

Научная статья

Original article

УДК 339.372

doi: 10.55186/2413046X_2024_9_7_337

**ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОГО ВЛИЯНИЯ МАССОВЫХ ЛОЖНЫХ
СООБЩЕНИЙ НА СФЕРУ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ**
**ASSESSING THE ECONOMIC IMPACT OF MASS FALSE MESSAGES
ON THE SHOPPING CENTRE SECTOR**



Люлин Павел Борисович, д.э.н., Государственная академия промышленного менеджмента имени Н. П. Пастухова - филиал Федерального Государственного Автономного Образовательного Учреждения высшего образования «Национальный исследовательский Томский государственный университет», Ярославль, e-mail: lyulin@expertcre.ru

Liulin Pavel Borisoritch, Doctor of Economics, N.P. Pastukhov State Academy of Industrial Management - a branch of the Federal State Autonomous Educational Institution of Higher Education “National Research Tomsk State University”, Yaroslavl, e-mail: lyulin@expertcre.ru

Паламарчук Алексей Александрович, майор полиции, ГУ МВД России по г. Москве, Москва, e-mail: 9261467700@mail.ru

Palamarchuk Alexey Alexandrovich, police major, Main Department of the Ministry of Internal Affairs of Russia of Moscow, Moscow, e-mail: 9261467700@mail.ru

Аннотация. В статье рассматриваются экономические последствия массовых ложных сообщений о минировании, с которыми сталкиваются торговые центры в России. Проанализированы причины, распространенность этого явления и его влияние на бизнес торговых центров. Внимание уделено

прямым и косвенным потерям, таким как упущенная выручка, расходы на эвакуацию и проверку объектов, а также снижение доверия со стороны арендаторов и посетителей. Приведены оценки ущерба для экономики торговых центров Москвы, которые достигают десятков миллиардов рублей ежегодно. Рассмотрены механизмы минимизации ущерба и влияние данных событий на устойчивость отрасли в условиях трансформации рынка.

Abstract. The article examines the economic impact of mass false bomb threat calls faced by shopping centers in Russia. The causes, prevalence of this phenomenon, and its impact on shopping center businesses are analyzed. Attention is given to direct and indirect losses, such as lost revenue, evacuation and inspection costs, and decreased trust from tenants and visitors. Estimates of damage to Moscow shopping centers' economy are provided, reaching tens of billions of rubles annually. Mechanisms for minimizing losses and the influence of these events on the sector's stability in a transforming market are discussed.

Ключевые слова: развитие ритейла, перспективы торговых комплексов, мультифункциональные торговые пространства, телефонный терроризм, ложные сообщения о минировании, торговые центры, экономические потери, эвакуация, безопасность, арендаторы, ритейл, управление

Keywords: retail development, prospects for shopping malls, multifunctional retail spaces, telephone terrorism, false bombing reports, shopping centres, economic losses, evacuation, security, tenants, retail, management

Массовые ложные сообщения о минировании торговых центров стали серьезной проблемой для российского ритейла и коммерческой недвижимости. С начала 2010-х годов количество таких инцидентов существенно возросло, что связано с развитием технологий и невозможностью оперативного выявления злоумышленников. Данный вид «телефонного терроризма» не только нарушает работу торговых центров, вынуждая эвакуировать людей и останавливать деятельность, но и оказывает

серьезное воздействие на экономику объектов недвижимости, их арендаторов и бизнес в целом. В условиях уже существующих вызовов, таких как конкуренция с маркетплейсами, уход западных брендов и изменения в поведении потребителей, ложные сообщения о минировании создают дополнительное давление на отрасль, усиливая экономические проблемы и снижая устойчивость бизнеса. Цель этой статьи — проанализировать влияние ложных звонков о минировании на экономику торговых центров в России и предложить возможные пути минимизации ущерба.

В современном мире торговые центры являются не только местами для покупок и досуга, но и потенциальными целями для террористов, что делает вопросы безопасности крайне важными. План действий предоставляет четкую последовательность шагов для должностных лиц и сотрудников безопасности, что позволяет минимизировать потенциальный ущерб и обеспечить защиту жизни и здоровья посетителей и персонала.

При этом, информация об угрозе взрыва может поступить из различных источников, включая правоохранительные органы, анонимные сообщения или наблюдения самих сотрудников. Это может быть информация, полученная непосредственно от представителей МВД или ФСБ, сообщения по телефону или обнаружение подозрительного предмета на территории торгового центра. Важно отметить, что каждое сообщение об угрозе должно рассматриваться серьезно, независимо от источника и предполагаемой достоверности.

Однако, в ряде случаев, обязательность такой реакции приводит к тому, что сообщения об угрозе взрыва превращается экономическое оружие. Массовые звонки с ложными сообщениями о минировании, также известные как телефонный терроризм, начались в России с конца 2010-х годов и быстро приобрели масштаб. Впервые они вызвали широкую общественную реакцию в сентябре 2017 года, когда одновременно в нескольких крупных городах страны было эвакуировано множество объектов, включая торговые центры,

школы, вокзалы и административные здания. По данным МВД и ФСБ, волна этих звонков часто инициируется из-за рубежа, особенно с территории Украины и стран Европы, с использованием IP-телефонии. [1]

Частота этих звонков значительно возросла в последние годы, охватывая десятки городов по всей стране. По сведениям СМИ, только за один день сентября 2017 года из-за сообщений о минировании были эвакуированы около 800 тысяч человек в 120 городах. Анонимные злоумышленники сообщали о заложенных бомбах в школах, вузах, торговых центрах, кинотеатрах и других общественных местах, что приводило к массовым эвакуациям и значительным экономическим потерям. [2]

Несмотря на отсутствие реальных угроз, эти действия оказывают значительное воздействие на экономику и безопасность. Важно отметить, что каждый новый инцидент вынуждает власти тратить значительные ресурсы на проверки и эвакуации, что также способствует росту экономических убытков.

По большинству алгоритмов действий при угрозе взрыва, телефонный звонок, сообщение по электронной почте, или через полицию об угрозе взрыва действительно может стать триггером для активации чрезвычайного плана действий в торговом центре. Как правило, результатом реализации такого плана является эвакуация торгового центра и вызов кинологической службы.

Ложные сообщения о минировании наносят значительный экономический ущерб торговым центрам и их арендаторам. В среднем эвакуация здания, ожидание прибытия кинологической службы для проверки помещений и последующее возобновление работы занимают от 2 до 3 часов. В течение этого времени торговый центр полностью останавливает свою деятельность: все арендаторы вынуждены прекратить работу, а посетители покидают здание. При этом традиционные инструменты управления рискам [3] мало применимы в случае с этим явлением, поскольку с одной стороны есть

обязательные требования, а с другой факторы, на которые нельзя влиять на уровне управляющей компании.

Прямые потери возникают в виде упущенной выручки за время простоя. Для магазинов, особенно тех, что торгуют товарами с высокой маржинальностью или которые ориентированы на импульсивные покупки (например, фудкорты, развлекательные заведения, бутики), даже несколько часов могут оказаться критическими для дневной выручки. Для крупных арендаторов, таких как супермаркеты или крупные магазины одежды, это означает потерю потенциальных клиентов и доходов от продаж. В условиях высокой конкуренции такие убытки становятся серьезным ударом по финансовым показателям.

Кроме того, торговый центр сталкивается с дополнительными расходами на организацию эвакуации и обеспечения безопасности. Нужно учитывать оплату услуг сотрудников охраны, возможные штрафы за несоблюдение регламентов работы и даже расходы на восстановление репутации объекта после инцидента. Восстановление нормального потока посетителей также требует времени, так как после эвакуации многие покупатели могут отказаться возвращаться в торговый центр в тот же день. При этом эффект может быть еще более выражен в случае, если торговый центр является частью более крупного комплекса, например ТПУ, или МФК [4].

Помимо прямых экономических потерь, ложные сообщения о минировании наносят ущерб репутации торгового центра, снижая доверие со стороны арендаторов и посетителей. Постоянные эвакуации могут негативно отразиться на посещаемости центра, что со временем снижает общую привлекательность объекта для арендаторов и ведет к потерям в долгосрочной перспективе.

Как правило, такие звонки касаются крупных торговых центров, которые попадают в поле зрения преступников. На территории РФ работает 1 993 торговых центра площадью более 5 тысяч м² на июль 2024 года [2], а по

данным авторского анализа открытых баз данных торговых центров из них в Москве работает 359 ТЦ. При этом, по результатам анализа баз данных из открытых источников средняя арендопригодная площадь одного торгового центра составляет от 21 714 до 33 194 м². Доля вакантных торговых площадей на середину 2024 года в среднем по Москве составляет 8%, а в целом по России эта доля составляет 5–8%.

Для того, чтобы понять арендную нагрузку на торговые площади можно оценочно использовать данные по арендным ставкам в московских торговых центрах от NF Group Research [6] за 2023 год (см. Таблица 1).

Таблица 1. Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора		Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*		% от товарооборота
		Крупные торговые центры	Малые торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000-2 000 м ²)		8 000-24 000	15 000-26 000	4-7
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	5-6
Детские товары (1 200-2 000 м ²)		6 000-12 000	6 000-12 000	4-7
Операторы торговой галереи**:				
Якоря	более 1 000 м ²	10 000-20 000	0-12 000	4-12
Мини-якоря	700-1 000 м ²	15 000-30 000	0-14 000	6-10
Мини-якоря	500-700 м ²	20 000-50 000	0-15 000	6-10
	300-500 м ²	20 000-60 000	0-25 000	5-12
	150-300 м ²	40 000-100 000	8 000-25 000	6-14
	100-150 м ²	50 000-120 000	15 000-40 000	10-14
	50-100 м ²	50 000-130 000	15 000-50 000	12-14
	0-50 м ²	50 000-180 000	20 000-100 000	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		120 000-150 000	50 000-100 000	10-15

Кафе	50 000-90 000	20 000-80 000	12-14
Рестораны	20 000-50 000	0-25 000	10-12

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

** Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2022 г.

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

В таблице 2 приводятся данные по категориям арендаторов и их распределению в торговых центрах Москвы по данным консалтинговой компании IBC Real Estate на 2023 год.

Таблица 2. Категории арендаторов и их доли в ТЦ Москвы на 2023 г.

Категория арендатора	Доля в GLA
Одежда (мужская + женская + детская)	24%
Супер/гипермаркет	14%
Кинотеатры	7%
Товары для дома	6%
Рестораны / кафе	5%
Развлечения	6%
Обувь	4%
Техника и электроника	4%
Сервисы и услуги	4%
Товары для детей	4%
Спортивные товары	2%
Food-court	2%
Косметика и парфюмерия	1%
Аксессуары и подарки	1%
Нижнее белье	1%
Красота и здоровье	1%
Ювелирные аксессуары	1%
Вакансия	13%

Важно понимать, что есть еще и потери арендаторов торгового центра. Их можно оценить в среднем используя показатель OCR. Коэффициент затрат на размещение. Этот показатель относится к общим затратам

арендатора на аренду пространства в отношении к его выручке или продажам. Он показывает, какая доля дохода арендатора уходит на оплату аренды, что важно для оценки устойчивости бизнеса в данном месте.

В 2024 г показатель OCR составляет от 10,5% - 14,8% для разных торговых центров [4], возьмем в среднем этот показатель за 12,6% как среднее арифметическое. Обработав и сопоставив данные выше мы получим сводную таблицу с информацией о усредненных ставках и долях арендаторов в арендопригодной площади торговых центров Москвы (Таблица 3).

Таблица 3. Сводная информация о ставках, долях и доходе типового торгового центра

Профиль арендатора	Доля арендатора в арендо-пригодной площади ТЦ	Усредненн ая базовая арендная ставка руб./м2/год	Арендная площадь в типичном ТЦ в м2 ****	Базовый арендный доход руб./год	Базовый арендный доход руб./день
Супер/гипермаркет	16,09%	22 375	4 064	90 942 164	249 157
Товары для дома	6,90%	7 500	1 742	13 064 317	35 793
Техника и электроника	4,60%	10 500	1 161	12 193 363	33 406
Спортивные товары	2,30%	9 000	581	5 225 727	14 317
Товары для детей	4,60%	9 000	1 161	10 451 454	28 634
Операторы торговой галереи	42,53%	40 125	10 742	431 013 600	1 180 859
Развлечения	6,90%	5 500	1 742	9 580 499	26 248
Кинотеатры	8,05%	2 500	2 032	5 080 568	13 919
Food-court	2,30%	105 000	581	60 966 814	167 032
Рестораны / кафе	5,75%	41 875	1 452	60 785 365	166 535
Итого			25 258	699 303 870	1 915 901

**** уменьшена на средний уровень вакантности торговых центров

Предположим, что если в среднем торговый центр получает в день 1 915 901 рублей базового арендного дохода, то исходя из среднего показателя OCR 12,6% дневной товарооборот арендаторов будет составлять 15 145 462 рублей. Время работы большинства торговых центров с 10:00 до 22:00, т.е. это 12 рабочих часов, во время которых активность покупателей и продажи

распределяются неоднородно. Пик активности обычно приходится на обеденные часы, с 12:00 до 14:00, когда многие посетители совершают покупки на обеденных перерывах, и на вечернее время, с 17:00 до 21:00, когда люди завершили рабочий день и направляются в торговые центры для покупок или отдыха.

В утренние часы, до 12:00, и в последние часы работы, с 21:00 до 22:00, посещаемость и продажи, как правило, минимальны. Эвакуация и остановка работы на 2-3 часа в пиковое время могут нанести наиболее значительный урон арендаторам, так как это именно те периоды, когда торговля наиболее активна, и любая задержка или остановка продаж сильно отражается на дневной выручке бизнеса.

Как правило, ложные сообщения проходят именно в пиковое время, когда количество покупателей выше на 20-30%, чем среднее. Можно с уверенностью сказать, что из-за этого теряется не только 2-3 часа рабочего времени, но самого эффективного времени, во время которого происходит большинство продаж, а простой в это время несет потери арендаторам 20-33% дневной выручки. Для арендаторов усредненного торгового центра Москвы в рублях это составляет от 3 029 093 до 4 998 003 рублей.

Сам торговый центр несмотря на то, что не получает прямых убытков в день эвакуации, но косвенно теряет деньги, т.к. арендатор, недополучая доход, стремится сбалансировать свои убытки за счёт других статей затрат, в том числе арендной платы – это приводит к практике скидок и снижения арендного потока.

Вопрос частоты сообщений о ложных минированиях торговых центров приобретает все большую остроту. По данным опроса, проведенному авторами, более 140 экспертов в профильных группах по торговым центрам и ритейлу, собранная статистика (Диаграмма 1) демонстрирует тревожные показатели о том, что только 14% опрошенных торговых центров не

сталкивались с телефонным «терроризмом», а остальные с различной периодичностью испытывают влияние этого явления.

Сопоставив эти данные с усредненной частотой таких сообщений и экстраполировав результаты на количество торговых центров в Москве, можно сделать вывод, что за год столичные торговые центры подвергаются примерно 17,4 тысячам ложным сообщениям о минировании.

Потенциальный экономический ущерб от таких сообщений впечатляющ. Остановки работы, вызванные эвакуацией и проверками, наносят серьезные убытки торговым центрам и арендаторам. Исходя из расчетов выше, потенциал такого ущерба может составлять от 57,4 до 94,7 млрд рублей ежегодно только для столицы. Эти цифры демонстрируют не только материальные потери, но и подчеркивают негативное влияние на работу ритейла, стабильность бизнеса и общий экономический климат в столице.



Диаграмма 1. Результаты опроса группы экспертов торговых центров

Почему речь идёт о потенциальном ущербе – это связано с тем, что торговые центры постепенно адаптируются к ситуации, есть те, кто разработал собственную систему реагирования и проверки сигналов, позволяющую проводить эвакуацию только убедившись в реальности угрозы, у крупных торговых центров есть своя кинологическая служба, что позволяет сократить время проверки до минимального. К сожалению, с научной точки зрения достоверно оценить всё разнообразие компенсационных мероприятий представляется достаточно сложной задачей, однако можно с уверенностью сказать, что их влияние на сумму реального ущерба от «телефонного терроризма» значительно.

Торговые центры в России сейчас переживают сложный период, который связан с масштабной трансформацией отрасли и резким изменением рыночной конъюнктуры, в том числе и из-за неконкурентных преимуществ маркетплейсов. Это ставит традиционные торговые площадки в сложные условия, где их ключевые конкурентные преимущества теряют актуальность.

Дополнительно на экономику торговых центров продолжает оказывать влияние исход западных брендов, начавшийся в 2022 году. Множество крупных международных ритейлеров покинули российский рынок, оставив за собой значительные площади, которые сложно заполнить новыми арендаторами. В результате уровень вакантных площадей вырос, что ослабило финансовую устойчивость торговых центров. Это снижает доходы и увеличивает операционные риски для собственников и управляющих компаний. Как результат, инвестиционная привлекательность торговых центров, как объектов девелопмента, или реконструкции [7] продолжает снижаться, а если рассматривать проблему в рамках всего жизненного цикла объекта, то и ограничивают возможности по развитию объекта и его экономически обоснованного перехода на следующие этапы цикла (реконцепция, реконструкция) [9, 10].

На фоне этих сложностей, экономические последствия телефонного терроризма ложатся дополнительным бременем на торговый бизнес. Ложные сообщения о минировании вызывают остановки работы, приводят к эвакуациям и серьезным убыткам. В условиях, когда каждый час работы критически важен для поддержания финансовой стабильности, такие вынужденные перерывы еще больше усложняют и без того тяжелое положение торговых центров.

Анализ экономических последствий массовых ложных сообщений о минировании показывает, что этот феномен оказывает значительное негативное влияние на бизнес торговых центров в России. Частые эвакуации, остановка работы на несколько часов и постоянная угроза новых инцидентов приводят к большим финансовым потерям. В условиях продолжающейся трансформации отрасли это усугубляет и без того тяжелую экономическую ситуацию. Торговые центры вынуждены искать новые подходы к управлению безопасностью и минимизации ущерба, чтобы оставаться конкурентоспособными в этих непростых условиях.

Список источников

1. Парламентская газета. Массовые звонки о «минированиях» в городах России // Парламентская газета. 2017. URL: <https://www.pnp.ru/incident/smi-massovye-zvonki-o-minirovaniyakh-v-krupnykh-gorodakh-rossii-postupayut-s-ukrainy.html>
2. Тутуков А.Ю., Машекуашева М.Х., Геляхова Л.А. Характеристика объекта заведомо ложного сообщения об акте терроризма и террористического акта, выполненного в форме угрозы // Теория и практика общественного развития. , No. 16 , 2015. P. 230.
3. Богатырев Н.С., Люлин П.Б. Эволюция теории рисков: инструментарий для оценки эффективности инноваций в коммерческой недвижимости // Управленческий учет. 2024. No. 6. pp. 323-334.

4. Котов А.Д. Специфические особенности организации и функционирования торговых центров в составе транспортно-пересадочных узлов на современном этапе // НАУЧНЫЙ АСПЕКТ, Vol. 1, No. 1, 2024. pp. 5-13.
5. Количество ТЦ в России превышает 2 тыс // ShopAndMall.ru. 2024. URL: <https://shopandmall.ru/news/kolicestvo-tc-v-rossii-prevysaet-2-tys>
6. NF. Рынок торговой недвижимости Москвы. Отчет NF 2024. URL: [https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/719/NF%20Group_Рынок%20торговой%20недвижимости_Москва_2023_rus%20\(2\).pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/719/NF%20Group_Рынок%20торговой%20недвижимости_Москва_2023_rus%20(2).pdf)
7. Дайджест корректировок по оценке. Малые и средние торговые центры // Expert.ru. 2024. URL: <https://expert.ru/upload/pdf/Digest-malls-I-2024.pdf>
8. Косыгина М.С. Применение сценарного планирования к оценке эффективности проектов реконструкции коммерческой недвижимости // ЭКОНОМИКА и ПАРАДИГМА НОВОГО ВРЕМЕНИ, No. 3, 2024. pp. 45-52.
9. Орлов Д.Н. Основные этапы жизненного цикла объектов недвижимости // Научный аспект, No. 8, 2024.
10. Волгин В.В., Вонгай А.О., Грабовый К.П., Грабовый П.Г. Организация строительства и девелопмент недвижимости. 5th ed. Воронеж: ВГТУ, 2024.

References

1. Parlamentskaya gazeta. Massovy`e zvonki o «minirovaniyax» v gorodax Rossii // Parlamentskaya gazeta. 2017. URL: <https://www.pnp.ru/incident/smi-massovye-zvonki-o-minirovaniyakh-v-krupnykh-gorodakh-rossii-postupayut-s-ukrainy.html>
2. Tutukov A.Yu., Mashekuasheva M.X., Gelyaxova L.A. Karakteristika ob`ekta zavedomo lozhnogo soobshheniya ob akte terrorizma i terroristicheskogo akta, vy`polnennogo v forme ugrozy` // Teoriya i praktika obshhestvennogo razvitiya. , No. 16 , 2015. P. 230.
3. Bogaty`rev H.C., Lyulin P.B. E`volyuciya teorii riskov: instrumentarij dlya ocenki e`ffektivnosti innovacij v kommercheskoj nedvizhimosti // Upravlencheskij uchet. 2024. No. 6. pp. 323-334.

4. Kotov A.D. *Specificheskie osobennosti organizacii i funkcionirovaniya trgovy`x centrov v sostave transportno-peresadochny`x uzlov na sovremennom e`tape* // NAUChNY`J ASPEKT, Vol. 1, No. 1, 2024. pp. 5-13.
5. *Kolichestvo TCz v Rossii prevy`shaet 2 ty`s* // ShopAndMall.ru. 2024. URL: <https://shopandmall.ru/news/kolichestvo-tc-v-rossii-prevysaet-2-tys>
6. *NF. Ry`nok trgovoj nedvizhimosti Moskvy` . Otchet NF 2024*. URL: [https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/719/NF%20Group_Ry`nok%20trgovoj%20nedvizhimosti_Moskva_2023_rus%20\(2\).pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/719/NF%20Group_Ry`nok%20trgovoj%20nedvizhimosti_Moskva_2023_rus%20(2).pdf)
7. *Dajdzhest korrektyrovok po ocenke. Maly`e i srednie trgovy`e centry`* // Expert.ru. 2024. URL: <https://expert.ru/upload/pdf/Digest-malls-I-2024.pdf>
8. *Kosy`gina M.S. Primenenie scenarnogo planirovaniya k ocenke e`ffektivnosti proektov rekonstrukcii kommercheskoj nedvizhimosti* // E`KONOMIKA i PARADIGMA NOVOGO VREMENI, No. 3, 2024. pp. 45-52.
9. *Orlov D.N. Osnovny`e e`tapy` zhiznennogo cikla ob`ektov nedvizhimosti* // Nauchny`j aspekt, No. 8, 2024.
10. *Volgin V.V., Vongaj A.O., Grabovy`j K.P., Grabovy`j P.G. Organizaciya stroitel`stva i development nedvizhimosti*. 5th ed. Voronezh: VGTU, 2024.

© *Люлин П.Б., Паламарчук А.А., 2024. Московский экономический журнал,*

2024, № 7.