



УПРАВЛЕНИЕ  
ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

# МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

## Динамика роста ВВП, %



## Динамика роста ИПЦ, %



- ♦ Российская экономика постепенно выходит из рецессии, однако рост остается неустойчивым и на данный момент приоритет отдается среднесрочной перспективе развития с целью сохранения достигнутых результатов.
- ♦ Замедление темпов инфляции скорее всего приведет к снижению стоимости потребительских кредитов, что может положительно сказаться на потребительской активности населения.
- ♦ Однако низкие темпы роста цен могут также привести к отложенному спросу на продукты и товары народного потребления и простимулировать население копить средства, а не инвестировать их.

# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



Показатель (оценка)		Значение	Изменение*
Общий объем предложения, тыс. м <sup>2</sup>	общая площадь (GBA)	<b>12 000</b>	
	арендопригодная площадь (GLA)	<b>6 210</b>	
Введено в эксплуатацию в 2017 г., тыс. м <sup>2</sup>	общая площадь (GBA)	<b>439,7</b>	↓
	арендопригодная площадь (GLA)	<b>199</b>	↓
Доля вакантных площадей на конец 2017 г., %		<b>8,5</b>	↓
Условия аренды в торговых центрах Москвы, руб./м <sup>2</sup> /год**:	торговая галерея	<b>0 – 45 000</b>	=
	якорные арендаторы	<b>3 000 – 20 000</b>	=
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей		<b>501,6</b>	↑

\* Изменения относительно 01.01.2017 г.

\*\* Обсуждаемые во время переговоров коммерческие условия, без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС.

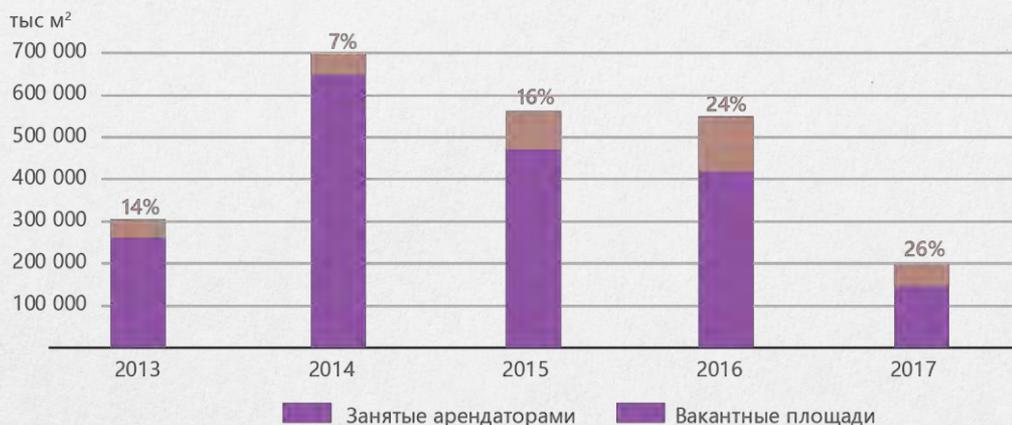
# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

### Пятилетняя динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



### Пятилетняя динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



- ♦ По итогам 2017 г. на московском рынке торговой недвижимости было введено в эксплуатацию 199 тыс. м<sup>2</sup>, что является самым низким показателем за прошедшие 10 лет
- ♦ ТЦ Vegas Кунцево (119,5 тыс. м<sup>2</sup> GLA) составляет почти 60% от общего введенного в 2017 г. объема торговых площадей
- ♦ На фоне сокращения объемов ввода новых площадей пустующие помещения в торговых центрах достаточно активно заполняются арендаторами: итоговый показатель доли вакантных площадей, составивший в конце 2016 г. 12,9%, по итогам 2017 г. не превышает 8,5%.
- ♦ Наибольший объем пустующих помещений зафиксирован в объектах, вышедших на рынок в 2016 и в 2017 гг.: в настоящее время здесь остается вакантным примерно каждый четвертый квадратный метр.

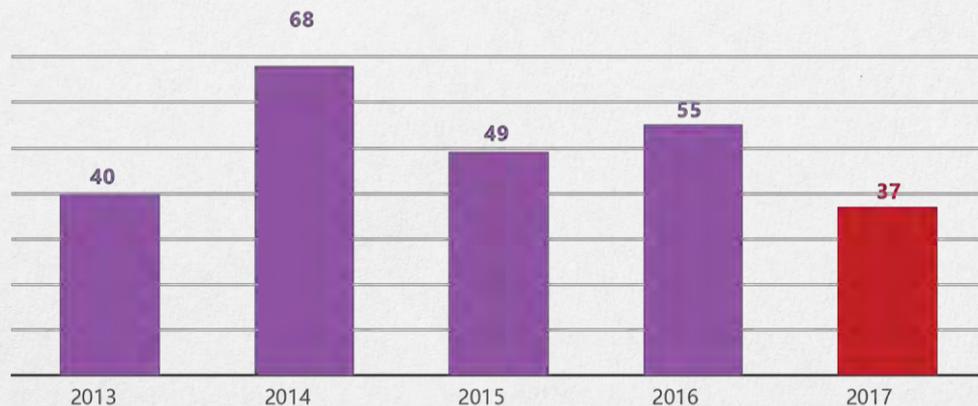
# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## СПРОС

### Структура брендов, вышедших на российский рынок за последние 5 лет, по ценовому сегменту



### Динамика количества брендов, вышедших на российский рынок за последние 5 лет, шт.



- ♦ В IV квартале 2017 г. на российский рынок вышло 8 новых международных розничных операторов – данный показатель практически в 3 раза ниже показателя предыдущего года за аналогичный период: тогда свои магазины и заведения открыли 22 игрока
- ♦ Всего за четыре квартала 2017 г. на российский рынок вышло 37 новых международных розничных игроков. Данный показатель на 33% ниже количества новых на российском рынке зарубежных брендов по сравнению с 2016 г.
- ♦ В 2017 г. сегмент «одежда/обувь/белье» стал лидирующим среди всех новых операторов, вышедших на российский рынок
- ♦ О закрытии магазинов в 2017 г. в России объявило 8 международных операторов. В 2016 г. с рынка ушло 5 иностранных брендов, в 2015 г. – 11 операторов, а в 2014 г. – 12 зарубежных розничных компаний.

# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ



По итогам года резких изменений арендных ставок в торговых центрах в 2017 г. не произошло, однако в связи с дефицитом торговых площадей для некоторых крупных сетевых операторов, вызванный низким уровнем нового качественного предложения, рост ставок аренды составил около 10%

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м <sup>2</sup> /год*	% от товарооборота
Гипермаркет (>7 000 м <sup>2</sup> )	4 500–10 000 руб./м <sup>2</sup> /год	1,5–4%
DIY (>5 000 м <sup>2</sup> )	3 000–9 000 руб./м <sup>2</sup> /год	4–6%
Бытовая техника (1 300–4 000 м <sup>2</sup> )	8 000–20 000 руб./м <sup>2</sup> /год	2,5–5%
Спортивные товары (1 000–6 000 м <sup>2</sup> )	6 000–12 000 руб./м <sup>2</sup> /год	6–8%
Детские товары (1 000–2 000 м <sup>2</sup> )	6 000–18 000 руб./м <sup>2</sup> /год	8–10%
Операторы галереи профиля «одежда» (400–1 000 м <sup>2</sup> )	0–35 000 руб./м <sup>2</sup> /год	4–12%
Операторы галереи профиля «обувь» (300–500 м <sup>2</sup> )	0–45 000 руб./м <sup>2</sup> /год	7–12%
Досуговые концепции (1 000–4 000 м <sup>2</sup> )	4 000–8 000 руб./м <sup>2</sup> /год	9–15%
Общественное питание (food-court)	45 000–150 000	12–15%
Общественное питание (рестораны)	10 000–25 000	10–12%

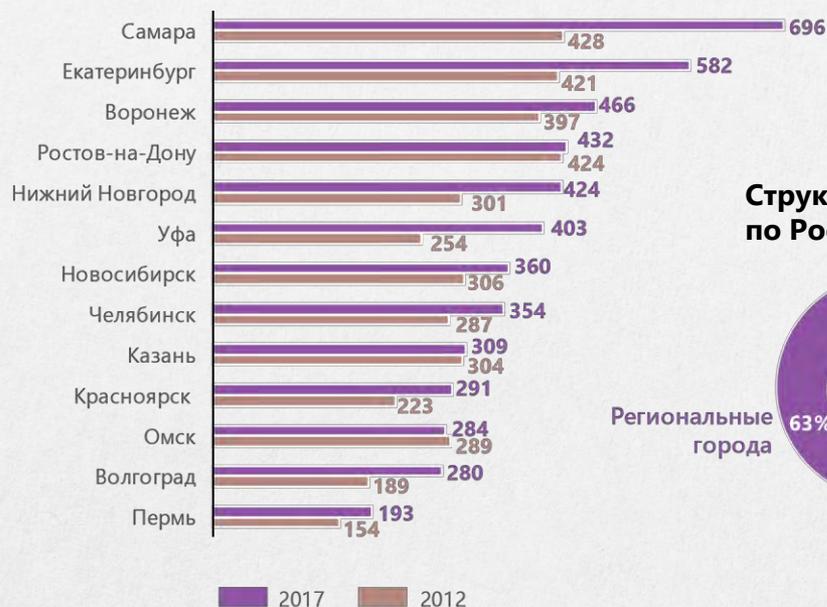


# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## РЕГИОНАЛЬНЫЙ РЫНОК

Основные показатели	Значение
Общее предложение действующих объектов в России (площадь общая/арендуемая), млн м <sup>2</sup>	45,9/27,6
Общее предложение действующих объектов в региональных городах* (площадь общая/арендуемая), млн м <sup>2</sup>	27,3/17,3
Введено в эксплуатацию в 2017 г. в региональных городах* (площадь общая/арендуемая), тыс. м <sup>2</sup>	859,4/514,6
Планируется к вводу в эксплуатацию в региональных городах* в 2018 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. м <sup>2</sup>	1 305,4/795

### Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями в городах-миллионниках в 2012 и 2017 гг., м<sup>2</sup>/1 000 жителей



### Структура предложения по России



- ♦ В 2017 г. характерной чертой рынка торговой недвижимости России является рекордно низкий уровень прироста качественных торговых площадей – 713,6 тыс. м<sup>2</sup>, из них 514,6 тыс. м<sup>2</sup> было введено в эксплуатацию в региональных городах.
- ♦ В региональных городах России было введено в эксплуатацию 20 качественных торговых центров.
- ♦ Принимая во внимание тот факт, что в 2016 г. в регионах России было открыто 40 торговых центров, суммарная торговая площадь которых составила 1,2 млн м<sup>2</sup>, можно сделать выводы о замедлении темпов девелоперских процессов.
- ♦ С точки зрения обеспеченности жителей качественными торговыми площадями лидером остается Самара (696 м<sup>2</sup>/1 000 жителей), за ней с небольшим отрывом следует Екатеринбург с показателем 621,3 м<sup>2</sup>/1 000 жителей.