

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ: ЭВОЛЮЦИЯ ФОРМАТОВ

Декабрь 2022



“

Смена парадигмы потребления, покупательских ожиданий и восприятия торговых центров от мест сосредоточения магазинов в сторону объектов досуга и развлечений отражается на динамике рынка. Средние и крупные ТЦ ожидает обновление концепции. А базовые потребности сейчас закрывают районные торговые центры, доля которых в структуре нового строительства заметно выросла в последние годы.

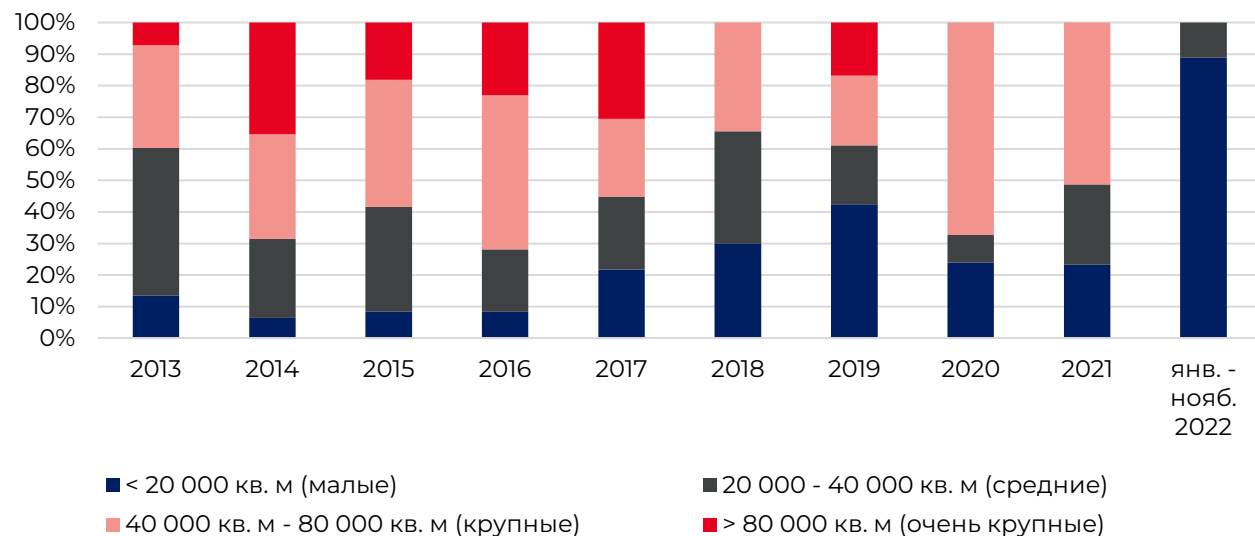
Татьяна Дивина

Руководитель Департамента
исследований и аналитики

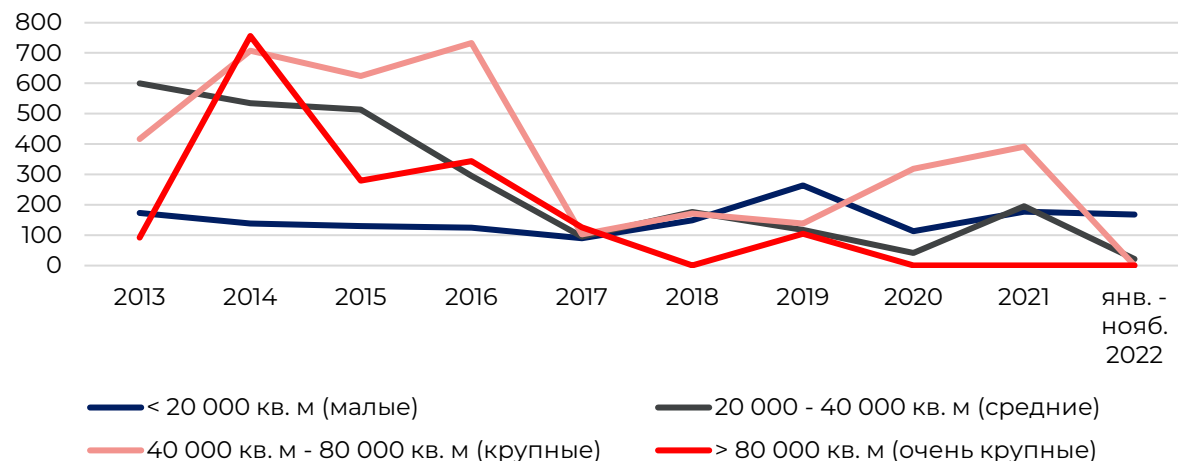


СТРУКТУРА НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 2013 – 2022 ГГ.

Новое строительство по размеру объектов, Россия



Объем нового строительства по формату объектов, Россия, тыс. кв. м



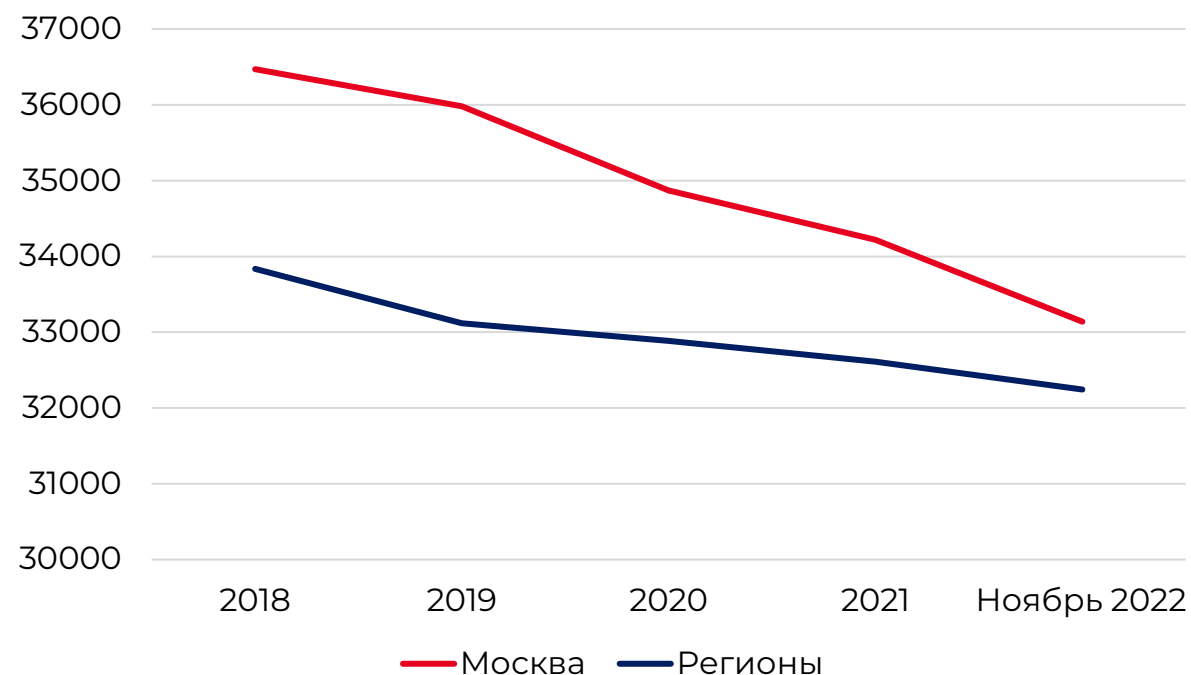
С 2017 года в России наблюдается **снижение строительной активности**.

По сравнению с 2013-2016 гг. в 2017-2021 гг. среднегодовой **ввод объектов** с площадью **более 20 000 кв. м упал** примерно **в 4 раза**. Для объектов до 20 000 кв. м этот показатель наоборот увеличился на 12%. Например, по предварительным итогам 2022 года в Москве вводились только объекты малого формата (самый крупный объект - 26 000 кв. м).

В 2020 году из-за пандемии задержался ввод нескольких крупных объектов. В результате, когда эти объекты ввелись в эксплуатацию в 2021 году, новый ввод средних объектов 20-40 тыс. кв. м вырос в 5 раз.

В 2022 году доля торговых объектов с площадью до 20 тыс. кв. м в структуре нового строительства достигла рекордных 89% из-за отсутствия ввода новых крупных объектов.

СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ТОРГОВОГО ОБЪЕКТА: ДИНАМИКА ЗА 5 ЛЕТ (КВ. М)



СРЕДНИЙ РАЗМЕР СТРОЯЩЕГОСЯ ТОРГОВОГО ОБЪЕКТА

● Москва	15 418 м ²
● Регионы	29 652 м ²

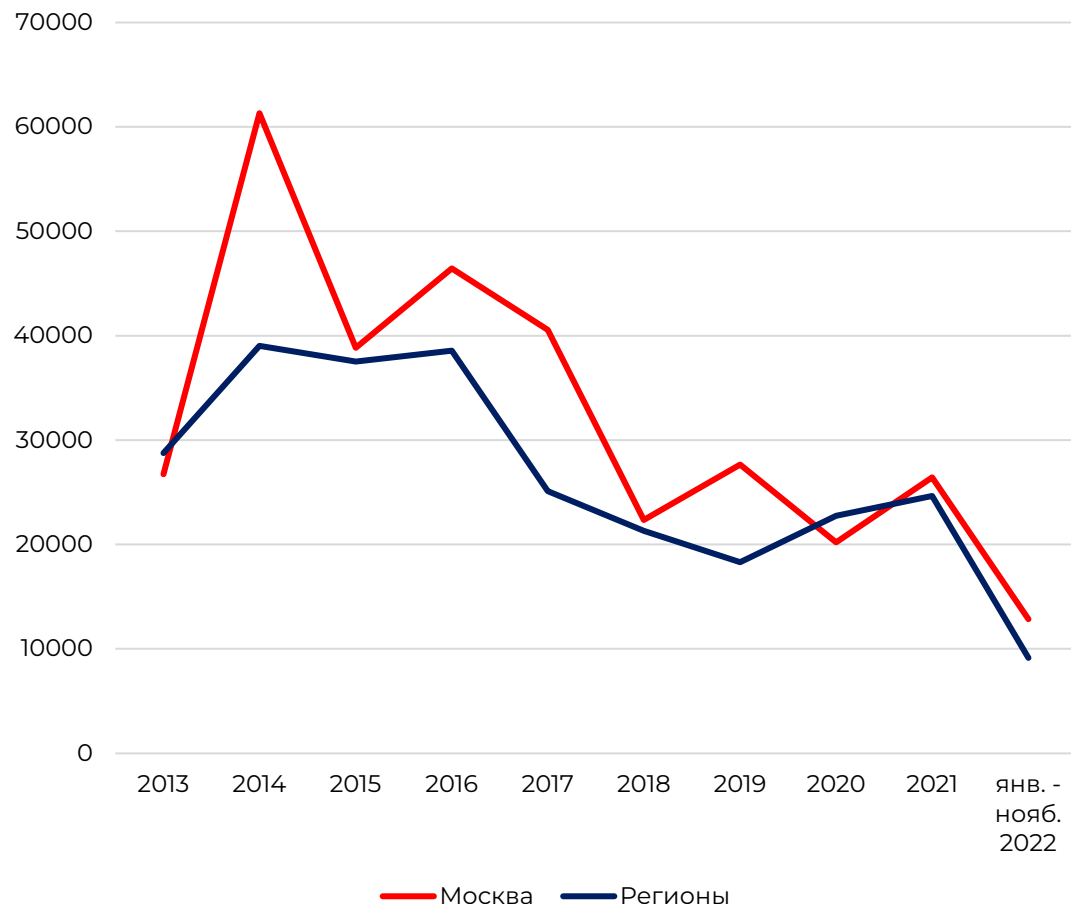
В Москве на фоне сокращения ввода крупных торговых объектов и роста популярности формата районных ТЦ **снижается средняя площадь** торговых объектов, **введенных в эксплуатацию**.

На этот тренд также влияет **изменение потребительского поведения**: если раньше шоппинг рассматривался как развлечение, и люди были готовы тратить время на дорогу до крупных и средних ТЦ, то теперь потребители делают приоритетом удобство. Вместе с изменением форматов ТЦ меняется и структура арендаторов: акцент с шоппинга переходит на сервис. Поэтому в районных ТЦ, растет доля площадей, отводимых под спорт и развлечения, а **пункты выдачи** крупнейших **маркетплейсов** становятся новыми **магнитами** притяжения для объектов.

В регионах средняя площадь существующих торговых объектов падает более медленно по сравнению со столицей. На региональном уровне мы видим тренды, которые развивались в Москве три-пять лет назад. Поэтому можно прогнозировать, что популярность районных торговых центров в регионах мы увидим позднее. При этом, уже сейчас около 50% анонсированных новых торговых объектов относятся именно к формату районных ТЦ.

СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ДЕТАЛИЗАЦИЯ

Средняя площадь объектов нового строительства в Москве и регионах, 2013 – 2022 гг. (кв. м)



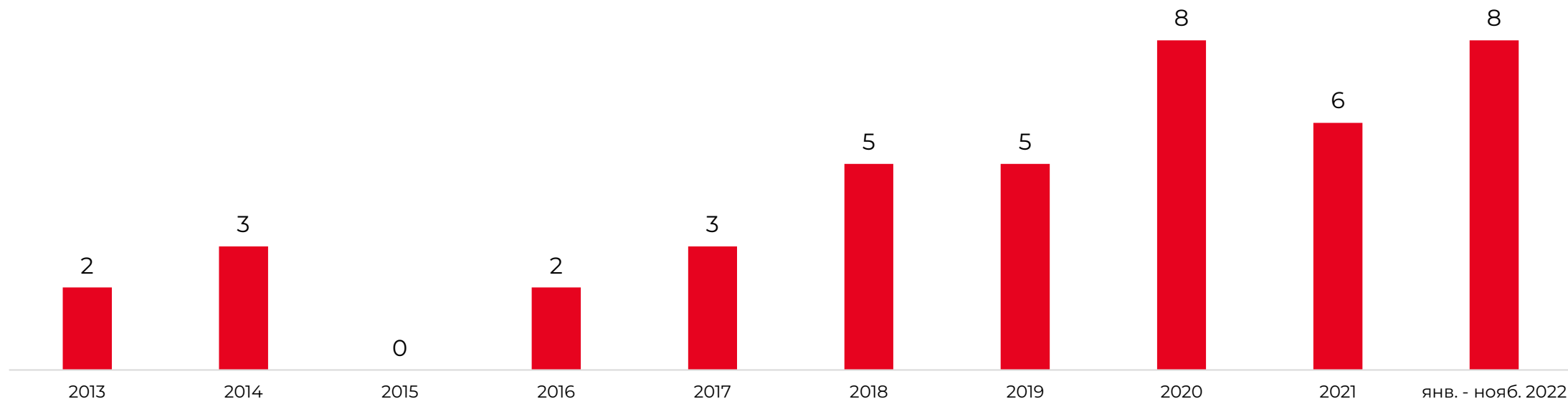
Мы видим **тренд постепенного снижения средней площади вводимых торговых объектов** за последние 10 лет.

Начиная с 2019 года, формат малых торговых центров (до 20 000 кв. м.) начал набирать популярность в Москве.

В регионах с 2019 до 2021 года наблюдалась противоположная тенденция – рост средней площади нового строительства.

Рост средней площади нового строительства в 2021 году в Москве и в регионах обусловлен завершением строительства объектов, сроки ввода которых были перенесены из-за пандемии. Несмотря на то, что ряд торговых центров еще достраивается, в дальнейшем мы ожидаем замедление ввода новых объектов с площадью более 20 000 кв. м и, как следствие, снижение средней площади новых объектов.

ДИНАМИКА НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МАЛЫХ ОБЪЕКТОВ В МОСКВЕ, 2013-2022 ГГ. (ПО КОЛИЧЕСТВУ ОБЪЕКТОВ)



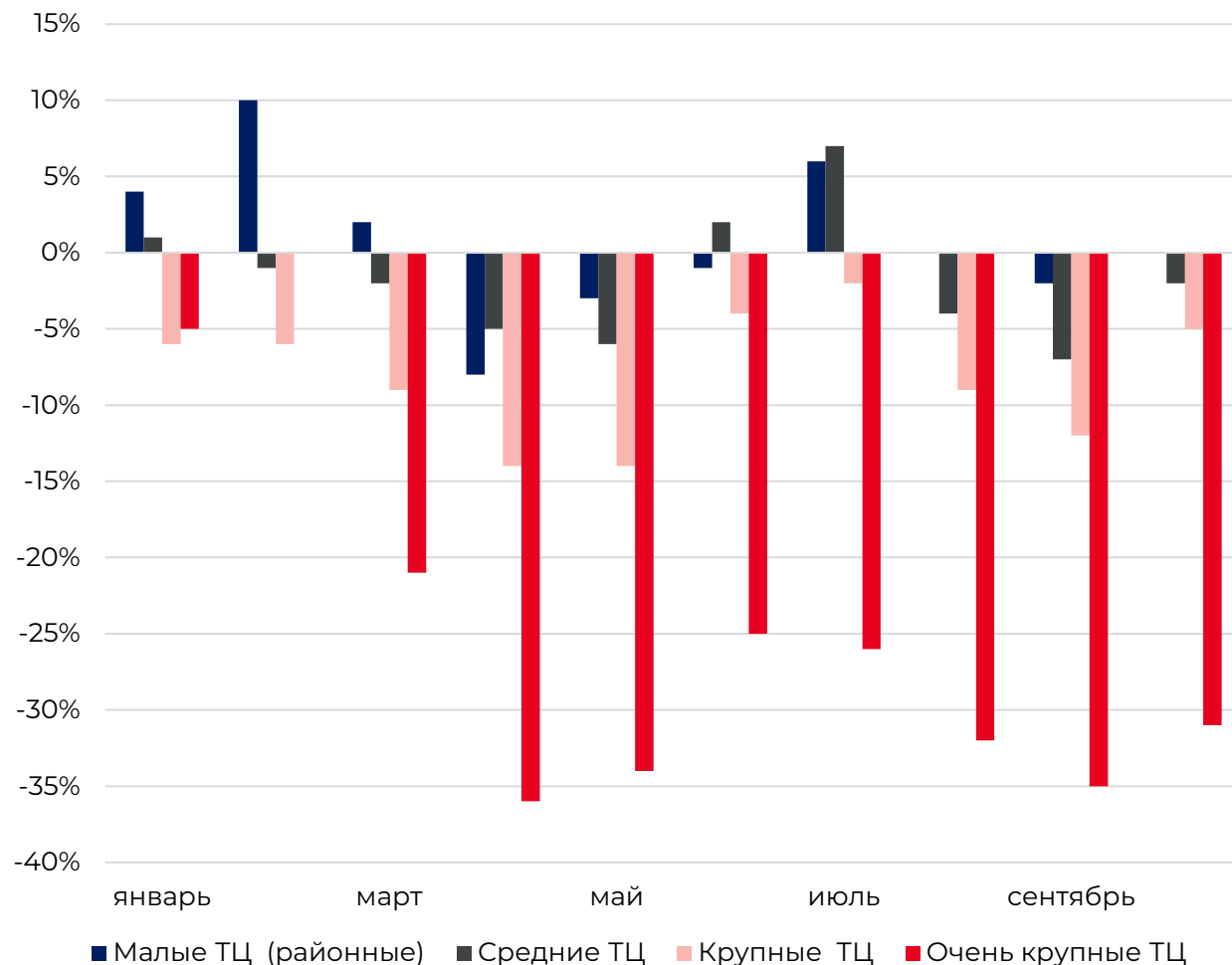
С 2018 года наблюдается **тренд на увеличение числа объектов нового строительства с площадью до 20 тыс. кв. м в Москве**.

При этом, к таким объектам относятся не только районные торговые центры, но и торговые центры в составе ТПУ, например, введенный недавно в эксплуатацию ТЦ «Сказка» в составе ТПУ Рассказовка, а также сервисный ритейл, например, торговая составляющая развлекательного комплекса «Солнце Москвы».

Увеличение числа малых объектов нового строительства в Москве обусловлено тем, что **рынок торговой недвижимости уже насыщен объектами крупного формата**. При этом, на фоне активного развития микрорайонов и строительства новых ЖК **растет запрос на торговые центры в пешей доступности от места жительства**, в которых можно было бы совершать каждодневные покупки. Соответственно, растет популярность формата районных ТЦ (относятся к категории объектов до 20 000 кв. м). Ощутимый вклад в увеличение доли районных ТЦ в структуре нового строительства в Москве внес редевелопмент бывших советских кинотеатров в торговые центры под брендом «Место встречи».

УСТОЙЧИВОСТЬ ФОРМАТА РАЙОННЫХ ТЦ

Динамика посещаемости торговых центров в Москве по форматам (2022 vs 2021 гг.)



Источник: Mall Index. Focus Technologies

Commonwealth Partnership | Торговые центры: эволюция форматов

В 2022 году, по данным Focus Technologies, наблюдалось снижение посещаемости торговых центров относительно прошлого года. Наиболее ощутимым было падение числа посетителей торговых центров крупного и очень крупного формата. В основе концепции таких ТЦ лежит шоппинг и развлечения. Соответственно, из-за закрытия дверей международных брендов, роста популярности онлайн-шоппинга и падения покупательской способности населения пострадали в первую очередь ТЦ крупного и очень крупного формата.

Несмотря на общее снижение числа посетителей, только для формата районных ТЦ средняя посещаемость осталась положительной, превысив результаты прошлого года на 1%. Средняя посещаемость для средних, крупных и очень крупных торговых центров снизилась на 2%, 8%, и 25%, соответственно.

Такая **устойчивость районных ТЦ к кризису** обусловлена **концепцией**, ориентированной на **удовлетворение базовых ежедневных потребностей** – основными «якорями» в таких ТЦ являются крупные продуктовые ритейлеры, а торговая галерея представлена сервисами, небольшими магазинами и пунктами выдачи заказов, которые отчасти выполняют функцию магазинов у дома.

РАЙОННЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ: КЕЙСЫ

ТЦ АНГАРА

Район: Нагорный

Адрес: Чонгарский б-р, 7

Метро: Варшавская

Общая площадь: 13 419 кв. м

Арендваемая площадь: 6 278 кв. м

Этажность: 2 подземных этажа + 3 надземных этажа

БЫЛО

Кинотеатр был построен в 1965 году. В 90-е годы в нем проводили выставки-ярмарки, а в 2005 году кинопоказ и вовсе был прекращен. В 2000-ые была попытка снести здание кинотеатра и поставить на его месте многоэтажный жилой дом, но от этой идеи отказались.

СТАЛО

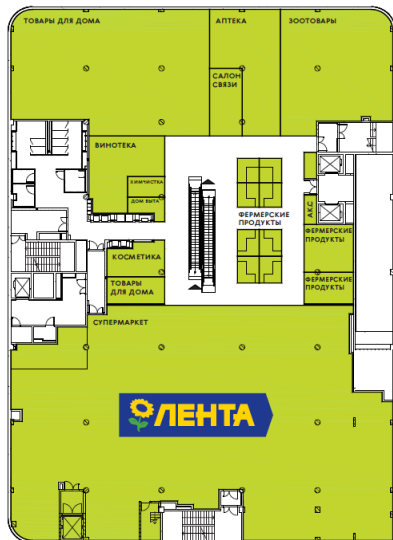
Старый кинотеатр превратился в современный многофункциональный районный центр. Концепция МФК включает кафе, кинотеатр, образовательно-развлекательные центры, фитнес-центр и другие компоненты. Обязательным якорным арендатором каждого объекта сети является супермаркет. Социальная функция реализуется в проведении мероприятий (лекций и мастер-классов) для районного комьюнити.



РАЙОННЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ: КЕЙСЫ

АНГАРА: ПЛАНИРОВКИ

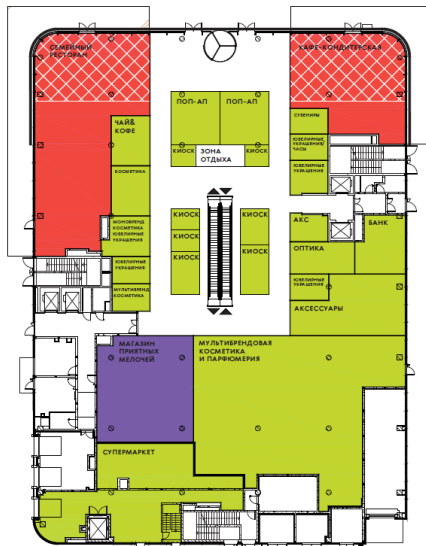
Концепция разработана Commonwealth Partnership



-1 этаж

товары и услуги
повседневного
спроса:

- супермаркет,
- фермерские продукты и другие товары
- товары для дома и бытовые услуги



1 этаж

семейный ресторан и
кофейня,
товары для красоты
и здоровья в окружении
точек поп-ап формата,
рассчитанных
на импульсивные
покупки

ОБОБЩЕННАЯ СТРУКТУРА АРЕНДУЕМОЙ ТОРГОВОЙ ПЛОЩАДИ ПО ТИПАМ ОПЕРАТОРОВ В ПРОЕКТАХ ADG



РАЙОННЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ: КЕЙСЫ

ТЦ ЛАЙНЕР

Район: Новые Ватуткин

Адрес: пос. Десеновское, вблизи 2-я Нововатутинская ул., 1

Общая площадь: 14 400 кв. м

Арендваемая площадь: 10 500 кв. м

Этажность: 3 этажа

В Новой Москве началось строительство торгового центра районного формата с товарами и услугами повседневного спроса. Завершение строительства планируется во второй половине 2023 года.

При проектировании объекта девелопер постарался органично вписать его в сформированную жилую застройку: один из входов в ТРЦ расположен со стороны зеленой аллеи, переходящей в уже существующую благоустроенную площадь района, второй направлен на главную транспортно-пешеходную улицу – Нововатутинский проспект. Район Новые Ватуткин активно развивается, уже сейчас в непосредственной зоне обслуживания ТЦ проживает более 35 000 жителей, при этом предложение современных форматов торговли ограничено.



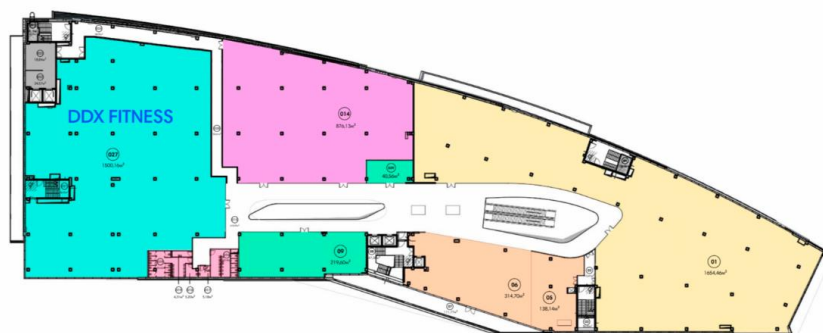
РАЙОННЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ: КЕЙСЫ

ТЦ ЛАЙНЕР: ПЛАНИРОВКИ

Концепция разработана Commonwealth Partnership

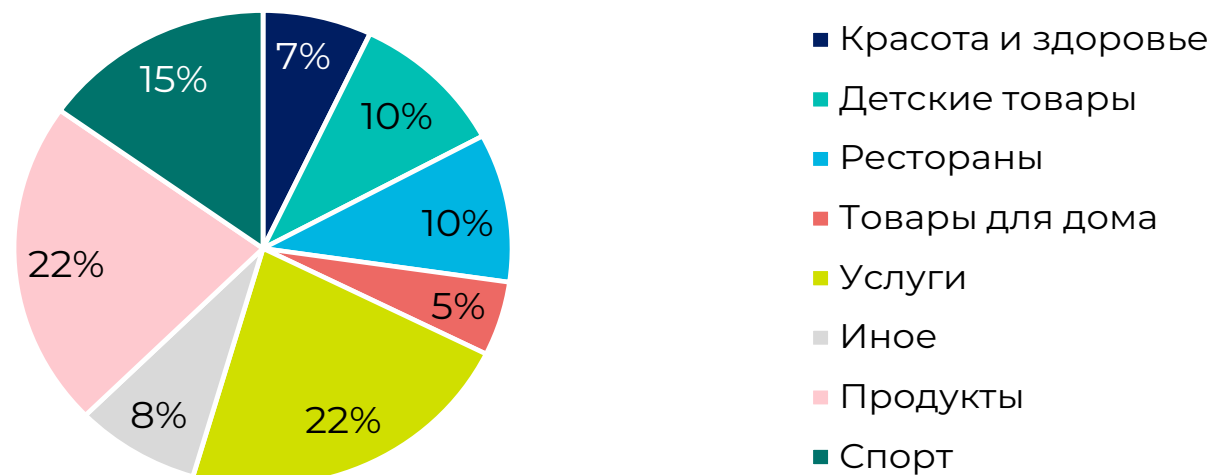


1 этаж



2 этаж

СТРУКТУРА АРЕНДАТОРОВ ТЦ ЛАЙНЕР



Таким образом, ТЦ Лайнер будет сочетать в себе 3 компонента:

- 1) Базовые функции торгового центра (товары повседневного спроса, сервисные услуги);
- 2) Обеспечение всего необходимого для активного времяпрепровождения (товары импульсного спроса, зона рекреации, кафе и рестораны, образование и спорт);
- 3) Развлекательная и развивающая составляющая (развлечения и образование).

КОНТАКТЫ



Татьяна Дивина

Руководитель Департамента
исследований и аналитики

Tatyana.Divina@cmwp.ru

БОЛЬШЕ ИССЛЕДОВАНИЙ И АНАЛИТИКИ НА НАШЕМ САЙТЕ И В TELEGRAM-КАНАЛЕ



ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ
[@cmwp_channel](https://t.me/cmwp_channel)



CMWP COMMONWEALTH
PARTNERSHIP

