

WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

Обзор рынка торговых помещений формата street-retail Москвы I полугодие 2016



13% вакантных площадей

Min ставка аренды: 25 000 кв. м/год

Max ставка аренды: 266 000 кв. м/год



Street-retail



II/2016

Тенденции и события
Предложение
Ценовая ситуация

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Наиболее значимым событием 1 полугодия 2016 года в сегменте street-retail Москвы стало продолжение общегородской программы реновации территорий «Моя Улица». Проект властей Москвы затронул более 50 улиц в ЦАО, среди которых Тверская, Новый Арбат, Петровка, Большая Якиманка и другие. Стоит отметить, что строительные работы существенно снизили пешеходный и автомобильный трафик на реконструируемых улицах, что негативно сказалось на арендаторах. Также на ряде улиц реконструируются фасады зданий, что уменьшает рекламные возможности арендаторов, соответственно, магазины, рестораны, и банки несут дополнительные издержки.
- В конце июня 2016 года правительство Москвы объявило о планах сноса еще около 100 торговых объектов на террито-

рии всей Москвы, в том числе вблизи основных торговых коридоров, данное решение может спровоцировать рост локальных ставок аренды из-за уменьшения предложения в той или иной локации.

- К позитивным тенденциям можно отнести положительные перспективы развития реконструируемых улиц, большая часть которых будет расширена, на них будет обновлено тротуарное покрытие, заменено освещение, добавлено озеленение и малые архитектурные формы в виде лавочек, клумб и проч. Все эти изменения должны увеличить пешеходных трафик, приток туристических потоков и, как следствие, привлекательность и прибыль расположенных на них торговых объектов и ресторанов.



Никольская ул.

I полугодие 2016

Мнение экспертов Welhome:



Алексей Гарстукوف,
руководитель Департамента
коммерческой недвижимости:

Рынок помещений street-retail Москвы в 1 полугодии претерпел некоторые изменения. К ним можно отнести снос властями Москвы самостроев, расположенных как на центральных торговых коридорах, так и за пределами ТТК. Массовую реконструкцию центральных торговых улиц города, к которым можно отнести Новый Арбат, Тверскую, некоторую часть Садового кольца и другие, также анонсы продолжения сносов зданий с преимущественно торговой функцией.

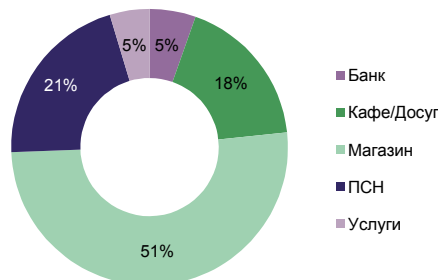
Тем не менее, вакантность в центральных торговых коридорах стабильна и не растет по сравнению с 1 кварталом 2016 года, тоже самое можно сказать про ставки аренды. В городе открываются новые магазины и рестораны, на рынок Москвы выходят новые бренды и форматы торговли. Все эти факторы позволяют говорить о достаточно стабильной рыночной ситуации сложившейся по истечению 1 полугодия 2016 года.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

I полугодие 2016

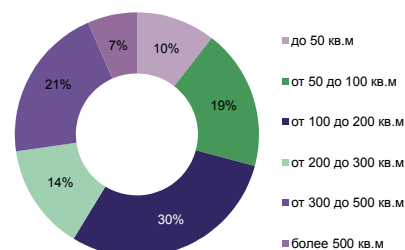
- Наибольшая доля свободных площадей формата street-retail предлагается на всем протяжении Садового кольца, это примерно 22% от общего объема предложения помещений на Садовом кольце. Обусловлена такая цифра, в первую очередь, существенной протяженностью этого торгового коридора, где не все помещения расположены вблизи станций метрополитена, остановок общественного транспорта и удобных мест для парковки автомобилей. Далее по уровню вакантных площадей следует улица Кузнецкий Мост, где доля таковых составляет порядка 18%. Наименьшая вакантность помещений формата street-retail наблюдается на улицах Маросейка и Мясницкая, 3% и 6% соответственно. Стоит отметить, что работы по благоустройству этих улиц были закончены в 2015 году.

Структура предложения в торговых коридорах Москвы по назначению помещения



Источник: Welhome Real Estate Consulting

Структура предложения помещений в торговых коридорах Москвы по площади



Источник: Welhome Real Estate Consulting

- В структуре предложения помещений street retail по площади преобладают помещения в диапазоне от 100 до 200 кв. м – порядка 30% от общего объема предложения. Одну пятую всего предложения составляют помещения площадью от 300 до 500 кв. м, что обусловлено их низкой ликвидностью по сравнению с более компактными помещениями и, соответственно, высокой стоимостью аренды. Аналогичную долю в общем объеме предложения составляют помещения площадью от 200 до 300 кв. м. Меньше всего на рынке объектов формата street-retail помещений площадью более 500 кв. м, их порядка 7% от общего предложения, а также небольших и наиболее ликвидных помещений площадью до 50 кв. м (11% в общем объеме предложения).

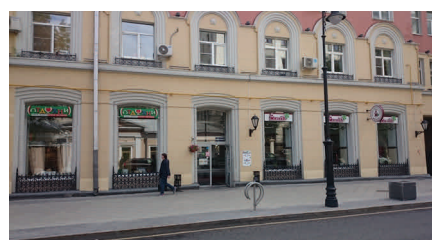
- Во всех торговых коридорах Москвы среди помещений, предлагаемых в аренду, преобладают помещения торгового назначения. Далее следуют помещения свободного назначения, расположенные, в том числе, в подвалах и на 2-х этажах зданий. Третье место среди вакантных объектов занимают помещения, пригодные для размещения кафе, ресторанов, объектов досуга. Меньше всего среди предложений по аренде, помещений под салоны красоты, медицинские клиники и прочее, также минимально предложение по аренде помещений под банк.



Ул. Кузнецкий Мост



Столешников пер.



Ул. Мясницкая



Ул. Маросейка

СТАВКИ АРЕНДЫ

I полугодие 2016

- По средней ставке аренды, исходя из данных компании Welhome, самые дорогие единичные помещения в I полугодии 2016 года предлагаются по ставке до 266 тыс. руб. за кв. м на Никольской улице. Наиболее бюджетные помещения на центральных торговых коридорах предлагаются в аренду за 25 – 37 тыс. рублей за кв. м в год, наибольшее число таких помещений нахо-

дится на всем протяжении Садового кольца. Стоит отметить, что в ряде помещений, экспонируемых еще с начала 2016 года и не сданных до сих пор, наблюдается падение запрашиваемых ставок, это свидетельствует о постепенном снижении ценовой политики арендодателей и поиске рынком оптимальных показателей стоимости помещений на центральных торговых коридорах.

Запрашиваемые ставки аренды в центральных торговых коридорах Москвы

Торговый коридор	Минимальная ставка аренды, руб. за кв. м	Максимальная ставка аренды, руб. за кв. м
Никольская ул.	75 000	266 000
Столешников пер.	61 000	253 000
Новый Арбат ул.	45 000	156 000
Садовое кольцо	25 000	125 000
Петровка ул.	44 000	120 000
Тверская ул.	36 000	120 000
Маросейка ул.	27 000	96 000
Кузнецкий мост ул.	37 000	94 000
Арбат ул.	40 000	83 000
Мясницкая ул.	26 000	71 000

Источник: Welhome Real Estate Consulting



Реконструкция Тверской ул.



Реконструкция ул. Новый Арбат



Реконструкция Тверской ул.

СПРОС

- Для I полугодия 2016 года характерен максимальный спрос на помещения, расположенные в непосредственной близости от объектов транспортной инфраструктуры, где наиболее высокие показатели пешеходного трафика. Также мы отмечаем, что арендаторы стали более лояльны к помещениям с подвалами, чего нельзя сказать о помещениях со вторыми этажами.
- В начале первого полугодия самыми активными арендаторами являлись сетевые продуктовые магазины. Такие арендаторы, как «Дикси», «Перекресток», «Пятерочка», «Копейка» ищут помещения размером от 350 кв. м до 800 кв. м.
- Для конца полугодия характерно большее количество запросов на помещения для ресторанов, кафе, заведений общественного питания.

Вакантность в основных торговых коридорах Москвы



Источник: Welhome Real Estate

I полугодие 2016

Торговый коридор	Вакантность
Кузнецкий Мост ул.	18%
Никольская ул.	13%
Столешников пер.	10%
Петровка ул.	14%
Тверская ул. (от Пушкинской до Белорусской (1-я Тверская Ямская))	33%
Тверская ул. (от Кремля до Пушкинской пл.)	10%
Мясницкая ул.	6%
Садовое кольцо	22%
Маросейка ул.	3%
Покровка ул.	17%
Пятницкая ул.	12%
Новый Арбат ул.	7%
Арбат ул.	4%

Источник: Welhome Real Estate Consulting

- Наиболее популярный формат для индивидуальных и сетевых ресторанов и заведений – это помещения на первых линиях улиц, общей площадью от 100 до 400 кв. м, с допустимым наличием подвального помещения или второго этажа. Для небольших заведений формата take away и сетевых франшиз приемлем формат менее 100 кв. м. Повышение спроса на помещения для ресторанов обусловлено тем, что владельцы будущих заведений планируют сделать ремонт до наступления осени, когда количество посетителей должно существенно вырасти в связи с концом сезона отпусков и наступлением более прохладной погоды.



**Анастасия
Могилатова**

Генеральный директор



**Алексей
Гарстуков**

Руководитель департамента
коммерческой недвижимости



**Ольга
Кузина**

Руководитель
службы консалтинга и
исследований рынка



**Юлия
Селькина**

Руководитель пресс-
службы

КОНТАКТЫ

+7 (495) 221-33-15

consult@consultestate.ru

Основной офис

«Ордынка»:

119017, Москва, ул. Большая Ордынка,
д. 40, стр. 4. Бизнес-центр «Легион I»,
3 этаж, офис 314

Дополнительный офис «Жуковка»:

Московская область,
Рублево-Успенское ш., д. Жуковка, д.
71