

# МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ОТРАСЛЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И СРАВНЕНИЕ КОМПАНИИ С РЫНКОМ



МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ОТРАСЛЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И СРАВНЕНИЕ КОМПАНИИ С РЫНКОМ

Сценарии развития экономики России на 2019-2021 годы\*

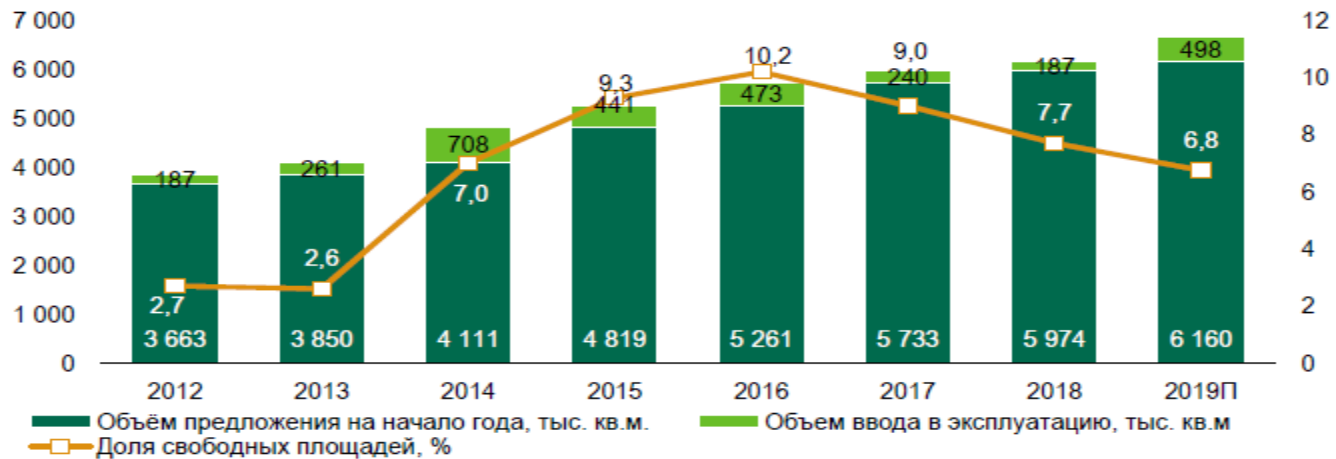
Период	2019		2020		2021	
	Прогноз ВШЭ	Базовый/ консерватив ный прогноз МЭР	Прогноз ВШЭ	Базовый/ консерватив ный прогноз МЭР	Прогноз ВШЭ	Базовый/ консерватив ный прогноз МЭР
Рост ВВП, %	1,30	1,3/1	1,60	2/1,9	1,90	3,1/2,5
Мировые цены на нефть Urals, \$/барр.	68	63,4/56	64,6	59,7/42,5	62,6	57,9/43,3
Среднегодовой курс доллара, руб.	64,9	63,9/65,7	65,3	63,8/67,9	66,1	64/67,5
Среднегодовая инфляция, %	5,10	4,6/4,8	4,10	3,4/3,6	4,10	4
Инвестиции, %	2	3,1/2,5	2,40	7,6/6,3	2,50	6,9/5,3
Рост реальной зарплаты, %	1,50	1,4/1,2	1,80	1,9/1,8	1,90	2,5/2

Согласно базовому прогнозу Минэкономразвития, экономика будет расти на 2 % в 2020 г., а начиная с 2021 года темпы роста ВВП достигнут 3 %.

\* Источники: среднесрочный прогноз НИУ ВШЭ, прогноз Минэкономразвития

## Динамика открытия новых торговых центров и тенденций сокращения доли вакантных площадей

График 1: Новое предложение, ввод в эксплуатацию и доля свободных площадей.



Источник: CBRE, IV квартал 2018 г.

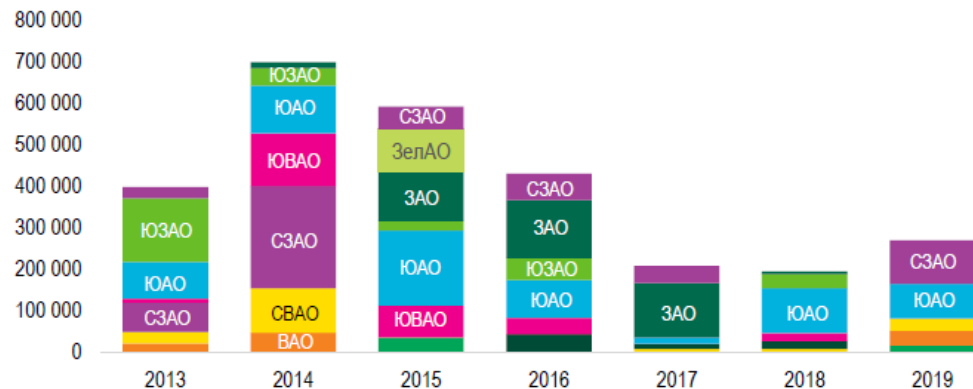
- В 2018 г. в Москве было открыто 5 качественных ТЦ совокупной площадью 123,0 тыс. кв.м., что на 20% меньше, чем за аналогичный период прошлого года.
- На конец 2018 г. доля свободных площадей достигла минимального значения за четыре года и составила 5,2%\*. Запуск новых ТЦ практически не отразился на динамике вакантности, поскольку объекты открылись с высоким уровнем заполняемости.
- За 2018 г. на российский рынок вышло 30 иностранных брендов, что на 38% меньше, чем в 2017 г., когда на рынке появилось 48 новых игроков. 53% дебютантов – бренды премиального сегмента\*

По данным JLL вакантность составила %. По данным CBRE 7,7%.

## Распределение открытых и планируемых ТЦ 2013-2019 гг. по административным округам Москвы, тыс. кв. м

Источник: CBRE, IV квартал 2018 г.

График 2: Распределение ТЦ 2013-2019 гг. по административным округам Москвы



Запуск новых торговых центров практически не отразился на динамике вакантности в 2018г., поскольку объекты открылись с высоким уровнем заполняемости, что свидетельствует о высоком спросе на торговые площади среди арендаторов.

На фоне снижения ввода в эксплуатацию новых торговых площадей спрос на качественные торговые проекты будет расти, так как многие арендаторы чувствуют себя уверенно и планируют своё дальнейшее развитие как минимум на 2018-2021гг.

В силу ограниченного объема нового качественного предложения ожидается дальнейшее сокращение вакантных площадей в торговых центрах столицы, что позволяет нам уверенно прогнозировать стабильное увеличение арендных доходов в перспективе ближайших нескольких лет.

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ОТРАСЛЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И СРАВНЕНИЕ КОМПАНИИ С РЫНКОМ

Отдельные экономические показатели развития в г. Москва

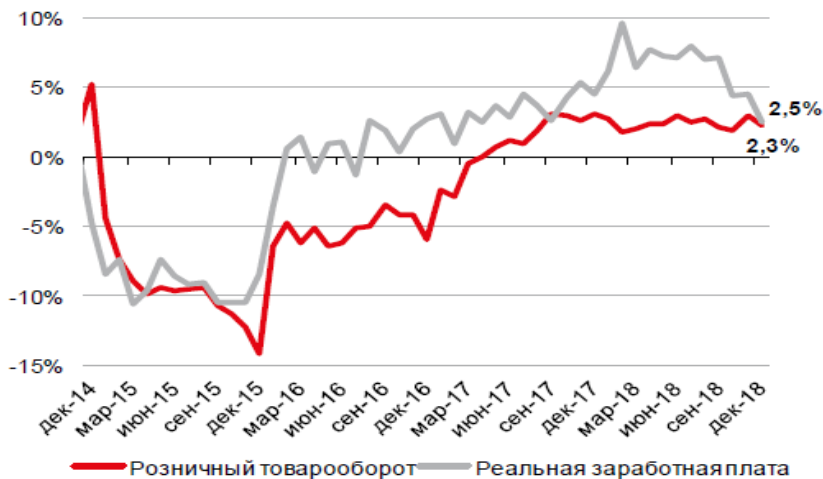
Показатели	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года	
	Декабрь 2018	Январь-декабрь 2018	Декабрь 2018	Январь-декабрь 2018
Оборот розничной торговли, млн. рублей	542 501	4 798 454	106,6	102,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	17 187	182 610	108,5	108,9
Объем платных услуг населению, млн. руб.	149 329	1 751 174	101,5	105,9
Индекс потребительских цен, %	x	104,3	100,7	104,3
Начисленная средняя зарботная плата одного работника номинальная, рублей	77618.0	80 881	111,9	111,7
Начисленная средняя зарботная плата одного работника реальная	x	x	107,9	107,9

Источники: Данные Мосгорстата.

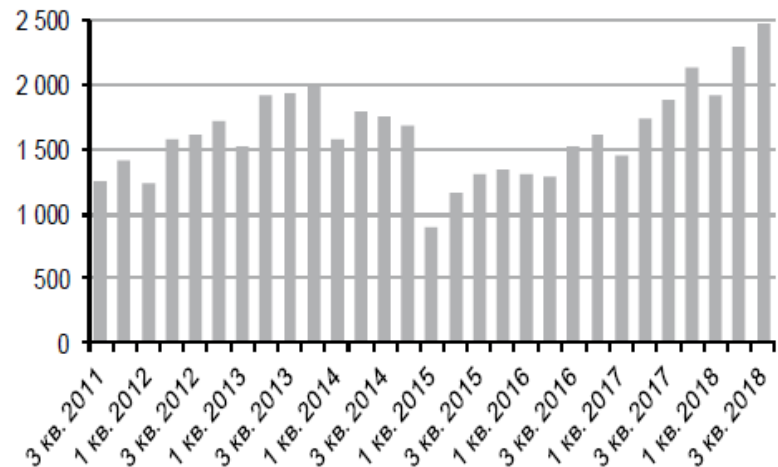
МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ОТРАСЛЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И СРАВНЕНИЕ КОМПАНИИ С РЫНКОМ

Потребительский рынок: динамика оборота розничной торговли 2015-2018 годы, заработной платы, выданных потребительских кредитов

Розничный товарооборот и реальная заработная плата, %/г



Объем выданных потребительских кредитов



\* По данным JLL

## Потребительские ожидания в России

**Индекс потребительской уверенности**, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, впервые снизился в 4 кв. 2018 года на 17 п.п. и в совокупности по году на 6 п.п..

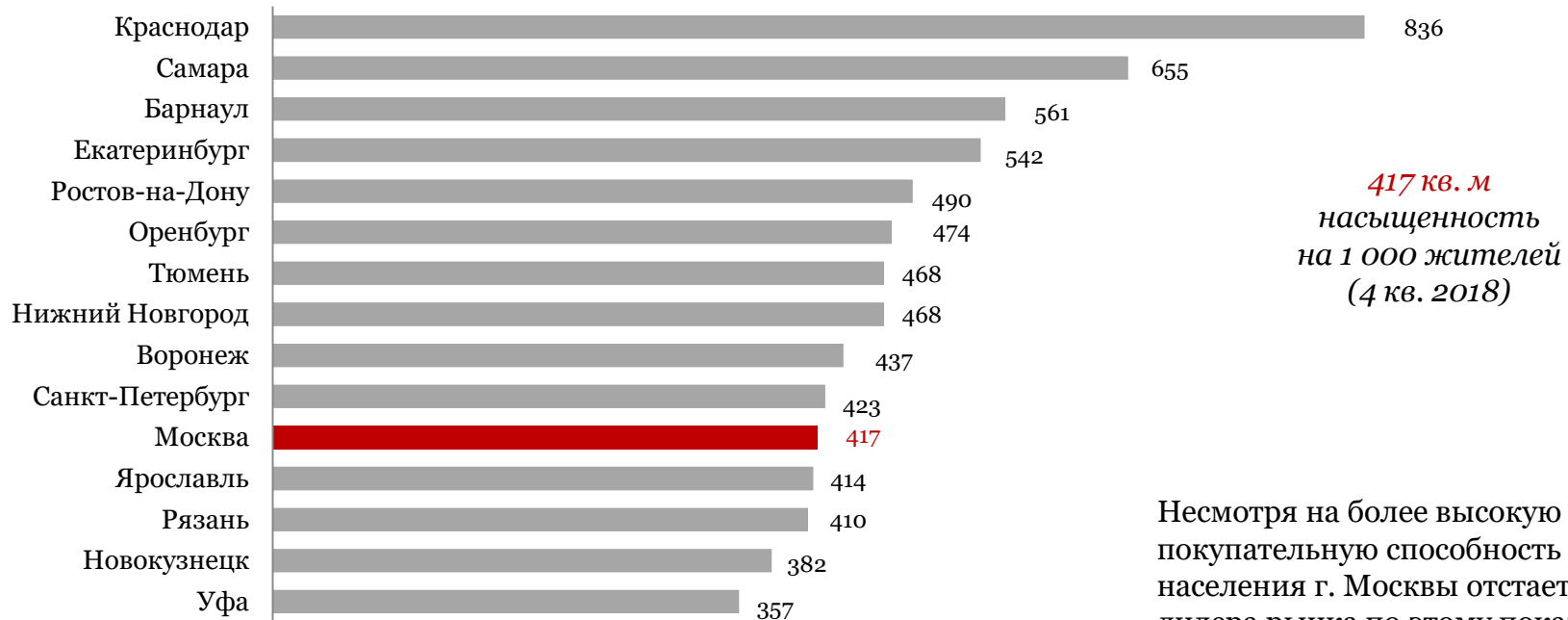


Индекс потребительской уверенности отражает субъективное мнение населения относительно произошедших и ожидаемых изменений в личном материальном положении, благоприятных возможностей заключения крупных сделок.

Его снижение было обусловлено отрицательной динамикой всех его показателей. При этом наибольшее влияние оказало ухудшение мнения населения относительно изменений, происшедших в экономике в течение этого года.

\* Федеральная служба государственной статистики

## Объем торговых площадей на тысячу жителей в городах России



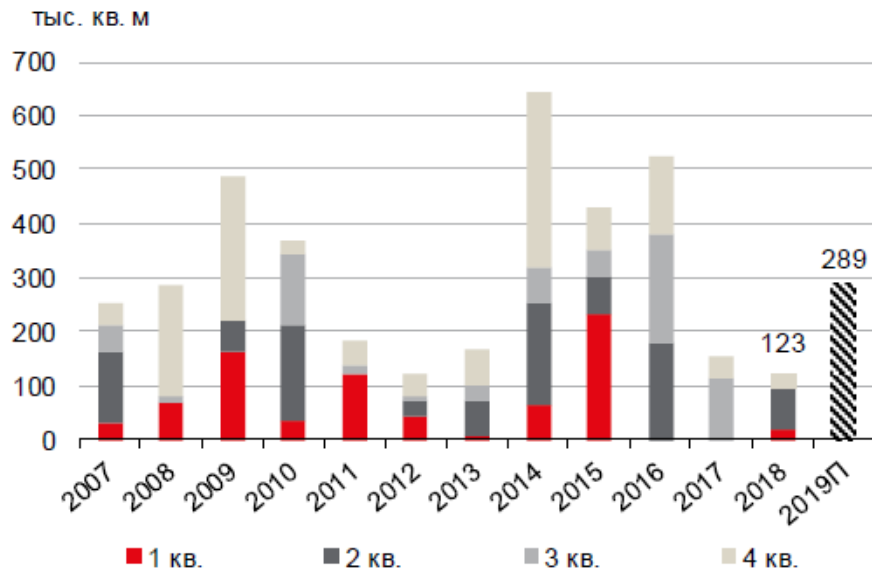
Несмотря на более высокую покупательную способность населения г. Москвы отстает от лидера рынка по этому показателю (г. Краснодар) более чем в 2 раза. Это свидетельствует о высоком потенциале этого рынка в будущем.

Источник: JLL, Рынок торговых центров Москвы



## Объем введенных торговых площадей в г.Москве

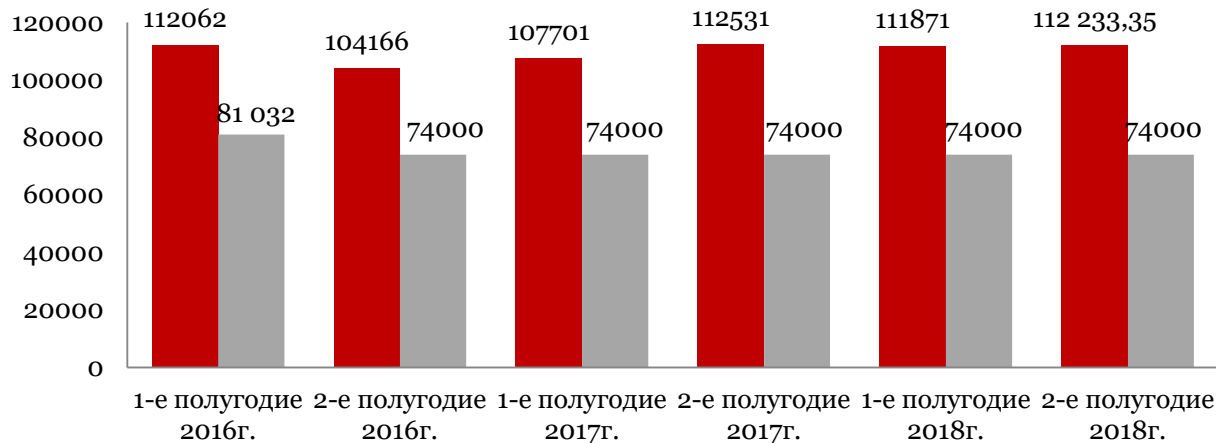
Ввод торговых площадей в Москве



По данным JLL

- По оценке компании JLL, объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России в 2018 году составил 2,8 млрд долл., что на 39% меньше результата предыдущего года (4,7 млрд долл.). В том числе показатель за 4-й квартал – 966 млн долл. – оказался вдвое ниже уровня аналогичного периода 2017 года.
- За 2018 год в Москве было введено 123 тыс. кв.м. торговых площадей, что на 20% меньше, чем за аналогичный период предыдущего года. В итоге, годовой результат **является рекордно низким показателем за последние шесть лет.** (2017г. – 150 тыс. кв.м., в 2016г. – 500 тыс. кв. м.).
- Доля свободных площадей в 2018 году уменьшилось до 5,2 %, сократившись на 1 п.п. год к году.
- На рынке наблюдается дефицит ввода торговых площадей, одновременно с этим наблюдается устойчивый рост розничной торговли в 2018 году. Это обеспечивает возрастающий спрос со стороны ритейлеров для размещения своих магазинов в дивизионе ТЦ.
- 6 торговых центров заявлены к вводу в 2019 году, самые крупные из которых:
  - «Саларис» (110 тыс. кв. м.),
  - «Остров Мечты» (65 тыс. кв. м.),
  - «Рассказовка» (18,6 тыс. кв. м),
  - «Смоленский пассаж» (14,58 кв.м.)

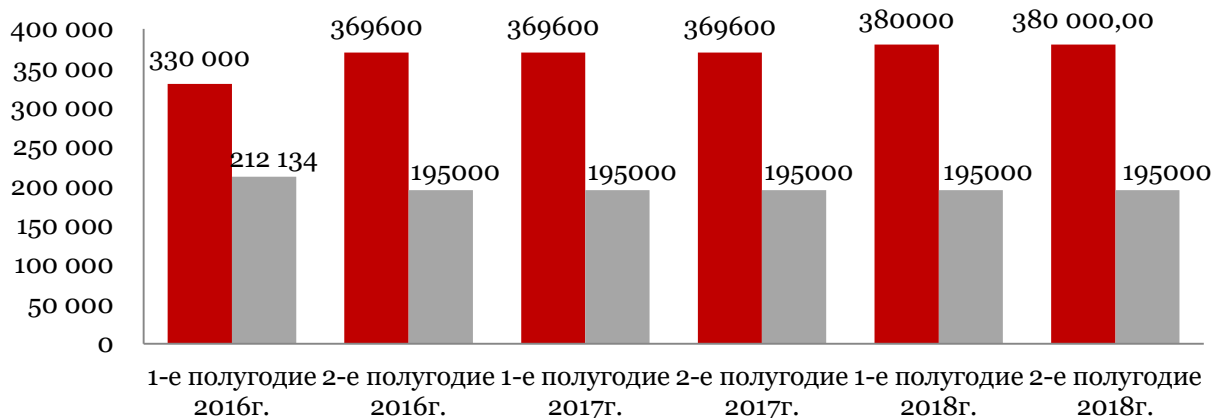
### Сравнение средневзвешенной ставки аренды с рынком\*



\*(руб. кв. м/год без НДС)

Премиальные локация Торговых центров и качество управления позволяет удерживать арендные ставки выше средних по рынку, о чем свидетельствует сравнение данных величины арендных ставок Торговых центров с рынком.\*

### Сравнение максимальной ставки аренды с рынком\*

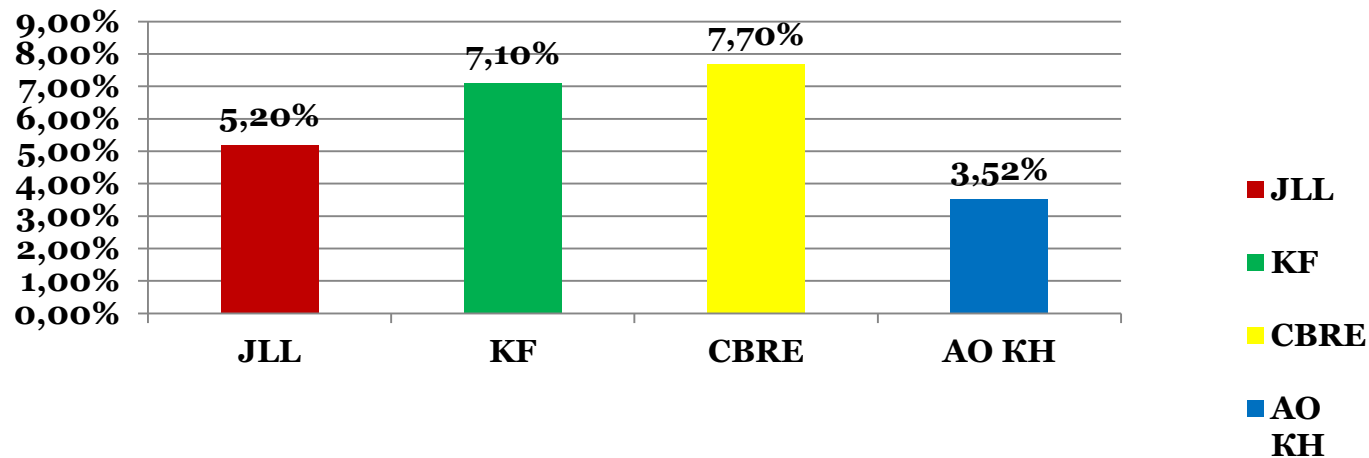


рынок  
 АО КН

(руб. кв. м/год без НДС до 100 кв. м на 1-м этаже ТЦ)

## Сравнение доли вакантных площадей с рынком\*

Вакантность на 01 января 2019 года



Торговые центры востребованы у арендаторов ввиду их локации, маркетинговой политики, выстраивания взаимовыгодных отношений с арендаторами и доля

вакантных площадей в Торговых центрах является самой низкой в сравнении с данными от ведущих консультантов рынка недвижимости.

Источники: JLL, Knight Frank, CBRE

**127051, г. Москва**  
**1-й Колобовский пер., д. 23**  
**тел. +7 495 650-90-03**  
**факс. +7 495 650-33-54**  
[www.com-real.ru](http://www.com-real.ru)  
[www.garant-invest.ru](http://www.garant-invest.ru)