



Торговая недвижимость

Основные тенденции	2	Коммерческие условия	5
Предложение	2	Стрит-ритейл	7
Спрос	5		



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

В 2015 году было открыто 14 торговых центров общей арендуемой площадью 559,5 тыс. кв. м, что на 33% ниже аналогичного показателя 2014 года, и составляет только половину от заявленного ввода на начало 2015 года. Несмотря на существенный объем, заявленный к вводу в 2016 году, реальный показатель, по нашим оценкам будет ниже, и составит не более 570 тыс. кв. м. По всей вероятности, 2014 год стал пиковым по объему нового ввода, в дальнейшем этот показатель покажет тенденцию к снижению.

Показатель обеспеченности качественными торговыми площадями на конец 2015 года достиг **463 кв. м на 1000 жителей**, увеличившись на 10,5% по отношению к показателю на конец 2014 года.

Новые международные ритейлеры продолжили выходить на московский рынок, несмотря на общую негативную экономическую и геополитическую ситуацию. Этому способствовали рост конкуренции среди торговых центров и высокая активность их собственников в привлечении новых интересных брендов в свои объекты.

Показатель вакантных площадей в целом по рынку находится на уровне 11% и существенно разнится в зависимости от даты открытия и формата торгового центра.

Коммерческие условия в торговых центрах сильно зависят от уровня его заполняемости. В тех объектах, где этот показатель низкий, арендаторы могут рассчитывать на дисконт.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	ЗНАЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ
Общий объем качественных площадей, кв. м GLA	5 641 600
Введено в эксплуатацию в 2015 г., кв. м GLA	559 495
Уровень вакантных площадей	11%
Заявленный ввод в 2016 г., кв. м GLA	645 755
Обеспеченность качественными торговыми площадями, кв. м на 1000 жителей	463

Источник: Welhome Real Estate Consulting

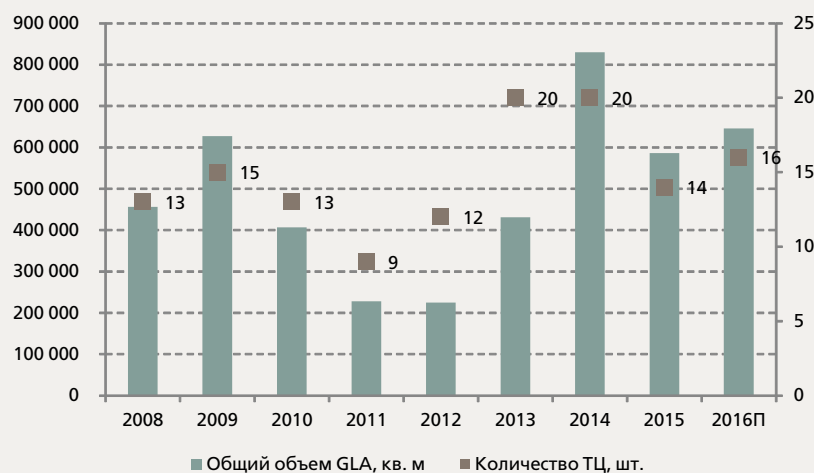
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В IV квартале 2015 было открыто 5 торговых центров общей арендуемой площадью 220,3 тыс. кв. м. Данный показатель на 26% ниже аналогичного показателя 2014 года. В числе открытых объектов долгожданный ТРЦ

Зеленопарк на Ленинградском шоссе близ Зеленограда, ТРЦ «Столица» также в Зеленограде, ТРЦ Avenue South West и ТРЦ «РИО Румянцево» от ГК «Ташир» и ТРЦ «Калита» в Ясенево (ЮЗАО).

ДИНАМИКА ВВОДА ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ И ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ В 2008-2015 гг.,

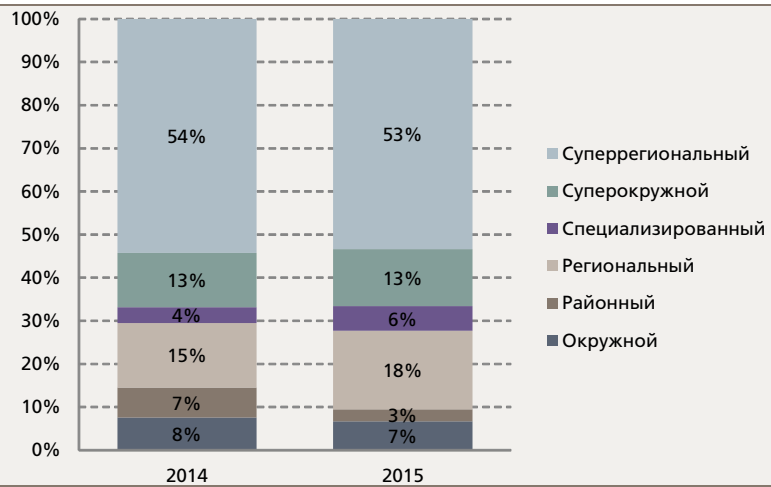
GLA, кв. м



Источник: Welhome Real Estate Consulting

СТРУКТУРА ВНОВЬ ВВЕДЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО ТИПУ ОХВАТА В 2014 И В 2015

% от общего объема GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting

График динамики ввода качественных торговых площадей по годам показывает, что последствия кризиса 2008 года стали ощутимы через 3 года, когда был введен минимальный объем площадей. Только в 2013 году наметилась положительная динамика ввода торговых площадей, достигнув пика в 2014 году. Начиная с 2015 года и далее показатель ежегодного ввода будет снижаться, в условиях экономического кризиса реализация многих проектов отложена на более

поздний срок, какие-то проекты полностью отменены и не будут реализованы. Таким образом, восстановления рынка в части положительной динамики открытия новых торговых центров стоит ожидать не ранее, чем через 3-4 года.

Интересно, что в 2014 и в 2015 годах структура открытых торговых центров по типу охвата практически одинаковая. Немного увеличилась (на 3%) доля ТЦ регионального формата и снизилась доля ТЦ районного формата.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТЫЕ В 2015 г.

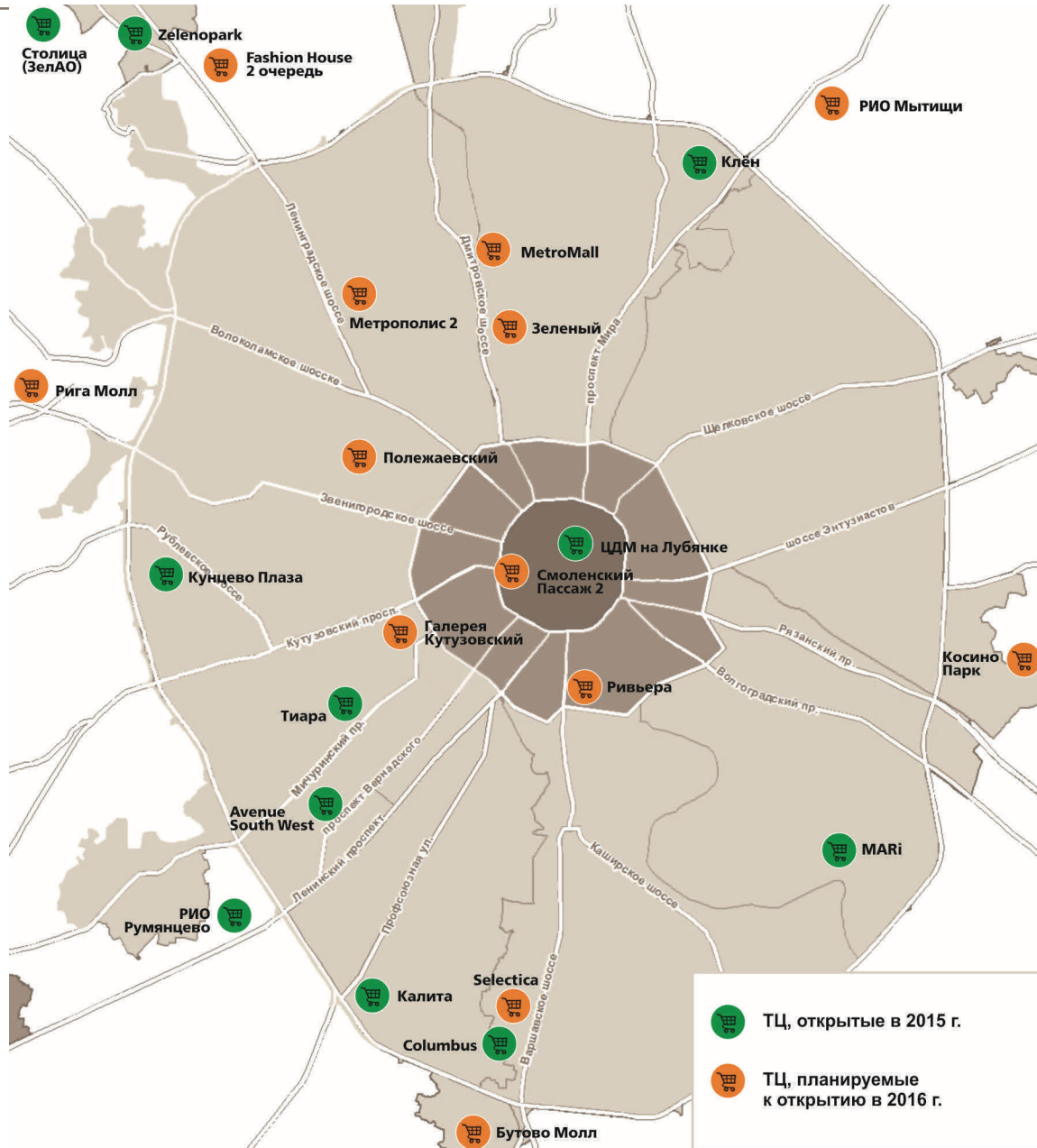


ТРЦ Зеленопарк, DG19

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, КВ. М	ТИП
Columbus	Варшавское ш., 140	ООО «МИРС»	140 000	ТРЦ
Zelenopark	Ленинградское ш., 17-й км	DG19	110 000	ТРЦ
MARi	Поречная ул., 10	ФСК «Лидер»/Praktika Development	70 000	ТРЦ
«Кунцево Плаза»	Ярцевская ул., 19	«ЭНКА ТЦ»	64 000	МФК
«РИО Румянцево»	Киевское ш., 1,5 км от МКАД	ГК «Ташир»	45 000	ТРЦ
Avenue South West	Вернадского просп./Покрышкина ул.	ГК «Ташир»	40 000	ТРЦ
«ЦДМ на Лубянке»	Театральный пр., 5, корп. 1	«Галс Девелопмент»	34 400	СТЦ
«Клён»	Енисейская ул., 37	«МНЦЭС-Капстрой»	21 000	ТРЦ
«Калита»	Новоясеневский просп., вл. 7	ООО «Доминион 91»	19 000	ТРЦ
«Тиара»	Мичуринский просп., 110, квартал 39Б	«Тиара Девелопмент»	8 000	ТЦ
«Столица»	Зеленоград, корп. 2309А	ООО УК "СТОЛИЦА менеджмент"	6 340	ТЦ

Источник: Welhome Real Estate Consulting

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТЫЕ В 2015 г. И ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ В 2016 г.



Источник: Welhome Real Estate Consulting

СПРОС

В IV квартале 2015 года одни международные бренды продолжили выходить на московский рынок, в то время как другие международные сети его покидают. Так, британская сеть магазинов товаров для дома и интерьера Laura Ashley закрывает свои магазины в России по причине девальвации рубля; немецкая сеть продуктовых гипермаркетов дискаунтеров заявила об остановке развития проекта в России и выставила приобретенные ранее земельные участки на продажу. Компания Stockmann продала свои универмаги структурам британских универмагов Debenhams.

Из российских сетей, прекративших свое существование в 2015 году, можно упомянуть сеть магазинов цифровой техники «Белый Ветер», сеть магазинов косметики «Ол!Гуд».

Что касается развития сетей, то наиболее активны в период кризиса дискаунтеры и сети, работающие в нижнем ценовом сегменте. Например, российская сеть супермаркетов «Дикси» открыла порядка 500 новых точек в 97 городах России. ГК «Ташир» объявила о развитии сразу двух новых сетей: сеть розничных магазинов товаров для дома Good's House и продуктовую сеть «Ферма.рф».

ПЛАНЫ СЕТЕВЫХ РИТЕЙЛЕРОВ ПО РАЗВИТИЮ В РОССИИ, ДАнные НА IV КВАРТАЛ 2015 г.



LAURA ASHLEY



Источник: Welhome Real Estate Consulting

НАЗВАНИЕ	ПРОФИЛЬ	ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ	ПЛАНЫ СОКРАЩЕНИЯ	СРОКИ
Laura Ashley	товары для дома и интерьера	-	уход с российского рынка	январь 2016
Plus	продуктовый гипермаркет	-	остановка проекта в России	2015
АТАК	продуктовый супермаркет	запуск новых магазинов «В шаге от вас», 3 точки до конца года	-	2015
«Баскин Роббинс»	общественное питание	-	закрытие 33 киосков	2015
БУМ	продуктовый дискаунтер	открытие первого супермаркета, далее еще 6 точек	-	после 2016 года

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В IV квартале ставки аренды в торговых центрах, в основном, оставались стабильными. Арендаторы и собственники пришли к определенным компромиссам в договорах аренды, например, таким, как процент с оборота или фиксация валютного коридора, если ставка номинирована в иностранной валюте.

За прошедший год стала еще сильнее проявляться дифференциация ставок в действующих торговых центрах и вновь открытых торговых центрах с низкой заполняемостью.

ЗАЯВЛЯЕМЫЕ АРЕНДАТОРАМИ СТАВКИ АРЕНДЫ ПО ПРОФИЛЮ АРЕНДАТОРА, IV КВАРТАЛ 2015 г.

ПРОФИЛЬ АРЕНДАТОРА	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	БАЗОВАЯ СТАВКА АРЕНДЫ, РУБ. ЗА КВ. М В ГОД
Продуктовый супермаркет	до 500 кв. м	25 000 - 35 000
	500 - 1 500	18 000 - 20 000
Детские товары	700 - 1 500	до 15 000
Фитнес-центр	от 1000	6 000 - 8 000
Сотовая связь	30 - 50	до 60 000
Фуд-корт	10 - 30	7% от оборота

Источник: Welhome Real Estate Consulting

**МЕЖДУНАРОДНЫЕ БРЕНДЫ,
ВЫШЕДШИЕ НА МОСКОВСКИЙ
РЫНОК В 2015 ГОДУ**



ATOS
ATOS LOMBARDINI

BIMBUS

BRUUNS BAZAAR
COPENHAGEN



CIRCLE
BOUTIQUE

defonseca
ITALY

DeFacto

Fazer



Kidzania
Москва

mafrat malo

on & on



Rocco P.

ROOKIE



SEIKO

Sanetta

Silver Cross
EST. ENGLAND 1877

SERGE LUTENS

STELLASPORT

Soocre'
KAZHAKH BAYRAMS CASEY

TSUMORI CHISATO



ULRIC DE VARENS
PARIS
Créateur de Parfums

wonders
MADE WITH LOVE IN SPAIN

Wrangler
BORN READY
1947

Бренд	Профиль	Страна	Расположение
Anta Sports	спортивные товары	Китай	ТРЦ «Гагаринский» ТРЦ «Город»
Atos Lombardini	одежда	Италия	ТРЦ «Авиапарк»
Bimbus	детские товары	Италия	«ЦДМ на Лубянке»
Bruuns Bazaar	одежда	Дания	МФК «Кунцево Плаза»
Buff	аксессуары	Испания	МФК «Кунцево Плаза»
Circle of Gentlemen	одежда	Нидерланды	ТГ «Модный Сезон»
De Fonseca	обувь	Италия	ТРЦ «Европарк»
DeFacto	одежда	Турция	ТРЦ «Мега Теплый Стан»
Fazer	продукты	Финляндия	«Перекресток», Новый Арбат
Ilaria	аксессуары	Перу	«ЦДМ на Лубянке», ТРЦ Vegas Crocus City
Kidzania	парк игрового обучения	Мексика	ТРЦ «Авиапарк»
Maccheroni	общественное питание	Италия	ТРЦ «Афимолл Сити»
Mafrat	детские товары	Италия	«ЦДМ на Лубянке»
Malo	одежда	Италия	ГУМ
On&On	одежда	Южная Корея	ТРЦ «Авиапарк»
Orient	часы	Япония	ТРЦ «Авиапарк»
Original Marines	детские товары	Италия	ТРЦ Columbus
Rocco P.	обувь	Италия	ГУМ
Rookie	детская спортивная одежда и обувь	США	ТРЦ «Метрополис»
Rouge Bunny Rouge	косметика	Великобритания	Барыковский пер., 6
Sanetta	детская одежда	Германия	«ЦДМ на Лубянке»
Seiko	часы	Япония	комплекс апартamentов St.Nickolas
Serge Lutens	парфюмерия	Франция	Неглинная ул., 14
Silver Cross	детские товары	Великобритания	«ЦДМ на Лубянке»
Soocre'	общественное питание	Греция	«ЦДМ на Лубянке»
Stella Sport	спортивные товары	Германия	ТГ «Модный Сезон»
The Bagel Bar	общественное питание	Ирландия	БЦ «Аврора»
Tsumori Chisato	одежда	Япония	ТЦ «Смоленский Пассаж»
Ulric de Varens	косметика	Франция	ТРЦ «Гагаринский»
Wonders	обувь	Испания	ТРЦ «Атриум»
Wrangler	одежда	США	ТРЦ «Мега Белая Дача»

Источник: Welhome Real Estate Consulting

СТРИТ-РИТЕЙЛ



Существенное влияние на рынок помещений стрит-ритейл в Москве оказали инициативы городских властей, касающиеся расширения в 2015 году списка улиц с платной парковкой. Данный фактор снижает трафик потенциальных покупателей магазинов, расположенных на центральных проспектах и ориентированных на автомобильный поток, а также на небольших улочках города в центральных районах.

В течение года освободилось большое количество помещений на основных торговых коридорах в результате массового отзыва лицензий у коммерческих банков, а также снижения спроса на услуги туристических операторов, связанного с падением курса рубля, запретами на полет в Египет и Турцию, и ухудшением экономической ситуации в стране.

В 2015 году Правительство Москвы существенно сократило количество капитальных и некапитальных торговых павильонов и палаток. В список сносимых объектов попали газетные ларьки, киоски с мороженым, пристенная торговля во многих пешеходных подземных переходах, отдельно стоящие павильоны сотовых операторов и объектов фастфуда. Массовый ремонт подземных переходов, прилегающих к станциям метро, также сократил возможности бизнеса по аренде торговых помещений на этих участках с высоким людским потоком. В настоящий момент времени разработан единый концепт внешнего вида таких павильонов по про-

грамме Правительства Москвы, но большая часть освобожденных от ларьков и павильонов площадей будет интегрирована в пешеходную зону города. Площади в сохранившихся ларьках и павильонах будут реализованы через электронный аукцион Правительства Москвы.

К позитивным новостям рынка стрит-ритейла можно отнести расширение списка пешеходных улиц Москвы. Город проводит реконструкцию тротуаров, уличного освещения, фасадов зданий, установку скамеек и урн, демонтаж незаконной рекламы. Кроме того, создается удобная городская навигация (указатели, номера домов), улучшается пешеходная проходимость таких улиц, внешний вид. Реновация пешеходных пространств города позволяет привлечь большее количество туристов и отдыхающих, что позитивно сказывается на арендаторах уличных торговых помещений.

Одной из тенденций 2015 года в сегменте стрит-ритейла стал увеличившийся разрыв между запрашиваемыми собственниками помещений ставками аренды и ставками реальных сделок. При заключении сделок дисконт мог достигать 35-45%, а в отдельных случаях и половины от первоначально заявленной ставки аренды или цены продажи. На рынке практически не осталось помещений, экспонируемых в иностранной валюте, рынок полностью перешел на рубли.



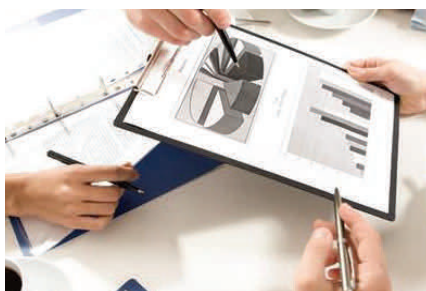
СРЕДНИЙ ДИАПАЗОН ЗАПРАШИВАЕМЫХ СТАВОК АРЕНДЫ НА ОСНОВНЫХ ТОРГОВЫХ УЛИЦАХ МОСКВЫ, IV КВАРТАЛ 2015 г.

руб. за кв. м в год

ТОРГОВЫЙ КОРИДОР	МИНИМАЛЬНАЯ СТАВКА АРЕНДЫ	МАКСИМАЛЬНАЯ СТАВКА АРЕНДЫ
Петровка ул.	40 000	170 000
Кузнецкий Мост ул.	55 000	160 000
Арбат ул.	42 000	114 000
Тверская ул.	49 000	110 000
Новый Арбат ул.	35 000	97 000
Б. Полянка ул.	42 000	87 000
Мясницкая ул.	30 000	77 000
Садовое кольцо	30 000	87 000
Пятницкая ул.	36 000	48 000
Покровка ул., Маросейка ул.	30 000	57 000

Источник: Welhome Real Estate Consulting

**НАШИ УСЛУГИ
В СФЕРЕ КОНСАЛТИНГА:**



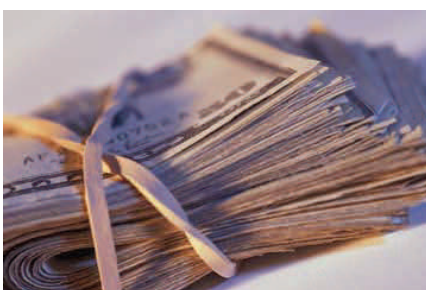
ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА

- 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 департамента
развития

Андрей Хитров
khitrov@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**



T-3427

Митинская ул.: продажа арендного бизнеса

Стоимость – 71 млн. руб.

Адрес: СЗАО, Митинская ул.

Ближайшая станция метро – Митино

Этаж – 1

Площадь – 103,9 кв. м



T-2174

Лубянский пр.: аренда/продажа торгового помещения

Стоимость – 65 000 руб. за кв. м в год/
\$3,5 млн.

Адрес: ЦАО, Лубянский пр.

Ближайшая станция метро – Лубянка

Этаж – 1, 2

Площадь – 297 кв. м



T-3368

М. Бронная ул.: аренда торговых помещений

Стоимость – 108,2 - 143 тыс. руб. за кв. м в год

Адрес: ЦАО, М. Бронная ул.

Ближайшая станция метро – Тверская

Этаж – 1

Площадь – 36 - 311 кв. м



T-3321

Балаклавский просп.: продажа арендного бизнеса

Стоимость – 120 млн. руб.

Адрес: ЮАО, Балаклавский просп.

Ближайшая станция метро – Чертановская

Этаж – 1, 2 этаж + подвал

Площадь – 808 кв. м



T-3409

ТЦ «Галион»: продажа арендного бизнеса

Стоимость – 96 250 руб. за кв. м

Адрес: г. Балашиха

Ближайшая станция метро – г. Балашиха

Этаж – 2

Площадь – 1 965 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 314

Дополнительный офис «Жуковка»:

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



Алексей Гарстуков
Руководитель департамента
коммерческой недвижимости



Андрей Хитров
Руководитель департамента
развития



Юлия Селькина
Руководитель
пресс-службы