДЕВЕЛОПЕРЫ ПЕРЕНОСЯТ ОТКРЫТИЯ В МОСКВЕ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ ОТКРЫЛСЯ ВСЕГО ОДИН ТЦ

- Уровень вакантных площадей может достигнуть к концу года 10-12% -

- Последствия распространения пандемии станут катализатором развития существующих рыночных трендов: роста числа районных ТЦ, ТЦ в составе МФК, развития инфраструктурного ритейла и уменьшения объемов нового строительства –

Москва, 24 апреля 2020 года. – Аналитики CBRE, ведущей международной консалтинговой компании в области недвижимости, подвели итоги I квартала 2020 года на рынке торговой недвижимости Москвы.

Объемы ввода торговых площадей на рынке Москвы остаются на низком уровне. В I квартале 2020 года девелоперами был анонсирован запуск около 200 тыс. кв. м торговых площадей, однако открытие 65% этого объема (125 тыс. кв. м) не состоялось. В конце февраля 2020 года был введен всего один торговый центр площадью 70 тыс. кв. м в составе тематического парка «Остров Мечты».

Всего в 2020 году к открытию было заявлено 340 тыс. кв. м торговых площадей, что в 1,7 раз больше, чем в 2019 году. Необходимо отметить, что 60% составляют объекты с перенесенной датой открытия с 2019 года. Но, с учётом того, что строительство коммерческой и жилой недвижимости в Москве приостановлено на период с 13 по 1 мая, это может сказаться на переносе дат открытия некоторых объектов, в результате чего, объем ввода по итогам года, может быть ниже прогнозного.

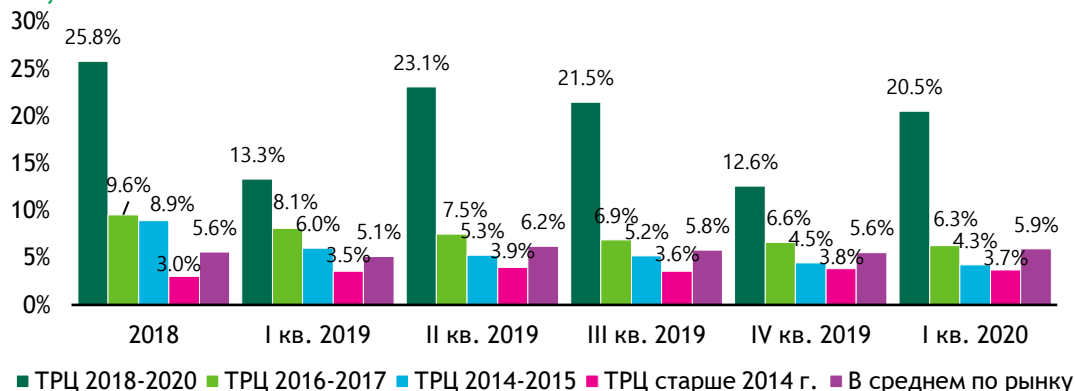
Строящиеся торговые объекты Москвы с заявленной датой открытия в 1-м полугодии 2020 года

ТЦ в стадии строительства, заявленные к открытию в II кв. 2020 г.				
«Щелковский» (в составе ТПУ)	Щелковское ш., вл. 75	«Киевская Площадь»	70 000	II кв. 2020
Kvartal West (Аминьевское шоссе)	Аминьевское ш., вл. 15	«Ташир»	44 000	II кв. 2020
ТЦ в составе ЖК «Флотилия»	Флотская ул., д. 7, стр. 3	«Флэт и Ко»	20 000	II кв. 2020
The Outlet Moscow	Новорижское ш., 5 км от МКАД	Hines	19 680	II кв. 2020
«Гравитация»	Чертановская ул., вл.20-22	«ЮГ-ИНВЕСТ»	18 500	II кв. 2020
«Смоленский Пассаж» (фаза II)	Смоленская пл., вл. 7–9	«Корпорация А.Н.Д.»	14 800	II кв. 2020
Vnukovo Premium Outlet	Киевское ш., 8 км от МКАД	"Румянцево"	12 000	II кв. 2020
«Будапешт»	Лескова ул., 14	ADG group	10 040	II кв. 2020
«Столица»	Саларьево, влад. 2	УК "Столица Менеджмент"	8 500	II кв. 2020
«Рассвет»	З. и А. Космодемьянских ул., 23	ADG group	6 500	II кв. 2020
«Нева»	Беломорская ул., 16а	ADG group	5 900	II кв. 2020
«Марс»	Инженерная ул., 1	ADG group	4 750	II кв. 2020
«Эльбрус»	Кавказский бульвар, 17	ADG group	4 600	II кв. 2020

Источник: исследования CBRE, I квартал 2020

Уровень вакантных помещений по итогам I квартала 2020 года составил 5,9% (+0,3 п. п. к IV кв. 2019 г.). Докризисный прогноз доли свободных площадей составлял 7,0% на конец 2020 года. Если собственники ТЦ не проявят большую лояльность в части смягчения коммерческих условий, существует риск закрытия небольших магазинов, которые занимают от 50 до 300 кв. м, а также более крупных форматов. В этом случае объем свободных площадей может достигнуть 10-12% к концу года.

Средний уровень свободных площадей на конец периода в объектах по году открытия объектов, %



Источник: исследования CBRE, I квартал 2020

Пандемия нанесла сильнейший удар бизнесу операторов fashion-ритейла, сегмента оффлайн развлечений (кинотеатры, детские клубы), а также деятельности ресторанов и кафе. Спад экономической активности в апреле, неизбежно, приведет к банкротству многих небольших компаний сегмента оффлайн развлечений также, как и представителей общественного питания.

В марте арендаторы начали обращаться к владельцам торговых центров с предложениями по пересмотру условий аренды. Смягчение коммерческих условий (скидка от 20% до 30% на базовую арендную ставку или оплата арендатором только расходов на эксплуатацию) были, в первую очередь, предоставлены арендаторам таких профилей, как развлечения, фитнес, рестораны и кафе.

Тем не менее, в первом квартале, а именно – в марте, более 70% арендодателей ТЦ Москвы не предоставили скидки по арендной плате или арендные каникулы, однако, стали рассматривать скидки на апрель.

В новых договорах аренды, заключаемых в 2020 году после или в период карантина, арендодатели прибегнут к таким инструментам, как увеличение % от оборота при сниженной арендной ставке, консолидации, сокращения срока договора, возможности одностороннего расторжения, которые позволят вернуть ставки аренды на докризисный уровень в среднесрочной перспективе.

Пандемия, в первую очередь, отражается на изменении в потребительском поведении (рост лояльности к покупкам онлайн), снижении потребительского спроса в краткосрочном и среднесрочном периодах.

По данным CBRE, взрывные показатели роста заказов и онлайн доставки были характерны и для азиатских рынков в феврале 2020 года, на который пришелся пик эпидемии. Так поданным CNBC крупный сингапурский продуктовый онлайн ритейлер Redmart фиксировал 300% рост количества еженедельных доставок. Онлайн ритейлер HKTVmall наблюдал рост ежедневных заказов в Гонконге на 165% (год к году).

В России ряд компаний воспользовался периодом изоляции населения и продолжил активно развивать запущенные ранее онлайн каналы. По данным Delivery Club, в течение марта 2020 года рост количества заказов на еженедельной основе составлял 30–45%.

Последствия распространения пандемии станут катализатором развития уже существующих трендов на рынке: развития таких форматов, как районные ТЦ, ТЦ в составе МФК, инфраструктурного ритейла, а также уменьшения объемов нового строительства. Некоторые форматы окончательно устареют, и ещё большее количество объектов будет нуждаться в пересмотре концепции.

Александра Чиркаева, руководитель направления аренды торговых помещений CBRE в Москве, комментирует:

«Несмотря на то, что бизнес большинства торговых операторов в настоящий момент заморожен, мы ожидаем возобновление приостановленных переговоров с июня и активный период восстановления в августе – сентябре, а в IV квартале развивающиеся сети постараются восполнить упущенные в первой половине года возможности».

-Конец-

О компании CBRE:

Компания CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE) со штаб-квартирой в Лос-Анджелесе входит в рейтинги Fortune 500 и S&P 500 и является крупнейшей компанией в мире, оказывающей услуги в сфере коммерческой недвижимости (по размеру годового оборота в 2019 году). Компания насчитывает более 100 000 сотрудников в более чем 530 офисах (исключая аффилированные компании) и оказывает услуги владельцам недвижимости, инвесторам и арендаторам по всему миру. CBRE предлагает своим клиентам широкий спектр услуг, включая услуги по управлению недвижимостью и проектами; услуги по управлению инвестициями; услуги по оценке; услуги по продаже и сдаче в аренду; стратегическому консалтингу; привлечению кредитования; услуги по девелопменту. Более подробную информацию Вы можете получить, посетив наш сайт www.cbre.ru