



Торговые центры (далее ТЦ) стали очень важной и необходимой частью нашей повседневной жизни . Практически каждый человек ежедневно хотя бы раз посещает ТЦ совершая покупки . Большие ТЦ дают огромный спектр возможностей в организации на их площадях досуговых мест. Но в нынешних реалиях связанных с пандемией многие ТЦ понесли огромные убытки как и магазины работающие на их площадях. Ввод в эксплуатацию новых ТЦ перенесен на 1-2 года, так как многих не радует перспектива открытия огромных площадок в которых не смогут позволить себе аренду продавцы товаров и услуг, а потребитель будет бояться посещать их из страха заболеть «беспощадной» ковидлой .

Изменения в поведении покупателей будут иметь последствия в 2021 году. Поскольку арендованные площади и витрины в торговых центрах не работают из-за недостатка пешеходного трафика, розничные торговцы стремятся превратить их в центры выполнения заказов. Есть замечательная Университет в использовании этих пространств для электронной коммерции - в некоторых случаях превращая их в мини-центры распределения - особенно в сочетании со службами доставки «последней мили».

Несмотря на непростой для торговли год операторы все же открывали новые точки в столичном центральном стрит-ритейле. В 2020 году появилось 294 новых оператора, что на 25% ниже показателя предыдущего года. В структуре открытий с долей 49% лидируют операторы общественного питания, а также супермаркеты и специализированные магазины и представители сегмента «красота и здоровье».

Превышение количества закрытий над открытиями более чем в 1,5 раза привело к увеличению вакантности на центральных торговых улицах столицы. По итогам 2020 года доля свободных помещений составила 15,5%, что на 6,8 п.п. превышает вакантность конца 2019 года. На текущий момент это самый высокий уровень за пять лет.

Рост вакантности в центральном стрит-ритейле Москвы наблюдается с начала 2020 года, но самый большой прирост был зафиксирован в 3-м квартале (+2,8 п.п.), тогда как к концу года стремительное увеличение количества вакантных помещений замедлилось и в 4-м квартале показатель увеличился на 1,2 п.п.

«В первой половине 2021 года мы ожидаем дальнейшего повышения доли свободных помещений в центральных торговых локациях, тем не менее оно будет не столь существенным. Ритейлеры и F&B операторы уже выработали некую тактику работы в условиях ограничений, в том числе активно развивая онлайн-бизнес, что должно поспособствовать постепенной нормализации ситуации на рынке. Постепенное снижение вакантности мы ожидаем со второй половины 2021 года. При благоприятном развитии событий летний сезон и привлекательные ставки, снизившиеся за время пандемии, должны стимулировать открытие новых точек и развитие операторов в центральных торговых коридорах столицы», — добавляет Владислав Фадеев.

Наибольшее снижение средних запрашиваемых ставок аренды наблюдалось на Арбате, где за 2020 год ставка уменьшилась на 21% до 75 тыс. руб. за кв. м в год. Кроме того, 19% стоимости аренды потеряла 1-я Тверская-Ямская, на 13% уменьшилась средняя ставка на Покровке. Основная волна снижений имела место во 2-м квартале, когда ставки упали более чем в половине торговых коридоров. Однако стоит отметить, что речь идет не только об уменьшении запрашиваемых ставок аренды. Сложная экономическая ситуация стимулирует собственников вести переговоры о дополнительном снижении запрашиваемой ставки для каждого потенциального арендатора.