



## Торговая недвижимость

Основные тенденции	2	Коммерческие условия	6
Предложение	2	Стрит-ритейл	6
Спрос	5		



## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

«В 2013 году показатель ввода торговых площадей превысил на 23% показатель 2012 года»

В 2013 году было введено 303,5 тыс. кв. м GLA торговых площадей, что на 23% превышает показатель ввода 2012 года. Были завершены объекты, строительство которых ранее останавливалось, а также разморожены проекты, которые планируются к завершению в 2014-2015 гг. (ТРЦ «Мозаика», ТРЦ «Абрамцево»). Тем не менее, объем ввода в 2013 году – это всего лишь половина от ожидаемого показателя ввода, который был запланирован на этот год.

Обеспеченность торговыми площадями на конец 2013 года составляет **370 кв. м на 1 000 жителей**.

На 2014 год запланирован ввод более, чем 1 млн. кв. м площадей в торговых

центрах. Тем не менее, на практике, вероятнее всего, этот показатель будет значительно ниже.

Спрос на качественные торговые площади в Москве со стороны международных сетевых ритейлеров в 2013 году оставался стабильно высоким. На московский рынок вышло порядка 20 новых международных брендов. Высоким спросом пользовались площади в ТРЦ «АфиМолл Сити» и торговых центрах «МЕГА Белая Дача», «МЕГА Теплый Стан».

Ставки аренды в торговых центрах в среднем по рынку в 2013 году оставались стабильными. В ближайшей перспективе с вводом новых площадей роста ставок не прогнозируется.



ТЦ «Измайловский»

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	ЗНАЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ
Общий объем качественных площадей, кв. м GLA	4 434 300
Введено в эксплуатацию в 2013 г., кв. м GLA	303 545
Уровень вакантных площадей	2,5%
Ожидаемый ввод в 2014 г.	1 181 800

Источник: Welhome Real Estate Consulting

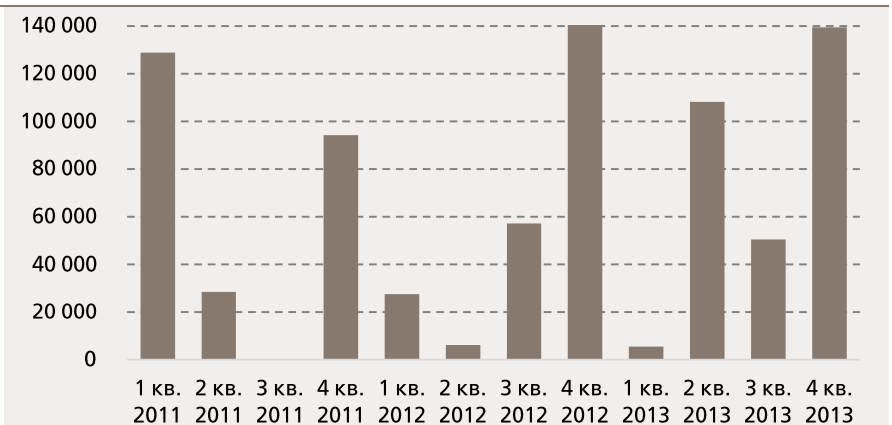
## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В IV квартале 2013 года было открыто 8 торговых центров общей арендуемой площадью 139,4 тыс. кв. м, что практически равно показателю ввода в IV квартале 2012 года. Наиболее крупным и ожидаемым торговым центром стал ТРЦ GoodZone (56,0 тыс. кв. м GLA), строительство которого было анонсировано еще до финансового кризиса 2008 года.

Сразу несколько торговых центров районного и окружного форматов открылось в спальных районах Москвы: ТРЦ «Галерея Атлантис» и обновленный ТЦ «Прага» на месте одноименного универмага в Чертаново Южное, ТЦ «Люблинский Пасаж» в Люблино, ТЦ «Измайловский» в Измайлово.

### ДИНАМИКА ВВОДА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ В 2011-2013 гг. ПОКВАРТАЛЬНО,

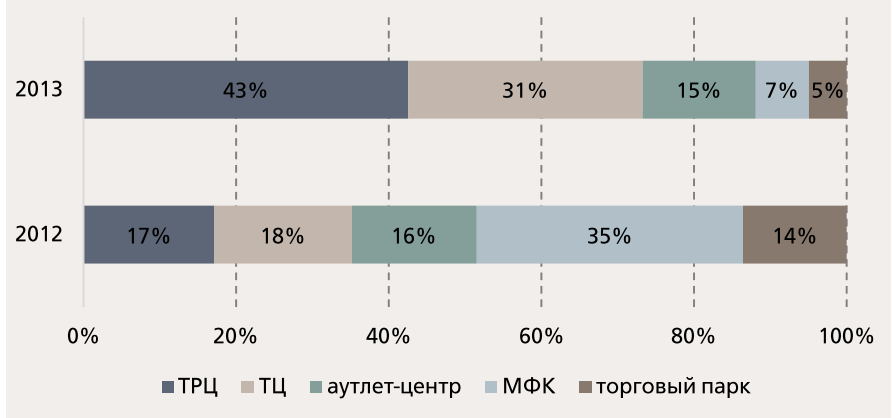
кв. м GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting

**СТРУКТУРА ОТКРЫТЫХ ТОРГОВЫХ  
ОБЪЕКТОВ В 2012 г. И В 2013 г.  
ПО ТИПУ ОБЪЕКТА,**

% от общего объема GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting



ТРЦ GoodZone

В 2013 году по сравнению с 2012 годом сильно изменилась структура открытых торговых объектов по типу объекта. В 2012 году объем введенных торговых площадей поровну распределен между многофункциональными комплексами и классическими торговыми и торгово-развлекательными центрами (по 35% от общего объема ввода). В 2013 году, напротив, доля открытых МФК составляет всего лишь 7% от общего объема новых площадей, в то время

как наибольшее количество торговых площадей (74%) появилось в формате классических ТЦ и ТРЦ. Доля аутлет-центров в общем объеме ввода осталась на прежнем уровне (16% в 2012 году и 15% в 2013 году).

По мнению экспертов консалтинговой компании Welhome, в перспективе 2-3 лет ожидается усиление конкуренции и борьба за арендатора среди классических торговых центров.

**НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ  
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ,  
ЗАЯВЛЕННЫЕ К ОТКРЫТИЮ  
В 2014 г.**



ТРЦ «Авиапарк»

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, КВ. М	ТИП
«Авиапарк»	Хорошевское ш., 38А	АММА Development	231 000	ТРЦ
Columbus	Варшавское ш., 140	ООО «МИРС»	142 000	ТРЦ
Vegas Кунцево	МКАД, 55-56-й км	Crocus Group	113 400	ТРЦ
Vegas Крокус Сити	МКАД, 66-й км	Crocus Group	111 400	ТРЦ
River Mall	Автозаводская ул., 16-18	Praktika Development	88 000	ТРЦ
«Мозаика»	7-я Кожуховская ул., 3а	«ОСТ-Групп»	68 000	ТРЦ
«Бутово Молл»	Остафьевская ул./Чечерский пр.	MD Group	57 000	ТРЦ
«Весна!»	Алтуфьевское ш./МКАД, 84-й км	Alto Assets	56 000	ТРЦ
«Водный»	Головинское ш., 5	MR Group	32 000	МФК
«ЦДМ на Лубянке»	Театральный пр., 1, корп. 5	«Галс-Девелопмент»	34 400	СТЦ

Источник: Welhome Real Estate Consulting



## СПРОС



Магазин Chicco в ТРЦ «Гагаринский»

В 2013 году сохранился высокий спрос на торговые помещения со стороны международных сетевых ритейлеров. Порядка 20 новых брендов вышло на московский рынок. Ритейлеры открывали свои точки в различных форматах: стрит-ритейл, монобрендовые магазины, киоски и корнеры в торговых центрах. На текущий момент качественных торговых помещений в торговых центрах не хватает, и некоторые ритейлеры предпочитают открывать свои флагманские магазины на торговых улицах.

В ближайшие 2-3 года за счет значительного объема ввода качественных площадей в торговых центрах высокий спрос со стороны международ-

ных сетевых ритейлеров может быть удовлетворен.

Среди российских сетевых ритейлеров традиционно высокий спрос зафиксирован со стороны продуктовых супермаркетов. Петербургская сеть «ОКей» открыла новые гипермаркеты, «Азбука Вкуса» объявила о расширении сети и открытии новых магазинов в регионах, продуктовая сеть «Лента», напротив, вышла в московский регион.

Уровень вакантных площадей в торговых центрах Москвы сократился и на конец 2013 года составил 2,5%. В ближайшей перспективе не прогнозируется дальнейшего снижения уровня в связи с вводом значительного количества торговых площадей.

### МЕЖДУНАРОДНЫЕ СЕТЕВЫЕ РИТЕЙЛЕРЫ, ВЫШЕДШИЕ НА МОСКОВСКИЙ РЫНОК В 2013 г.

#### The Kooples



Happy Socks

Pili Carrera  
1963



TROLLBEADS  
THE ORIGINAL SINCE 1976



МАРУКАМЭ  
УДОН И ЯПОНСКАЯ КУХНЯ

TAKKO  
FASHION

NAUTICA



Jamie's  
ITALIAN

H&M



Источник: Welhome Real Estate Consulting

НАЗВАНИЕ	ПРОФИЛЬ	ФОРМАТ
The Kooples	одежда	корнер, универмаг «Цветной»
Happy Socks	аксессуары	корнер, ТРЦ «МЕГА Теплый Стан»
Ash	обувь	монобрендовый магазин, ТРЦ «АфиМолл Сити»
Pili Carrera	детская одежда	монобрендовый магазин, ТРЦ «АфиМолл Сити»
Krispy Kreme	кафе, рестораны	стрит-ритейл, Никольская ул.
Marukame	кафе, рестораны	стрит-ритейл, Пятницкая ул.
Lavazza Espresso	кафе, рестораны	стрит-ритейл, Покровка ул.
Trollbeads	аксессуары	киоск, ТРЦ «Атриум»
Takko Fashion	одежда	монобрендовый магазин, ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино»
Nautica	спортивная одежда	монобрендовый магазин, ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино»
Chicco	детские товары	монобрендовый магазин, ТРЦ «Гагаринский»
Jamie's Italian	кафе, рестораны	стрит-ритейл, Петровский бул.
H&M Home	товары для дома	корнер, ТРЦ «АфиМолл Сити»
The North Face	спортивные товары	монобрендовый магазин, ТРЦ «МЕГА Белая Дача»

## КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

На протяжении 2013 года средние ставки аренды в торговых центрах оставались стабильными, а вакантные площади составляли порядка 2,5-3%. В ближайшей перспективе роста средних ставок аренды не прогнозируется ввиду значительного ввода торговых площадей. В традиционно успешных и посещаемых торговых центрах ставки аренды продолжают постепенно расти.

СТАВКИ АРЕНДЫ В КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ПО ПРОФИЛЮ АРЕНДАТОРА, IV КВАРТАЛ 2013 г.	ПРОФИЛЬ АРЕНДАТОРА	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	СТАВКА АРЕНДЫ*, \$ ЗА КВ. М В ГОД
Источник: Welhome Real Estate Consulting	Продуктовый гипермаркет	2 000 - 5 000	150 - 350
		более 5 000	120 - 250
	Гипермаркет DIY	5 000 - 7 000	150 - 300
	Спортивные товары	1 500 - 3 000	500 - 1 300
	Детские товары	700 - 1 500	250 - 600
	Одежда, обувь	100 - 250	800 - 3 000
	Аксессуары	менее 100	2 000 - 4 500

\*без учета НДС и эксплуатационных расходов

## СТРИТ-РИТЕЙЛ

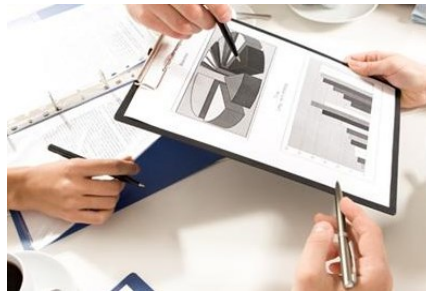
В 2013 году в сегменте уличных торговых помещений Москвы произошли существенные изменения. Правительством Москвы активно внедряется программа развития пешеходных зон. Улицы Сретенка, Большая Лубянка, Большая Дмитровка, Климентовский пер., Лаврушинский пер. и другие приобретают большой потенциал для развития сегмента стрит-ритейла.

Таким образом, в перспективе предложение интересных торговых помещений на основных пешеходных улицах города значительно увеличится, изменится также ценовая конъюнктура. Для 11 пешеходных зон будет действовать особый регламент для расположенных на них коммерческих объектов, который будет утвержден и вступит в силу в 2014 году.

СРЕДНИЙ ДИАПАЗОН СТАВОК АРЕНДЫ НА ОСНОВНЫХ ТОРГОВЫХ УЛИЦАХ МОСКВЫ, IV КВАРТАЛ 2013 г.	ТОРГОВЫЙ КОРИДОР	МИНИМАЛЬНАЯ СТАВКА АРЕНДЫ	МАКСИМАЛЬНАЯ СТАВКА АРЕНДЫ
\$ за кв. м в год	Тверская ул.	3 000	6 000
	Петровка ул.	2 500	4 500
	Кузнецкий Мост ул.	2 000	4 500
	Новый Арбат ул.	1 500	3 000
	Садовое Кольцо	1 200	3 000
	Пятницкая ул.	1 300	2 800
	Кутузовский просп.	1 500	3 500
	Покровка ул.	1 200	2 500

Источник: Welhome Real Estate Consulting

**НАШИ УСЛУГИ  
В СФЕРЕ КОНСАЛТИНГА:**



**ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА**

- Анализ рынка недвижимости
- Мониторинг цен
- Экспресс-оценка проекта, участка
- Обзоры рынка недвижимости (free)



**КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТОВ**

- Анализ наилучшего использования
- Разработка концепции поселка
- Разработки концепции МФК
- Разработка концепции ТРЦ
- Разработка концепции ЖК



**ФИНАНСЫ И ОЦЕНКА**

- Оценка рыночной стоимости объекта
- Оценка экономической эффективности проекта
- Финансовое моделирование
- Привлечение финансирования



**УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ**

- Стратегия маркетинга объекта
- Стратегия продаж объекта
- Предброкеридж
- Управление продажами
- Управление строительством

**КОНТАКТЫ:**

Руководитель службы  
проектного консалтинга и  
аналитики  
**Татьяна Шарова**  
[sharova@welhome.ru](mailto:sharova@welhome.ru)

8 (495) 221-33-15



**СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

- Абонентское сопровождение
- Разработка генплана территории
- Рекомендации по повышению ликвидности объекта
- Нестандартные проекты

**СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ:  
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**



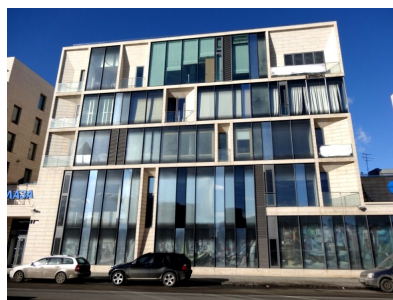
**ID T-1265**  
**ПРОДАЖА ТОРГОВОГО ПОМЕЩЕНИЯ**  
Продажа: 125 000 руб. за кв. м  
Адрес: ЮВАО, Чистова улица  
Ближайшая станция метро: Волжская  
Этаж: 1  
Площадь: 410 кв. м



**ID T-1949**  
**ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**  
Продажа: \$18 508 – \$33 161 за кв. м  
Адрес: ЦАО, 2-я Брестская улица  
Ближайшая станция метро: Белорусская  
Этаж: цоколь, 1  
Площадь: 75 – 313 кв. м



**ID T-1947**  
**ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЯ ПОД РЕСТОРАН**  
Продажа: \$9 500 за кв. м  
Адрес: СЗАО, Ленинградский проспект  
Ближайшая станция метро: Аэропорт  
Этаж: 1  
Площадь: 595 кв. м



**ID T-1232**  
**АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**  
Аренда: \$1 100 за кв. м в год  
Адрес: ЦАО, Пречистенская набережная  
Ближайшая станция метро: Кропоткинская  
Этаж: 1  
Площадь: 258 – 726 кв. м



**ID T-1938**  
**ПРОДАЖА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**  
Продажа: \$1 850 000 – \$4 000 000  
Адрес: ЦАО, Люсиновская улица  
Ближайшая станция метро: Серпуховская  
Этаж: 1  
Площадь: 58 – 126 кв. м

**КОНТАКТЫ:**  
8 (495) 221-33-15



## КОМАНДА WELHOME



**Анастасия Могилатова**  
Генеральный директор

### 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 311

**Дополнительный офис «Жуковка»:**  
Московская область,  
Рублево-Успенское ш., д. Жуковка, д. 71



**Дмитрий Голев**  
Руководитель  
департамента развития



**Жанна Лебедева**  
Руководитель департамента  
жилой недвижимости



**Алексей Гарстук**  
Руководитель департамента  
коммерческой недвижимости



**Татьяна Шарова**  
Руководитель службы  
проектного консалтинга и  
аналитики



**Сергей Коковашин**  
Руководитель юридического  
департамента



**Юлия Селькина**  
Руководитель  
пресс-службы