



Рынок торговой недвижимости Москвы

1 кв. 2019 года



Содержание

- Экономика России
- Инвестиционный рынок недвижимости России
- Рынок торговой недвижимости Москвы

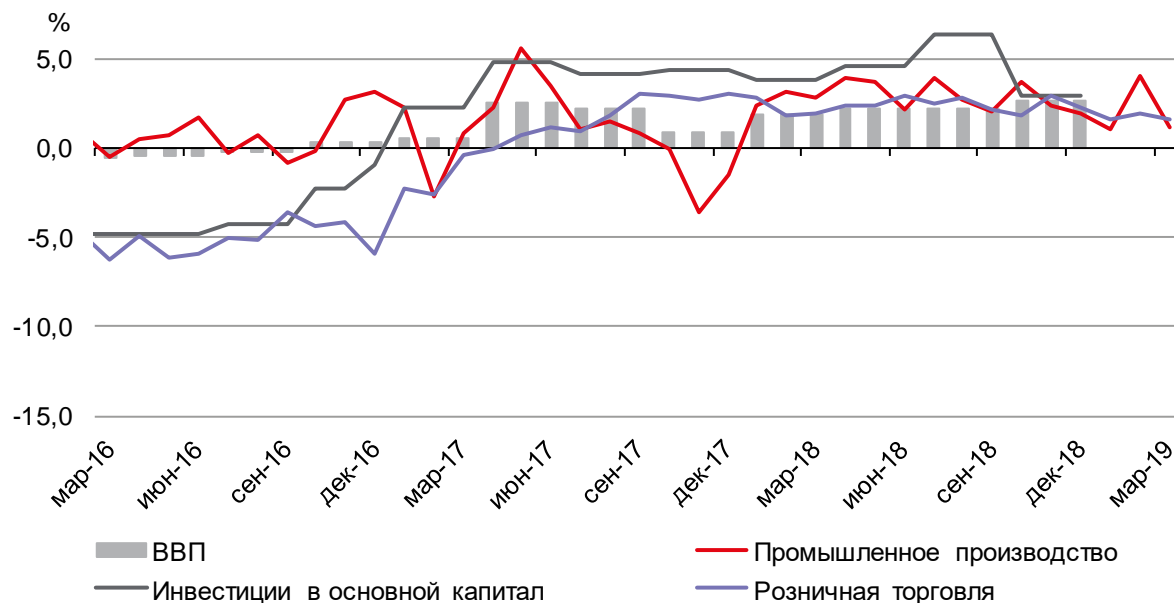
Экономика России



Экономика восстанавливается

Показатели основных секторов говорят об улучшении общей динамики

Индикаторы российского реального сектора, рост год к году



- Ускорение роста ВВП выше ожиданий – результат одного крупного нефтегазового проекта, введенного раньше срока.
- Эффект от повышения НДС не окажет серьезного влияния в 2019 году, поскольку все доходы будут потрачены.
- Национальные проекты, принятые в 2018 году, скорее всего начнут влиять на ВВП в 2021 году.

+2,3%
рост ВВП, г/г
(2018)

+2,1%
рост пром.
производства, г/г
(1 кв. 2019)

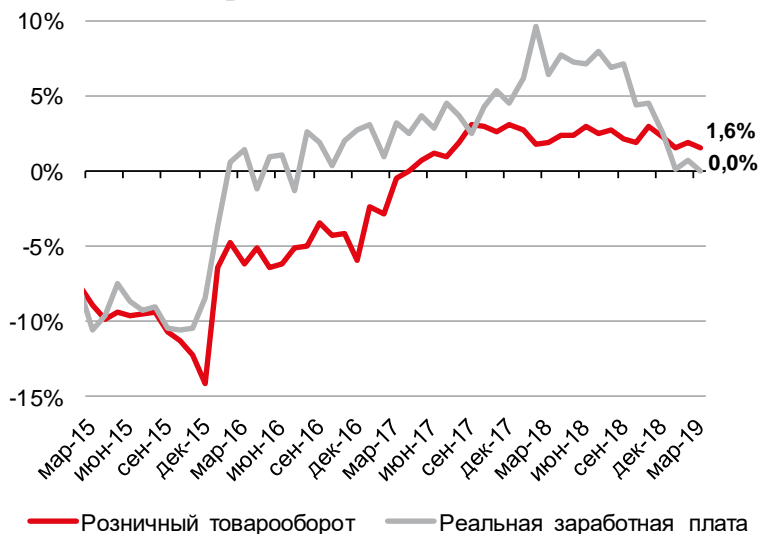
+1,7%
прогноз
роста ВВП
(2019)



Потребительский сектор

Темпы роста зарплат и розничного товарооборота замедлились

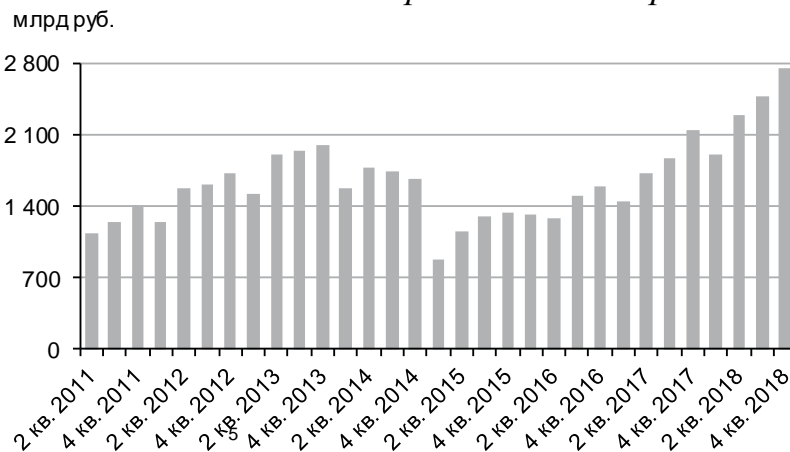
Рост розничного товарооборота и заработной платы, г/г



- В первые три месяца 2019 года рост зарплат оказался самым низким с июля 2016 года. Это стало результатом высокой базы конца 2017 - начала 2018, когда были проиндексированы заработные платы госслужащих, а также низкой инфляции в начале прошлого года.

- Несмотря на то, что рост потребительских цен в январе-марте складывается несколько ниже прогнозов Банка России, инфляционные ожидания населения остаются на повышенном уровне, потребители проявляют осторожность и продолжают экономить.

Объем выданных потребительских кредитов



+1,8%

рост розничного товарооборота, г/г (1 кв. 2019)

+0,4%

рост реальных зарплат, г/г (1 кв. 2019)

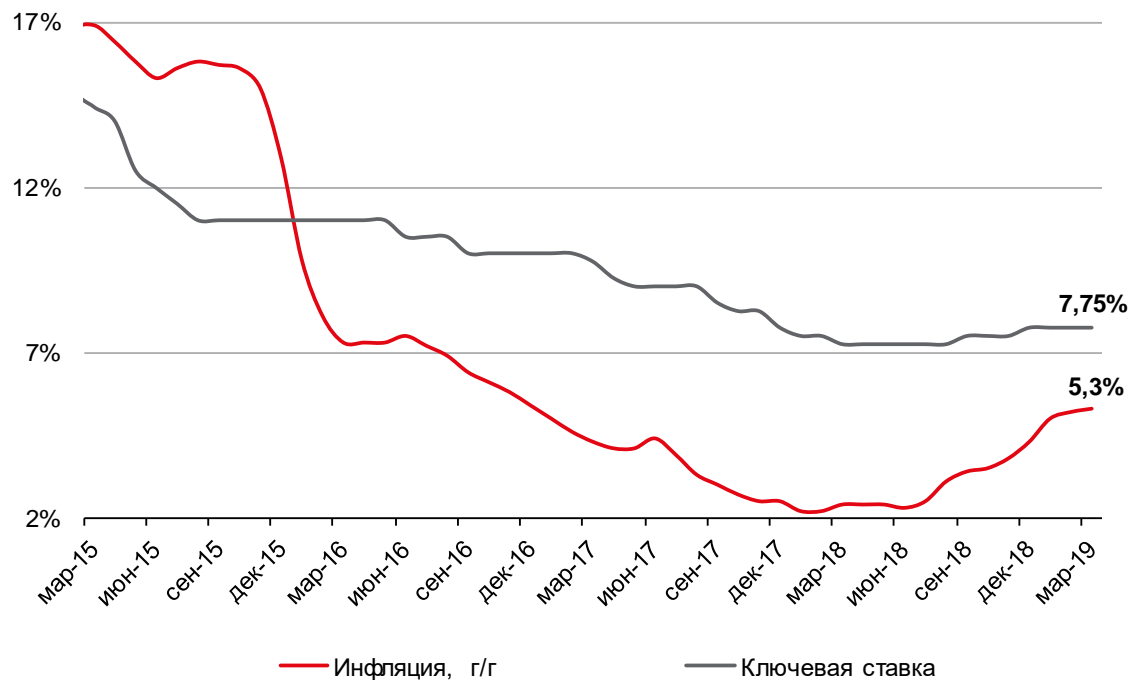
+28%

г/г, рост потребительских кредитов (4 кв. 2018)



Инфляция и денежная политика

Банк России допускает переход к снижению ключевой ставки в 2019 году



Прогноз
на конец 2019

4,8%
инфляция, г/г

7,75%
ключевая ставка

- ЦБ РФ снизил прогноз годовой инфляции на конец 2019 с 5,0–5,5 до 4,7–5,2%.
- Укрепление рубля, сохранение текущей динамики инфляции, а также отсутствие негативного влияния внешних условий, может позволить ЦБ РФ вернуться к политике снижения ключевой ставки уже в этом году, что приведет к снижению стоимости банковского финансирования.



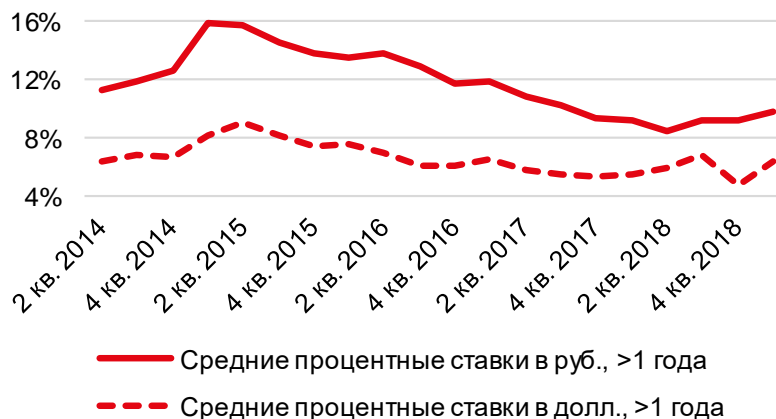
Банковский сектор

Стоимость банковского финансирования увеличивается

Объем и темп роста корпоративных кредитов



Средние ставки по корпоративным кредитам



+23%

рост
корпоративных
кредитов, г/г
(4 кв. 2018)

9,9%

ставка в рублях
(январь 2019)

6,36%

ставка в долларах
(январь 2019)

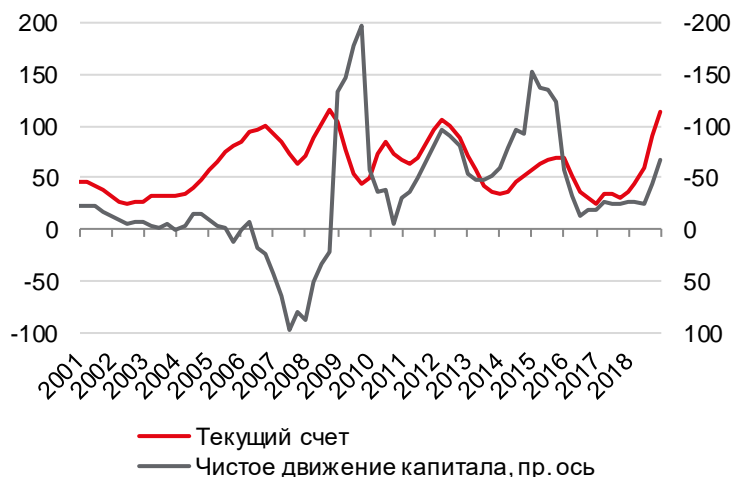


Внешний сектор

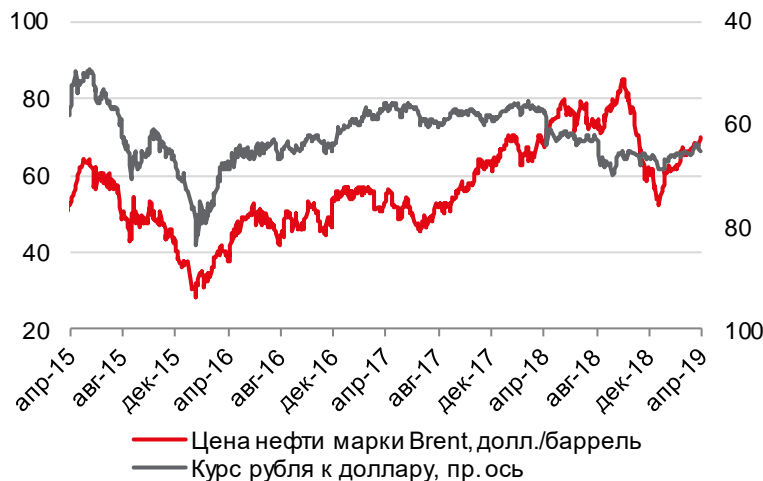
Рубль укрепился на 9% из-за внешних рынков и роста цены на нефть

- Произошла переоценка денежных политик крупнейших стран, а именно, была смягчена риторика ФРС США и ЕЦБ.
- Это привело к увеличению привлекательности развивающихся рынков для инвесторов, увеличив интерес нерезидентов к ОФЗ.

Платежный баланс, млрд долл., скользящее среднее за 12 месяцев



Динамика курса рубля и цен на нефть



Прогноз
на конец 2019

64,6

курс рубля
(Oxford
Economics)

64,9

цена нефти Brent
(Oxford
Economics)

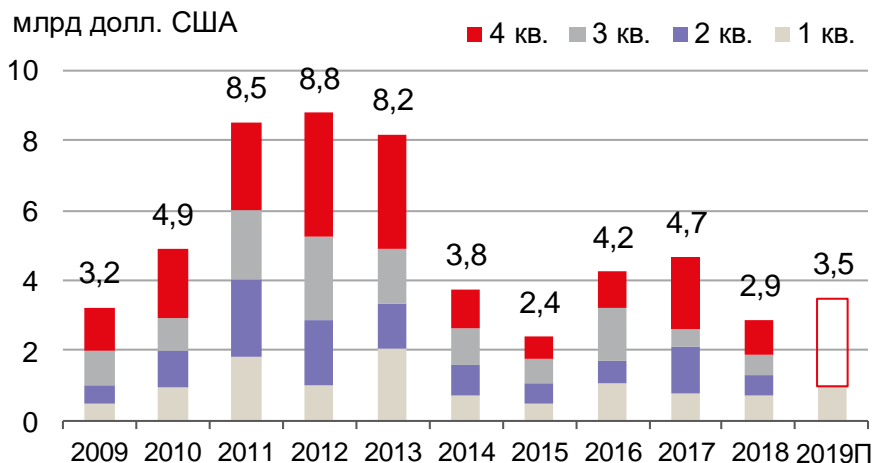
Инвестиционный рынок России



Объем инвестиций в недвижимость

увеличился на 32% г/г в 1 кв. 2019 года

Динамика объемов инвестиций*

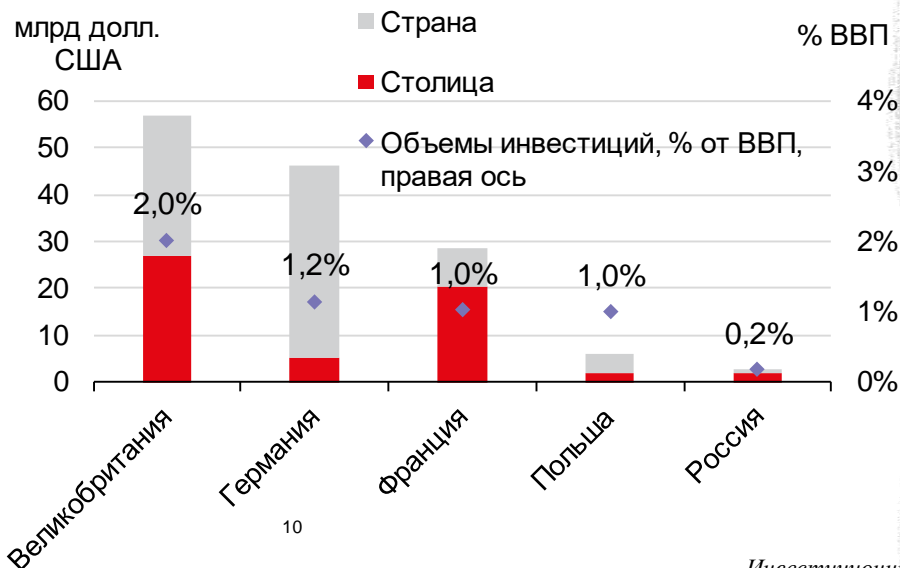


979
млрд долл.
объем
инвестиций
(1 кв. 2019)

77%
доля Москвы
(1 кв. 2019)

23%
доля Петербурга
(1 кв. 2019)

Объем инвестиций: сравнение с Европой, 2018



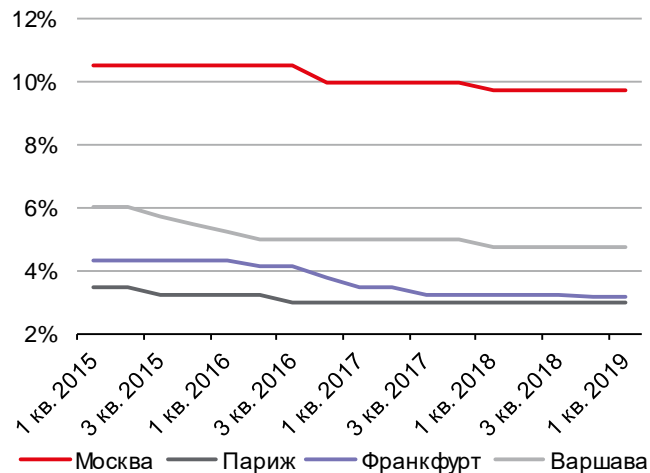
* Инвестиционные сделки, исключая СП, прямые продажи жилья конечным пользователям.



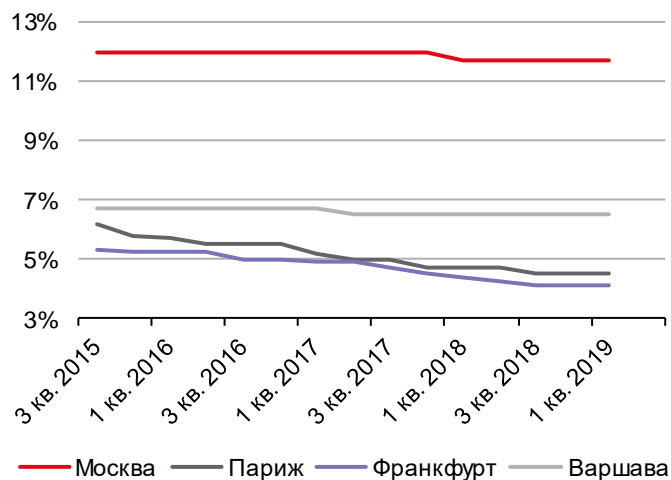
Минимальные ставки капитализации

Сравнение с Европой

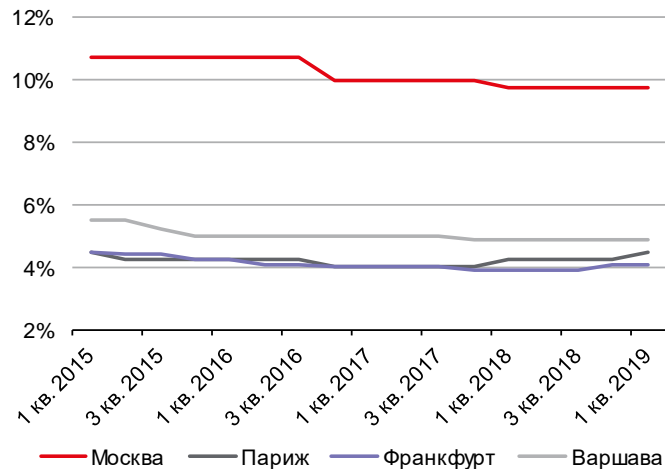
Офисы



Склады



Торговые центры



8,75-10,25%

минимальные
доходности
офисов Москвы

8,75-10,25%

минимальные
доходности
ТЦ Москвы

10,75-12,25%

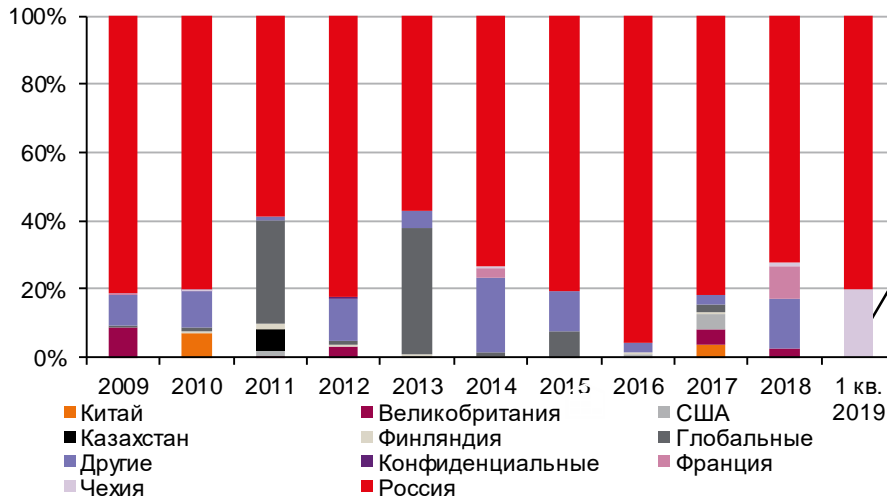
минимальные
доходности
складов Москвы



Структура инвестиций

По секторам и источникам капитала

Инвесторы по стране происхождения



PPF Real Estate приобрела ТЦ «Невский Центр» в Санкт-Петербурге

28%
доля иностранного капитала (2018)

Доля инвестиций по секторам, 2015–2018 (Россия – внутренняя диаграмма, EMEA – внешняя)



20%
доля иностранного капитала (1 кв. 2019)

Доля инвестиций по секторам в России, 1 кв. 2019

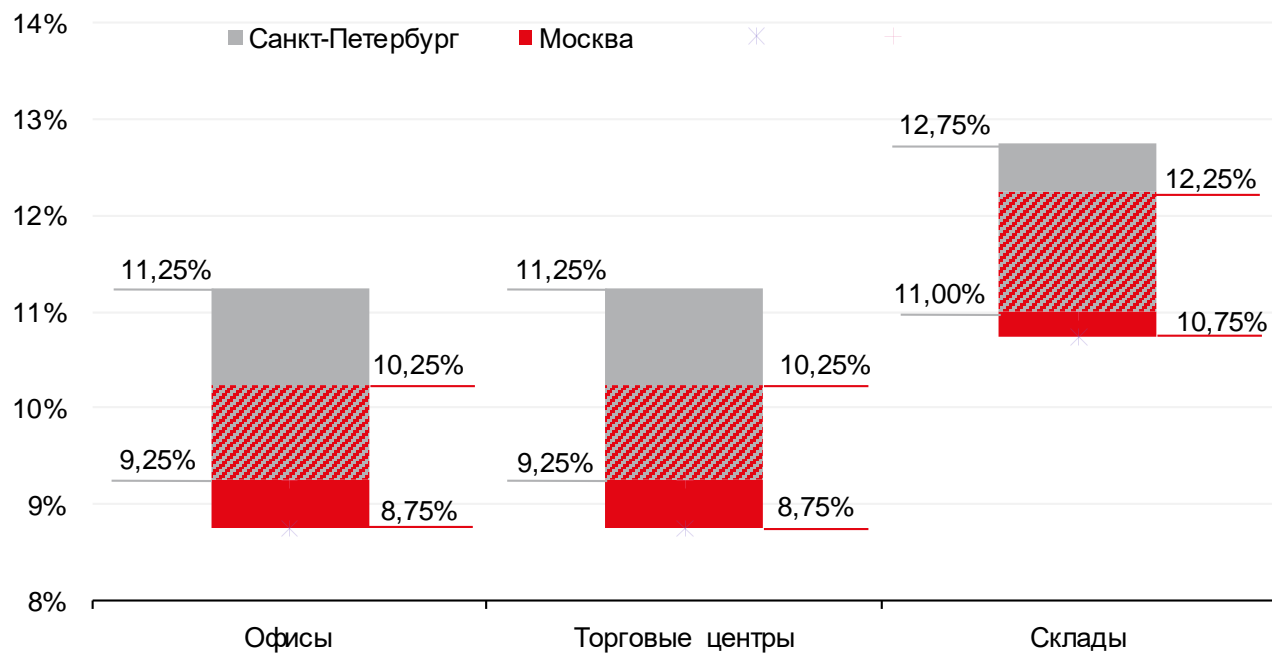


Основные сделки



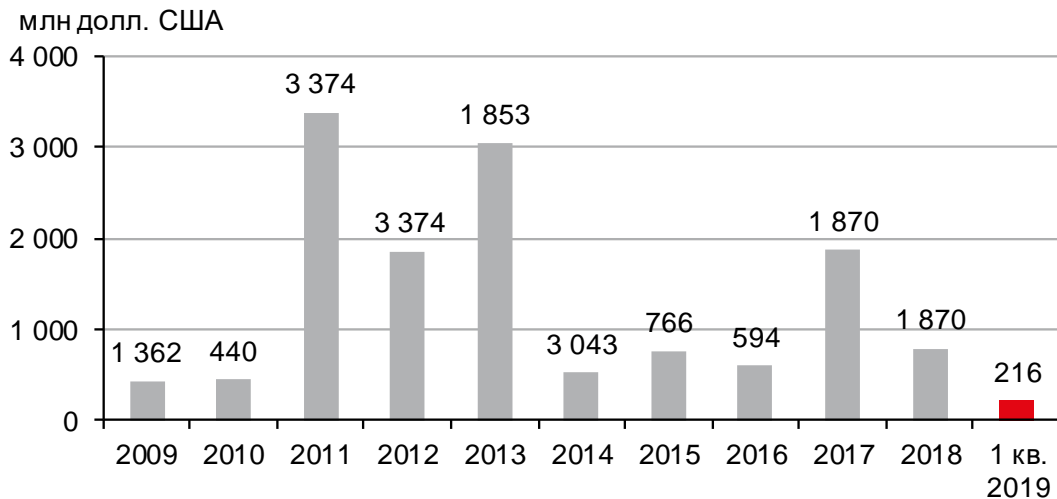
Ставки капитализации в Москве и Санкт-Петербурге

Ставки капитализации складских помещений в Санкт-Петербурге снизились в 1 кв. 2019



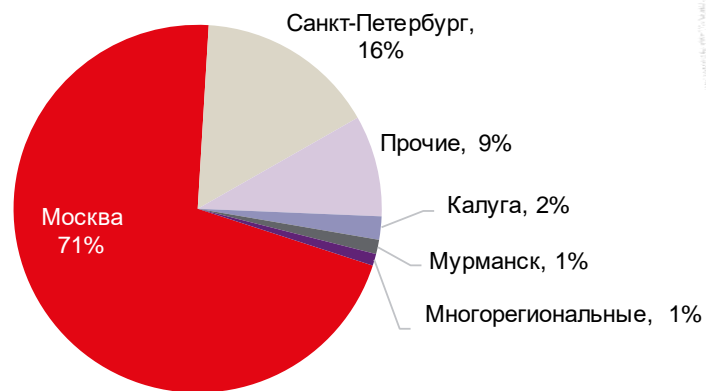
Инвестиции в торговую недвижимость

Инвестиции в торговую недвижимость



-13%
рост объема
инвестиций
в торговую
недвижимость, г/г
(1 кв. 2019)

Инвестиции по городам, 2018 - 1 кв. 2019





Обзор рынка торговой недвижимости Москвы

1 квартал 2019



Основные показатели рынка ритейла

В 1 кв. 2019 не было введено ни одного торгового центра

Предложение

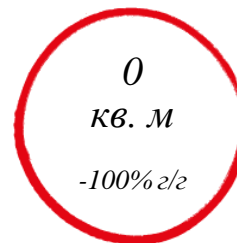
Арендопригодная
площадь
качественных ТЦ



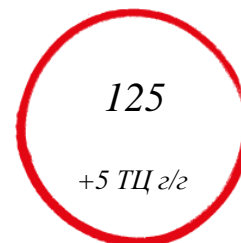
Насыщенность
на 1 000
жителей



Ввод новых
площадей

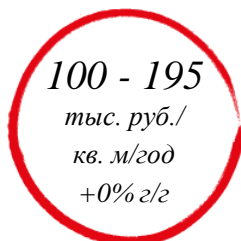


Количество торговых
центров

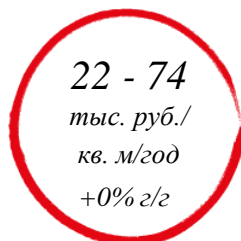


Баланс рынка

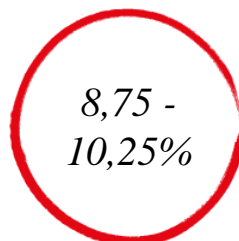
Максимальная
ставка аренды



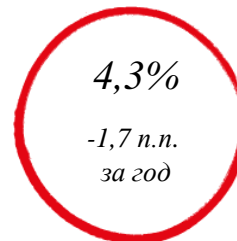
Средняя ставка
аренды



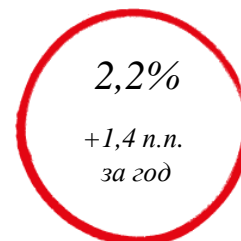
Минимальные
ставки
доходности



Доля свободных
площадей



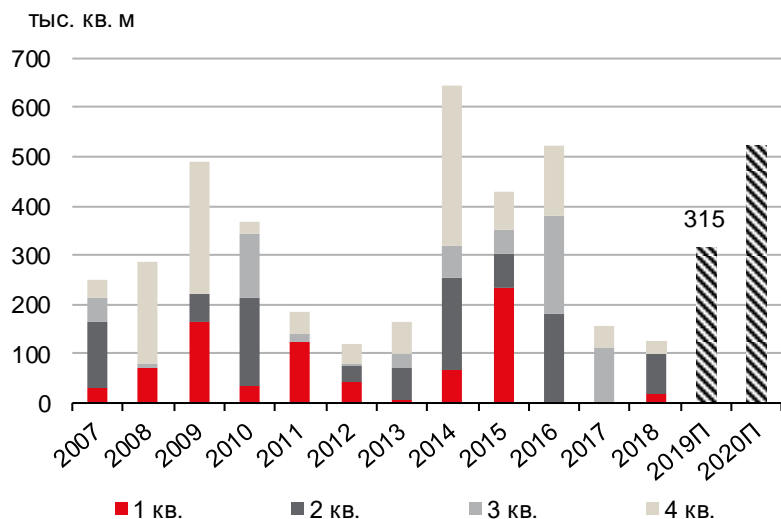
Доля свободных
площадей в
ключевых ТЦ



Баланс рынка торговых площадей

Доля свободных площадей достигла минимума за пять лет

Ввод торговых площадей в Москве



Объем предложения и доля вакантных площадей



0
кв. м
объем ввода
(1 кв. 2019)

4,3%
вакантность
(1 кв. 2019)

411 кв. м
насыщенность
на 1 000 жителей
(1 кв. 2019)

- В 1 кв. 2019 года не было введено ни одного качественного торгового центра.
- Вакантность снизилась до 4,3%, что является самым низким уровнем с середины 2014 года.
- На 2019 год заявлено 315 тыс. кв. м торговых площадей, что в 2,6 раз превышает ввод 2018 года.
- К концу 2019 года с учетом ожидаемого ввода торговых площадей уровень вакантности вырастет до 5,1%.

Крупнейшие ТЦ 2019:

- Саларис (105 000 кв. м)
- Остров Мечты (65 000 кв. м)
- Novaya Riga Outlet Village (38 000 кв. м)
- ТПУ «Рассказовка» (18 600 кв. м)

Крупнейшие ТЦ 2020:

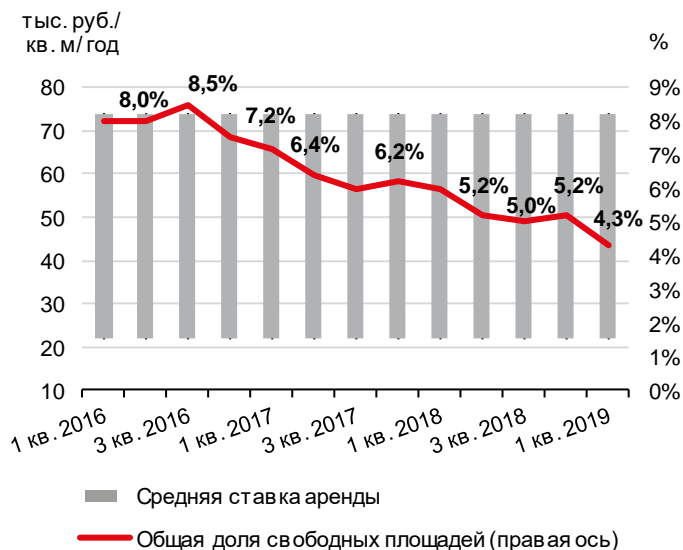
- РИО Мытищи (144 000 кв. м)
- Павелецкая Плаза (33 000 кв. м)
- София (30 500 кв. м)
- Ботаника Молл (30 000 кв. м)



Ставки аренды и свободные площади

Средние ставки аренды в торговых центрах стабильны

Доля свободных площадей и средняя ставка аренды



Доля свободных площадей и ставка аренды в ключевых торговых центрах



22 - 74
тыс. руб.

средняя ставка
аренды
(1 кв. 2019)

100 - 195
тыс. руб.

максимальная
ставка аренды
(1 кв. 2019)

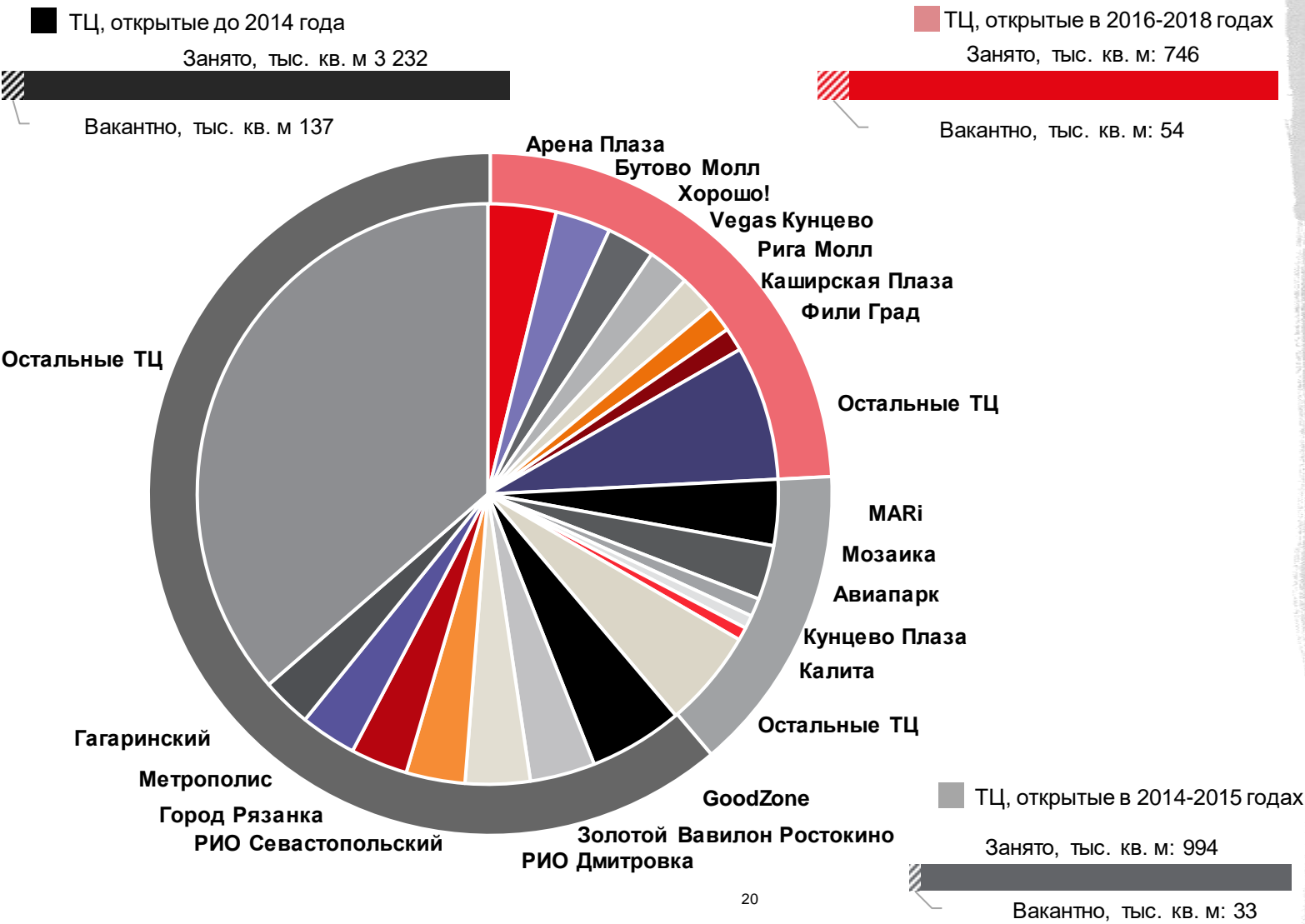
2,2%

уровень вакансий
в ключевых ТЦ
(1 кв. 2019)

- В наиболее коммерчески успешных торговых центрах Москвы ставки аренды для помещений площадью 100 кв. м на первом этаже торговой галереи составляют от 100 до 195 тыс. руб./кв. м/год.
- Доля свободных площадей в ключевых ТЦ осталась на уровне 2,2%, что в основном вызвано освобождением площадей, до конца 2018 года занимаемых магазином «Стокманн» в ТЦ «Метрополис». К концу 2019 года мы ожидаем возвращения уровня вакансий на прежний уровень – около 1%.

Свободные площади в ТЦ Москвы

Новые торговые центры открываются с высоким уровнем заполняемости



4,1%
ТЦ, открытые до 2014 года

3,2%
ТЦ, открытые в 2014-2015 годах

6,8%
ТЦ, открытые в 2016-2018 годах

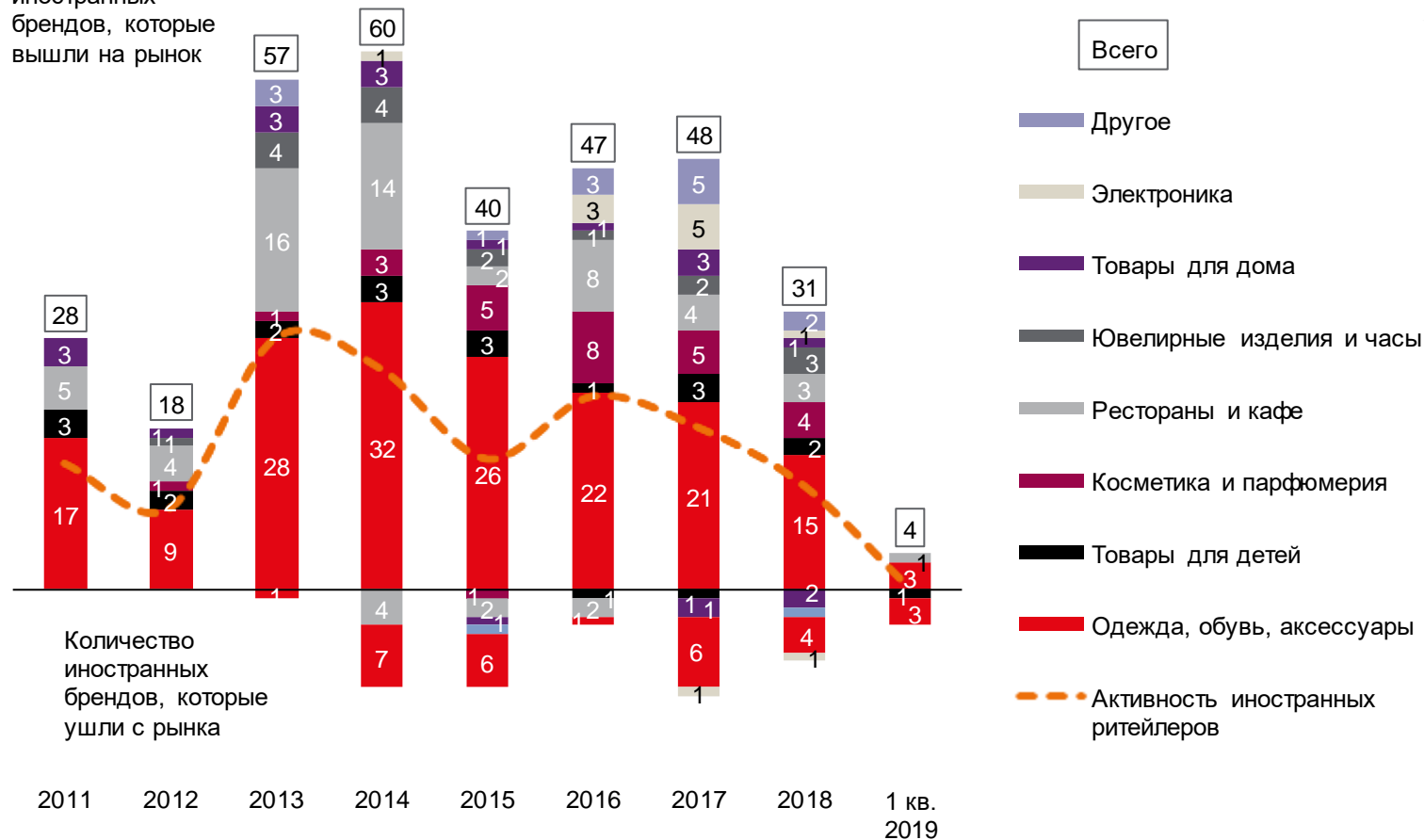


Источник: JLL

Активность иностранных ритейлеров

В 1 кв. 2019 года 4 международных бренда вышли на российский рынок

Количество иностранных брендов, которые вышли на рынок

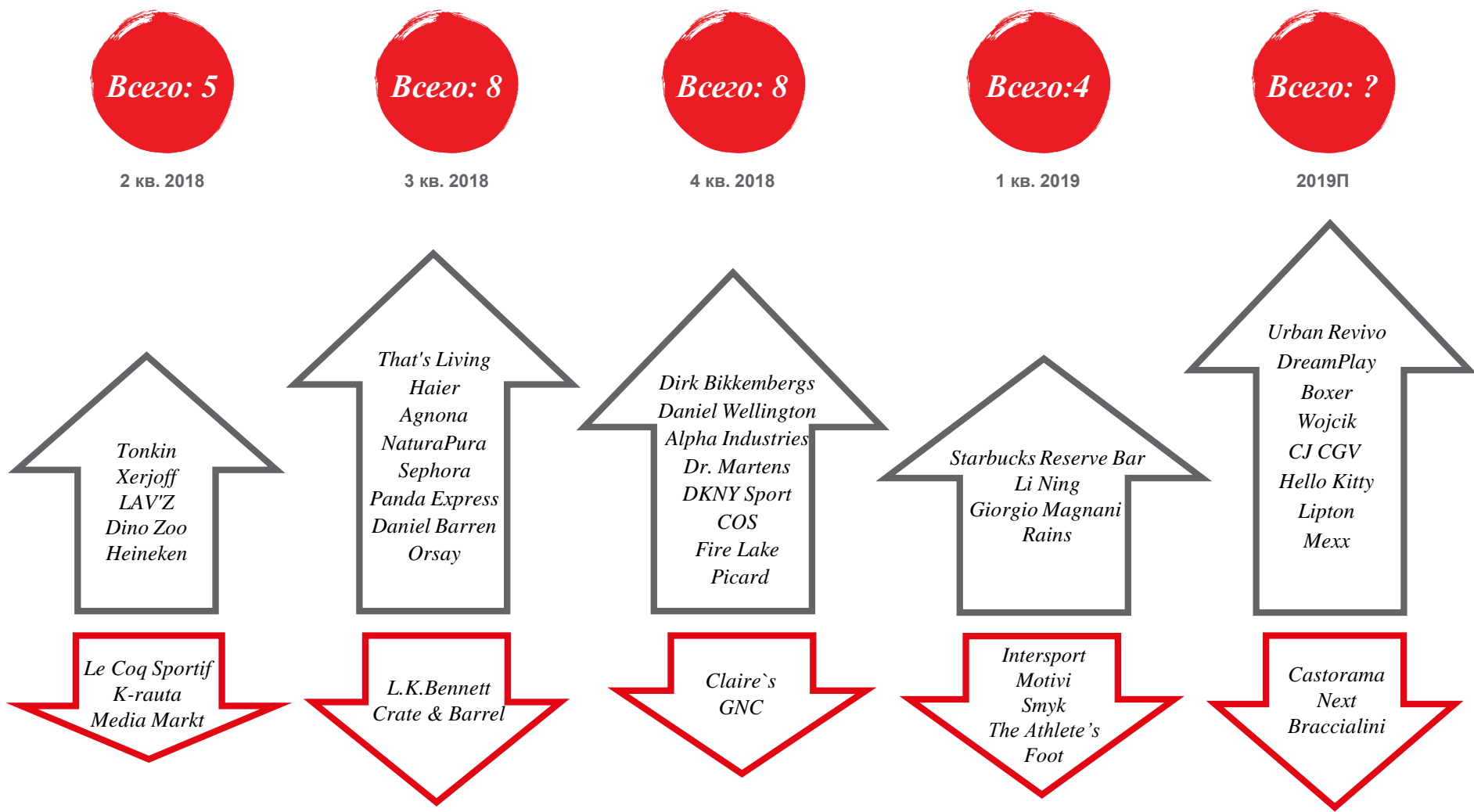


4
новых
ритейлера
(1 кв. 2019)

75%
новичков – премиум
и люкс бренды

4
бренда
покинуло рынок
(1 кв. 2019)

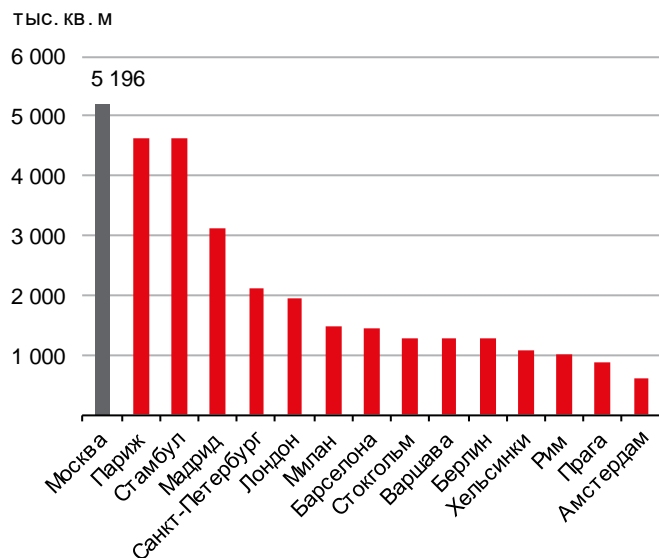
Активность иностранных ритейлеров в России



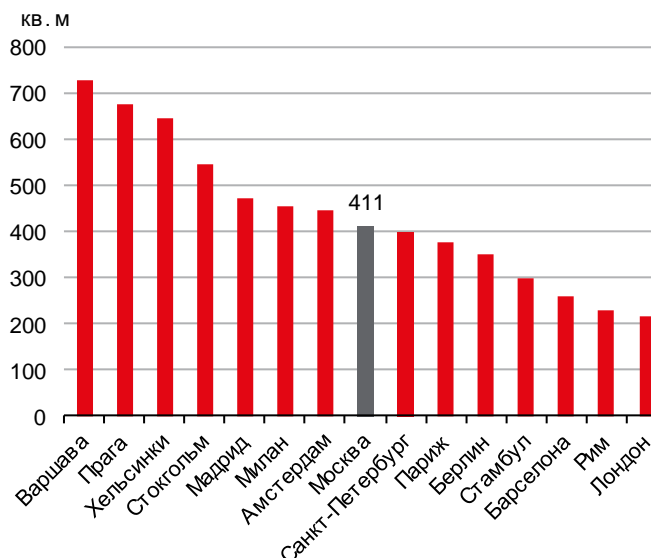
Международное сравнение

Высокий прирост торговых площадей в 2014-2016 годах поднял Москву на 1-е место по предложению среди городов Европы

Общий объем торговых площадей



Объем торговых площадей на 1 000 жителей



1 место
по предложению

- Показатель насыщенности снизился в столице по причине отсутствия ввода качественных торговых площадей в 1 кв. 2019 и увеличения размера населения Москвы.



Приложения

Основные показатели рынка ритейла

| Предложение | 1 кв. 2018 | 1 кв. 2019 | 2019П |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Общая арендуемая площадь качественных торговых центров*, кв. м | 5 174 050 | 5 196 125 | 5 511 514 |
| Объем качественных площадей в ТЦ на 1 000 жителей*, кв. м | 414 | 411 | 438 |
| Ввод новых площадей*, кв. м | 18 800 | 0 | 315 389 |
| Количество качественных торговых центров* | 123 | 125 | 138 |
| Баланс рынка | | | |
| Максимальная ставка аренды в торговых центрах**, руб./кв. м/год | 100 000 – 195 000 | 100 000 – 195 000 | 100 000 – 195 000 |
| Средняя ставка аренды в торговых центрах**, руб./кв. м/год | 22 000 – 74 000 | 22 000 – 74 000 | 22 000 – 74 000 |
| Диапазон минимальных ставок доходности | 8,75 – 10,25% | 8,75 – 10,25% | 8,75 – 10,25% |
| Общая доля свободных площадей в торговых центрах | 6,0% | 4,3% | 5,1% |
| Доля свободных площадей в ключевых торговых центрах*** | 0,8% | 2,2% | 1,0% |

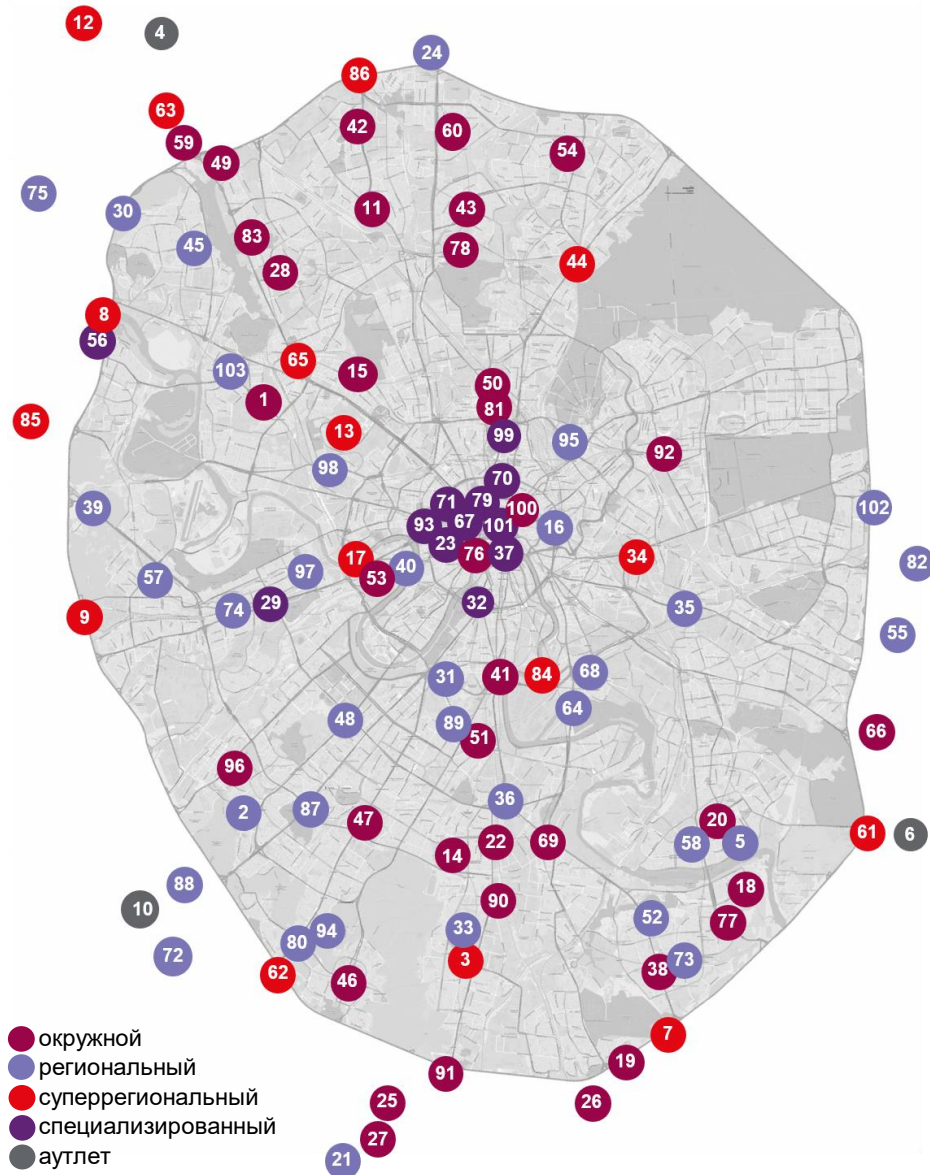
* Данные регулярно пересматриваются на основе оценки качества существующих торговых центров.

** Ставки приводятся для стандартного магазина арендуемой площадью 100 кв. м, расположенного на первом этаже торговой галереи. Ставки приведены без учета НДС и операционных расходов. В отдельных случаях регистрируются более высокие ставки, превышающие рыночный уровень.

*** Рассчитано на основе данных коммерчески успешных ТЦ (с высокими показателями посещаемости и конверсии).



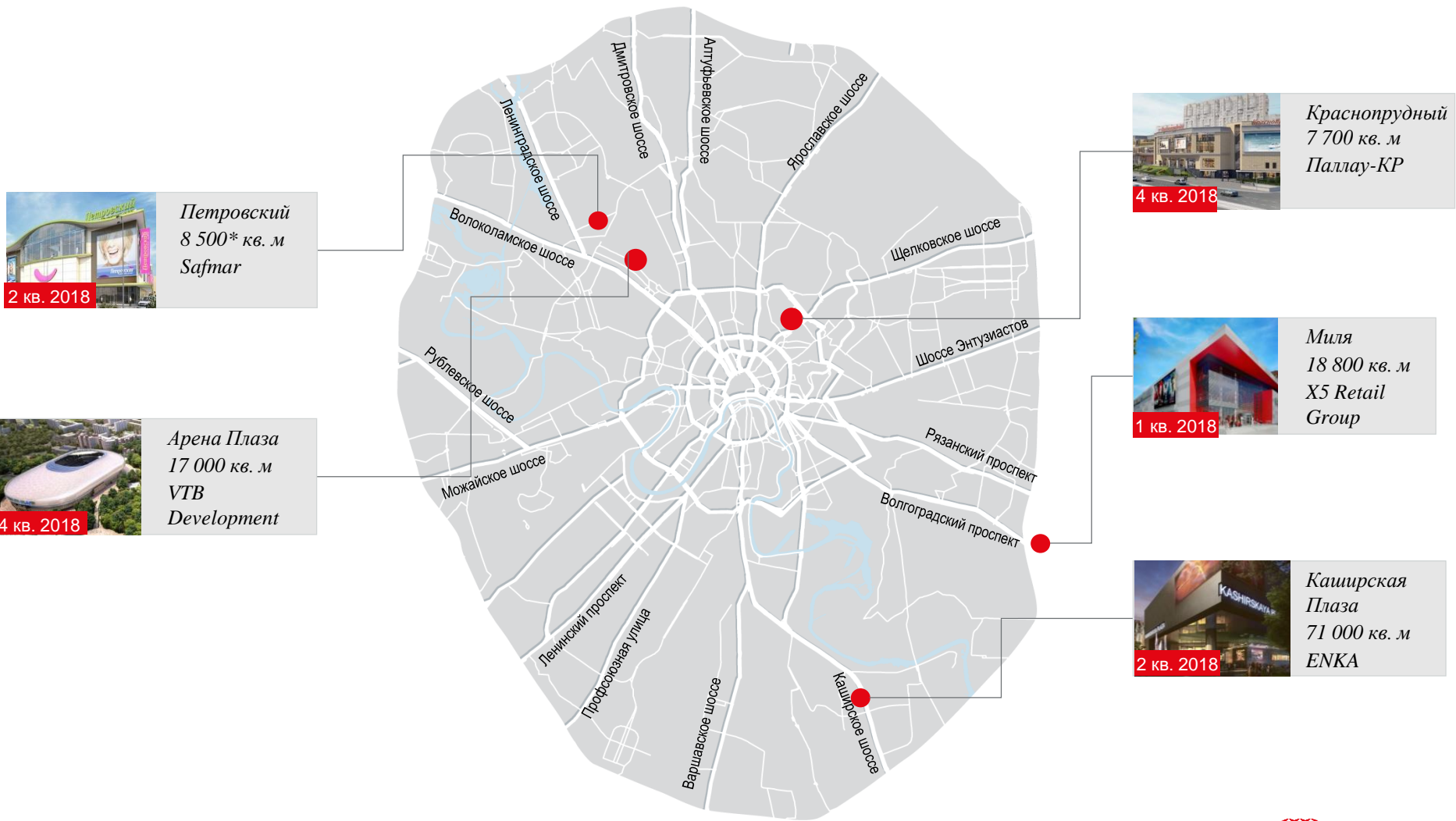
Ключевые торговые центры Москвы



| # | Название | GLA, кв. м | # | Название | GLA, кв. м |
|----|-----------------------------|------------|-----|----------------------|------------|
| 1 | 5 Авеню | 21 370 | 53 | Киевский | 20 000 |
| 2 | Avenue South-West | 45 300 | 54 | Клен | 23 100 |
| 3 | Columbus | 160 500 | 55 | Косино Парк | 39 000 |
| 4 | Fashion House Outlet Centre | 20 000 | 56 | Крокус Сити Молл | 32 824 |
| 5 | MARi | 46 300 | 57 | Кунцево Плаза | 62 600 |
| 6 | Outlet Village Белая Дача | 36 200 | 58 | Л-153 | 43 469 |
| 7 | Vegas | 145 000 | 59 | Лига | 27 200 |
| 8 | Vegas Крокус Сити | 116 713 | 60 | Маркос Молл | 22 000 |
| 9 | Vegas Кунцево | 113 402 | 61 | МЕГА Белая Дача | 222 000 |
| 10 | Vnukovo Outlet Village | 28 237 | 62 | МЕГА Теплый Стан | 155 000 |
| 11 | XL | 22 000 | 63 | МЕГА Химки | 175 000 |
| 12 | Зеленопарк | 110 000 | 64 | Мегapolis | 44 000 |
| 13 | Авиапарк | 228 500 | 65 | Метрополис | 120 200 |
| 14 | Азовский | 16 245 | 66 | Миля | 18 765 |
| 15 | Арена Плаза | 17 000 | 67 | Модный Сезон | 21 000 |
| 16 | Атриум | 37 024 | 68 | Мозаика | 68 000 |
| 17 | АФИмолл Сити | 107 208 | 69 | Москворечье | 16 500 |
| 18 | Браво! | 21 000 | 70 | Неглинная Плаза | 14 000 |
| 19 | Бренд Сити | 26 000 | 71 | Новинский пассаж | 10 711 |
| 20 | БУМ | 20 000 | 72 | Новомосковский | 50 000 |
| 21 | Бутово Молл | 54 920 | 73 | Облака | 40 700 |
| 22 | Варшавский | 15 000 | 74 | Океания | 60 000 |
| 23 | Весна | 5 700 | 75 | Отрада | 59 500 |
| 24 | Весна Алтуфьево | 56 000 | 76 | Охотный ряд | 30 000 |
| 25 | ВиВа | 21 900 | 77 | Парк Хаус Братеево | 26 877 |
| 26 | Видное парк | 24 500 | 78 | Парк Хаус Сигнальный | 18 793 |
| 27 | ВИТТЕ Молл | 23 000 | 79 | Петровский пассаж | 7 500 |
| 28 | Водный | 32 000 | 80 | Принц Плаза | 40 000 |
| 29 | Времена Года | 35 814 | 81 | Райкин плаза | 27 000 |
| 30 | Вэйпарк | 46 000 | 82 | Реутов Парк | 42 600 |
| 31 | Гагаринский | 70 000 | 83 | Речной | 20 000 |
| 32 | Гименей | 8 561 | 84 | Ривьера | 100 000 |
| 33 | Глобал Сити | 36 500 | 85 | Рига Молл | 80 000 |
| 34 | Город Лефортово | 99 000 | 86 | РИО Дмитровка | 105 000 |
| 35 | Город Рязанка | 51 070 | 87 | РИО Ленинский | 35 000 |
| 36 | Гудзон | 56 000 | 88 | РИО Румянцево | 45 300 |
| 37 | ГУМ | 40 000 | 89 | РИО Севастопольский | 42 000 |
| 38 | Домодедовский | 18 000 | 90 | Ритейл Парк | 24 500 |
| 39 | Европарк | 40 000 | 91 | Северное сияние | 17 500 |
| 40 | Европейский | 63 000 | 92 | Семёновский | 26 000 |
| 41 | Ереван Плаза | 31 000 | 93 | Смоленский пассаж | 18 500 |
| 42 | Зиг Заг | 16 500 | 94 | Спектр | 38 000 |
| 43 | Золотой Вавилон Отрадное | 25 373 | 95 | Тройка | 60 799 |
| 44 | Золотой Вавилон Ростокино | 167 963 | 96 | Фестиваль | 30 160 |
| 45 | Калейдоскоп | 41 000 | 97 | Филион | 57 650 |
| 46 | Калита | 22 000 | 98 | Хорошо! | 53 000 |
| 47 | Калужский | 17 100 | 99 | Цветной | 15 600 |
| 48 | Капитолий Вернадский | 51 200 | 100 | ЦДМ на Лубянке | 34 392 |
| 49 | Капитолий Ленинградский | 34 600 | 101 | ЦУМ | 20 700 |
| 50 | Капитолий Марьяна Роща | 23 100 | 102 | Шоколад | 60 000 |
| 51 | Капитолий Севастопольский | 23 800 | 103 | Щука | 45 300 |
| 52 | Каширская Плаза | 71 000 | | | |



Новые торговые центры Москвы, 2018

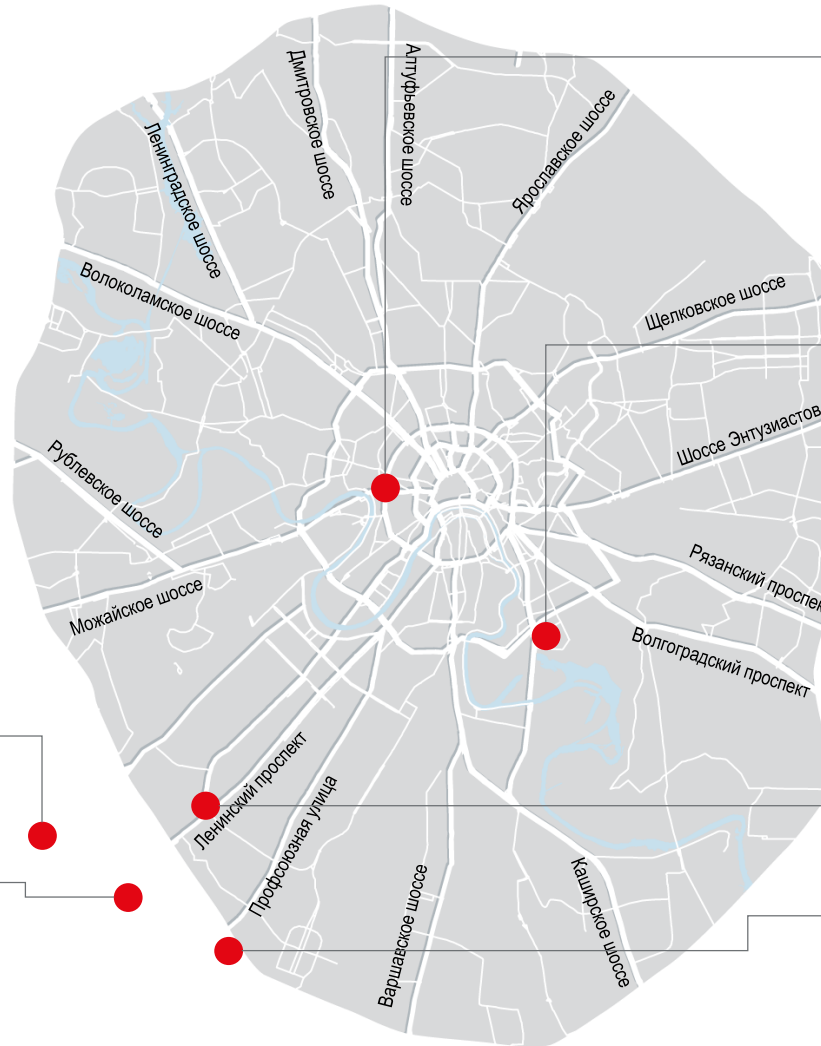


* Здесь и далее указаны арендопригодные площади.

Заявленные торговые центры, 2019



*Novaya Riga
Outlet Village*
38 000 кв. м
Diona



*ТПУ
Рассказовка*
18 600 кв. м
ООО «СМС»



Саларис
105 000 кв. м
Хорус



*Смоленский
пассаж, 2 оч.*
14 800 кв. м
A.N.D.



*Остров
Мечты*
65 000 кв. м
ГК «Регионы»



Галеон
13 700 кв. м
MD Group



*ТЦ на
Калужском*
11 316 кв. м
Atria Advisors

* Здесь и далее указаны арендопригодные площади.

Основные заявленные торговые центры ADG group, 2019-2021



* Здесь и далее указаны арендопригодные площади.

Максимальная ставка аренды в городах Европы

| № | Город | Макс. ставка, долл. США /кв. м/год |
|---|-----------|------------------------------------|
| 1 | Лондон | 3 646 |
| 2 | Москва | 3 012 |
| 3 | Париж | 2 583 |
| 4 | Бирмингем | 2 553 |
| 5 | Дублин | 2 224 |



Ставки аренды в торговых центрах Москвы*

| Формат | Арендуемая площадь, кв. м | Ставка в виде % с товарооборота | Аренда, ключевые ТЦ** | | Аренда, прочие ТЦ | |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| | | | Минимум | Максимум | Минимум | Максимум |
| | | | руб./ кв. м/год | руб./ кв. м/год | руб./ кв. м/год | руб./ кв. м/год |
| Гипермаркет | >5 000 | 1,2-5% | 8 000 | 17 000 | 0*** | 10 000 |
| Супермаркет | 1 000-3 000 | 3,5-7% | 12 000 | 25 000 | 8 000 | 18 000 |
| Электроника и бытовая техника | <150 | 6-10% | 30 000 | 90 000 | 0*** | 45 000 |
| | 150-500 | 3-8% | 20 000 | 40 000 | 0*** | 25 000 |
| | 500-1 000 | 3-6% | 15 000 | 32 000 | 0*** | 22 000 |
| | >1 000 | 2-4,5% | 12 000 | 30 000 | 0*** | 13 000 |
| Кинотеатр | >3 000 | 7-12% | 9 000 | 12 000 | 0*** | 8 000 |
| Развлечения | <300 | 15-20% | 8 000 | 15 000 | 0*** | 15 000 |
| | >700 | 10-15% | 5 000 | 12 000 | 0*** | 8 000 |
| Товары для ремонта (DIY) | 8 000-15 000 | 3-5% | 6 000 | 12 000 | 0*** | 8 000 |
| Товары для дома | 150-500 | 7-12% | 12 000 | 25 000 | 0*** | 15 000 |
| | 800-2 000 | 6-8% | 8 000 | 10 000 | 0*** | 8 000 |
| Спортивные товары | <150 | 10-15% | 25 000 | 45 000 | 15 000 | 31 000 |
| | 150-500 | 7-12% | 18 000 | 30 000 | 0*** | 25 000 |
| | >500 | 5-8% | 6 000 | 20 000 | 0*** | 12 000 |
| Товары для детей | <150 | 8-15% | 30 000 | 66 000 | 12 000 | 30 000 |
| | 150-350 | 8-15% | 25 000 | 50 000 | 10 000 | 20 000 |
| | 350-600 | 8-15% | 20 000 | 45 000 | 0*** | 25 000 |
| | >600 | 7-10% | 8 000 | 15 000 | 0*** | 8 000 |
| Одежда и обувь | <100 | 10-15% | 65 000 | 200 000 | 45 000 | 80 000 |
| | 100-300 | 10-15% | 40 000 | 150 000 | 25 000 | 60 000 |
| | 300-500 | 8-12% | 25 000 | 72 000 | 18 000 | 45 000 |
| | >500 | 5-10% | 20 000 | 50 000 | 0*** | 30 000 |
| Парфюмерия и косметика | <100 | 10-12% | 65 000 | 175 000 | 44 000 | 88 000 |
| | 100-250 | | 55 000 | 120 000 | 35 000 | 65 000 |
| | >250 | | 45 000 | 100 000 | 30 000 | 55 000 |
| Рестораны и кафе | <300 | 10-15% | 30 000 | 80 000 | 15 000 | 45 000 |
| | >300 | 10-15% | 20 000 | 50 000 | 0*** | 30 000 |
| Фудкорт | <60 | 10-15% | 65 000 | 150 000 | 44 000 | 80 000 |
| | >60 | 4-15% | 50 000 | 120 000 | 30 000 | 55 000 |
| Прикассовая галерея, сервисы | 20-50 | 10-15% | 100 000 | 200 000 | 50 000 | 100 000 |
| | 50-150 | 8-15% | 60 000 | 120 000 | 35 000 | 65 000 |

*Ставки приведены без учета НДС и операционных расходов. В отдельных случаях регистрируются более высокие ставки, превышающие уровень рынка в целом. В некоторых проектах размер арендных ставок может быть пересмотрен в соответствии с условиями индексации, предусмотренными в договоре.

**Расчитано на основе данных коммерчески успешных ТЦ (с высокими показателями посещаемости и конверсии).

***В случае, если арендатор платит только ставку в виде % с товарооборота.



Условия аренды

Основные условия аренды помещений в торгово-развлекательных центрах Москвы

Срок договора 3-5 лет для торговой галереи, от 10 лет для якорных арендаторов

Валюта договора Рублевые договоры или фиксация курса валют в коридоре 58-65 рублей за у.е.

Ставка % от товарооборота Процент от товарооборота (без фиксированной ставки) в течение одного года с последующей фиксацией базовой ставки (консолидация) или с определенной минимальной гарантированной арендной платой

Индексация Индексация за квартал/год, ИПЦ или согласованный процент индексации

Денежный депозит Депозит от 2 месяцев арендной платы (по согласованию с арендодателем)

Структура платежа Депозит делится на две части: первый платеж при подписании контракта (обычно арендная плата за 1 месяц), вторая часть оплачивается при начале коммерческой деятельности

Отделка помещения Частичная или полная компенсация отделки помещения арендодателем (применимо для некоторых категорий якорных арендаторов)



Спасибо

www.jll.ru

©2019 Jones Lang LaSalle IP, Inc. Авторские права защищены. Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на достоверных по мнению Jones Lang LaSalle данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, Jones Lang LaSalle не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности.