



Торговая недвижимость

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



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

В III квартале 2014 года суммарный ввод новых торговых площадей составил лишь 32,5 тыс. кв. м GLA. Тем не менее, до конца 2014 года прогнозируется ввод еще 483,8 тыс. кв. м GLA, что приблизительно равняется суммарному вводу торговых площадей в I-III кварталах.

Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями на конец III квартала 2014 года составляет **397 кв. м на 1 000 жителей**.

Несмотря на сложную экономическую ситуацию и неопределенность ее дальнейшего развития, международные бренды продолжают выхо-

дить на российский рынок. В III квартале 2014 года на московский рынок вышло более 10 международных брендов в различных ценовых сегментах.

Ставки аренды в условиях высокой конкуренции среди торговых объектов корректируются в сторону понижения (по некоторым объектам снижение достигает 15%), арендаторам предлагаются выгодные условия заключения договоров.

В сегменте стрит-ритейла продолжается развитие пешеходных зон, наибольший спрос на помещения в них предъявляют кафе и рестораны.



ТРЦ «Водный», MR Group

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	ЗНАЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ
Общий объем качественных площадей, кв. м GLA	4 665 120
Введено в эксплуатацию в I-III кварталах 2014 г., кв. м GLA	408 585
Уровень вакантных площадей	4%
Ожидаемый ввод до конца 2014 г., кв. м	483 840
Обеспеченность качественными торговыми площадями, кв. м на 1000 жителей	397

Источник: Welhome Real Estate Consulting

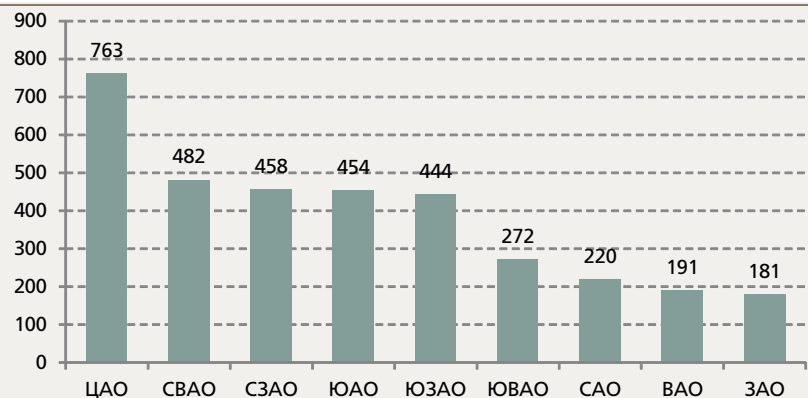
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В III квартале 2014 года было открыто 2 торговых центра: торговый центр «Водный» (32,5 тыс. кв. м GLA) в составе одноименного МФК и ТЦ «Изумруд» микрорайонного формата (7 тыс. кв. м GBA) в Бибирево (СВАО). Показатель ввода III квартала 2014 года в 3 раза меньше аналогичного показателя III квартала 2013 года.

До конца года заявлен ввод еще 10 торговых объектов различного формата общей арендуемой площадью 483,8 тыс. кв. м, среди которых наиболее ожидаемым является крупнейший в Европе ТРЦ «Авиапарк» (231 тыс. кв. м GLA) на Ходынском поле, а также реконструированный компанией «Галс-Девелопмент» «ЦДМ на Лубянке».

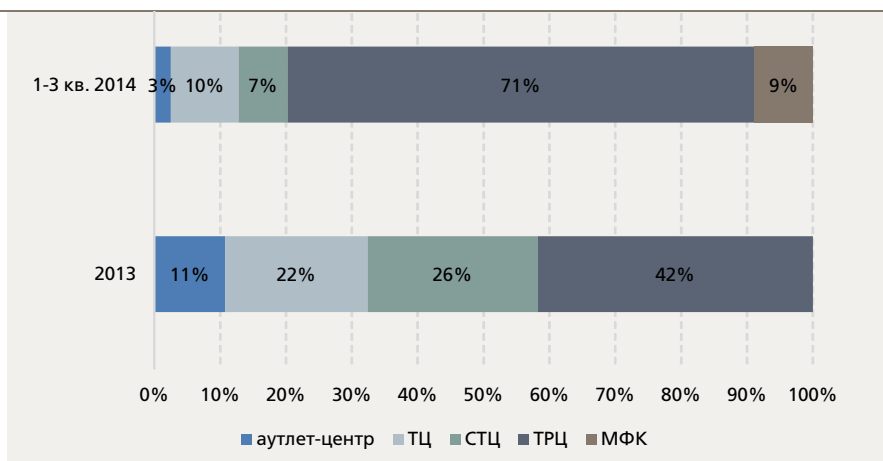
ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЖИТЕЛЕЙ МОСКВЫ КАЧЕСТВЕННЫМИ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ ОКРУГАМ,

кв. м GLA на 1000 жителей



СТРУКТУРА ОТКРЫТЫХ В
I-III КВАРТАЛАХ 2014 г. ТОРГОВЫХ
ОБЪЕКТОВ ПО ТИПУ ОБЪЕКТА,

% от общего объема GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting



«ЦДМ на Лубянке», Галс-Девелопмент

В структуре открытых в I-III кварталах 2014 года торговых объектов по типу объекта преобладают классические торгово-развлекательные центры (ТРЦ, 71% от общего объема ввода). Следует отметить, что до конца 2014 года планируется открытие еще 4 подобных объектов общей арендуемой площадью 386 тыс. кв. м, соответственно, доля таких объектов в общем объеме предложения увеличится.

При этом в 2013 году доля ТРЦ составила лишь 42% от общего объема ввода. Почти треть в общем объеме ввода составили специализированные торговые центры (СТЦ), такие как мебельный Roomeg, ТЦ спортив-

ных товаров «Спортэксп» и другие. Немногим более 10% в общем объеме ввода 2013 года составили аутлет-центры, было открыто сразу 2 таких объекта: 1-я очередь Vnukovo Outlet Village на Киевском шоссе и Fashion House Moscow на Ленинградском шоссе. В 2014 году была открыта 2-я очередь Vnukovo Outlet Village, доля которого составила 3% в общем объеме ввода I-III кварталов.

В I-III кварталах 2014 года по сравнению с 2013 годом снизилась доля торговых центров без развлекательной составляющей, до конца 2014 года будет открыт лишь 1 такой объект – ТЦ «Драйв» на пересечении МКАД и Рязанского проспекта.

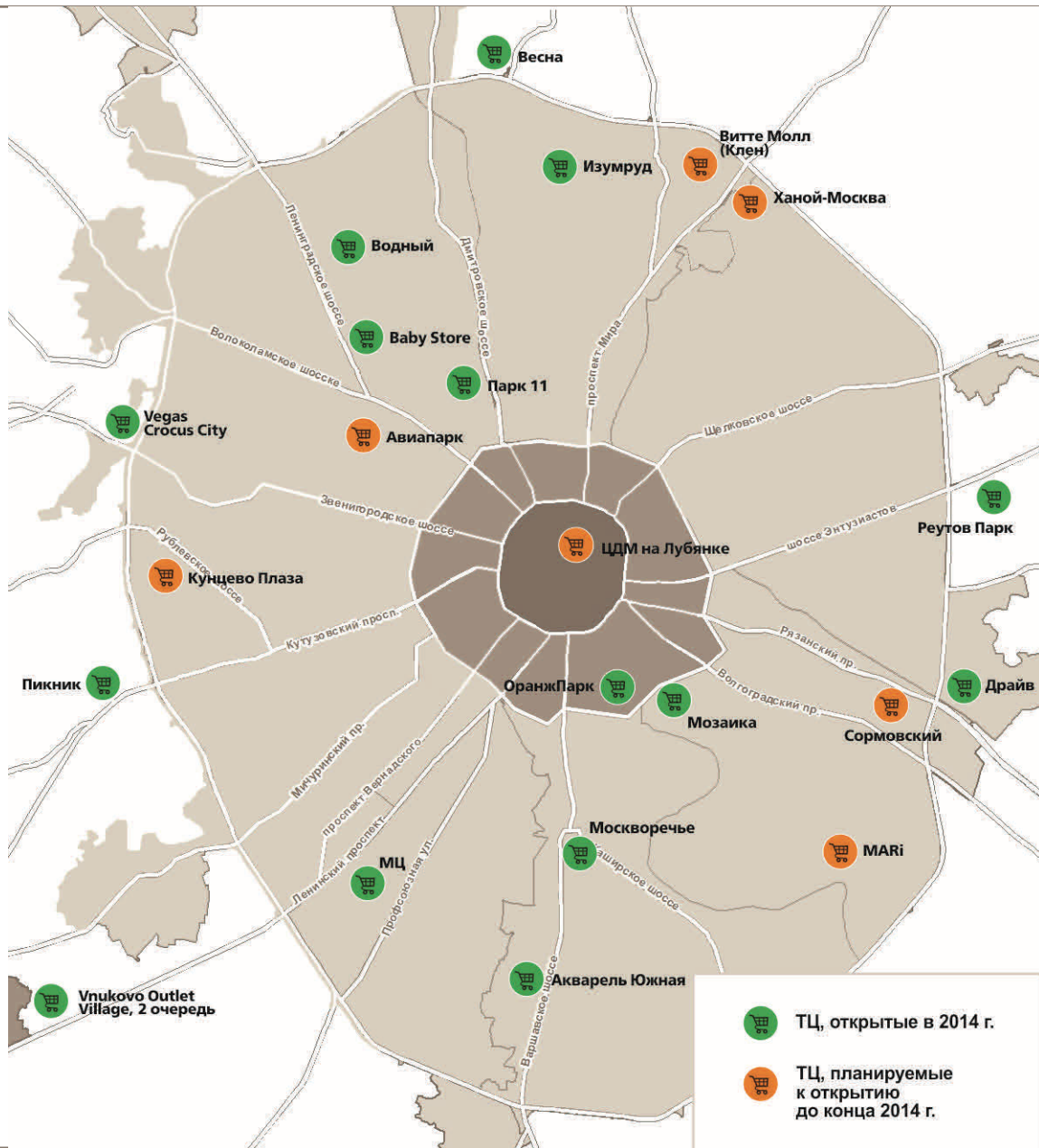
НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ,
ЗАЯВЛЕННЫЕ К ОТКРЫТИЮ
ДО КОНЦА 2014 г.

ТРЦ «Авиапарк», Amma Development

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, КВ. М	ТИП
«Авиапарк»	Авиаконструктора Микояна ул., 10	AMMA Development	231 000	ТРЦ
MARi	Поречная ул., 10	Praktika Development/ФСК «Лидер»	70 000	ТРЦ
«Кунцево Плаза»	Ярцевская ул., 19	«ЭНКА ТЦ»	64 000	ТРЦ
«ЦДМ на Лубянке»	Театральный пр., 1, корп. 5	«Галс-Девелопмент»	34 400	СТЦ
«Драйв»	МКАД/Рязанский просп.	«Торговый центр «Драйв»	26 000	ТЦ
«Витте Молл» («Клен»)	Енисейская ул., 37	«Патекстройарсенал МГ»	21 000	ТРЦ
«Оранжевый Парк»	Ленинская Слобода ул., 26 стр. 2	н/д	10 840	СТЦ

Источник: Welhome Real Estate Consulting

**ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТЫЕ В I-III КВАРТАЛАХ 2014 г.
И ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ ДО КОНЦА 2014 г.**



Источник: Welhome Real Estate Consulting

СПРОС

В III квартале 2014 года на московский рынок вышли такие бренды, как Twin-Set (одежда), UNOde50 (бижутерия и ювелирные изделия), Crate&Barrel (мебель и предметы интерьера), Pentì (одежда для дома и белье), A.Lange&Sohne (элитные часы), Magnolia Bakery (кондитерская), Lefties (одежда) и другие. Несмотря на то, что некоторые игроки рынка заявляют о сокращении развития своего бизнеса и пересмотре планов по открытию новых точек, многие международные бренды и сетевые ритейлеры, напротив, планируют развиваться в России.

В связи со значительным вводом торговых площадей в Москве, который по итогам 2014 года может составить 890 тыс. кв. м GLA, растет уровень

вакантных площадей, темпы заполнения торговых центров замедляются, соответственно, арендаторы имеют возможность договориться о привлекательных для себя условиях, если речь идет о размещении в новых торговых центрах.

В целом, на рынке сохраняется ситуация неопределенности, связанная в том числе с возможным вводом новых санкций. Продуктовые сетевые ритейлеры вынуждены корректировать свои планы развития на российском рынке. В то же время российские сетевые ритейлеры начинают работать в новых форматах, например, «Азбука Вкуса» открывает магазины шаговой доступности AB Daily, а также AB Маркет более демократичного формата.

МЕЖДУНАРОДНЫЕ БРЕНДЫ,
ВЫШЕДШИЕ НА
МОСКОВСКИЙ РЫНОК
В III КВАРТАЛЕ 2014 г.

Crate&Barrel

TWIN-SET
SIMONA BARBIERI

НАЗВАНИЕ	ПРОФИЛЬ	ФОРМАТ
Armani Jeans	одежда	монобрендовые магазины, ТРЦ «Vegas», ТРЦ «Vegas Крокус Сити»
A.Lange & Sohne	элитные часы	стрит-ритейл, Столешников пер.
Crate & Barrel	мебель и предметы интерьера	монобрендовый магазин, ТРЦ «Афимолл Сити»
Great American Cookies	кафе и рестораны	фуд-корт, ТРЦ «Vegas»
Isaia	мужская одежда премиум-класса	монобрендовый магазин, «Петровский Пассаж»
Magnolia Bakery	кафе и рестораны	стрит-ритейл, Кузнецкий Мост ул.
Lefties	одежда	монобрендовые магазины, ТРЦ «МЕГА Теплый Стан», ТРЦ «МЕГА Белая Дача», ТРЦ «Vegas Крокус Сити»
Pentì	одежда	монобрендовый магазин, ТРЦ «МЕГА Химки»
Santoni	обувь	стрит-ритейл, Петровка ул.
Twinset	одежда	монобрендовые магазины, ТРЦ «Атриум», ТРЦ «Европейский», ТРЦ «Метрополис»
UNOde50	бижутерия и ювелирные изделия	монобрендовый магазин, ТРЦ «Метрополис»

Источник: Welhome Real Estate Consulting

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Ставки аренды в торговых центрах меняются разнонаправленно. В лучших торговых объектах с удачной локацией и высоким трафиком ставки продолжают традиционно увеличиваться. На размещение в таких объектах (ТРЦ «Атриум», ТРЦ «Метрополис», ТРЦ «Европейский») предъявляют высокий спрос между-

народные бренды, выходящие на московский рынок. Напротив, среди вновь открывающихся торговых объектов наблюдается высокая конкуренция и борьба за арендатора, в связи с этим ставки аренды в них существенно ниже и в перспективе также будут корректироваться в сторону понижения.

СТАВКИ АРЕНДЫ В КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ПО ПРОФИЛЮ АРЕНДАТОРА, III КВАРТАЛ 2014 г.	ПРОФИЛЬ АРЕНДАТОРА	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	СТАВКА АРЕНДЫ*, \$ ЗА КВ. М В ГОД
		Продуктовый гипермаркет	2 000 - 5 000
		более 5 000	100 - 250
	Гипермаркет DIY	5 000 - 7 000	200 - 350
	Спортивные товары	1 500 - 5 000	170 - 350
	Детские товары	700 - 1 500	250 - 500
	Одежда, обувь	100 - 250	800 - 3 000
	Аксессуары	менее 100	2 000 - 4 000

Источник: Welhome Real Estate Consulting

*без учета НДС и эксплуатационных расходов

СТРИТ-РИТЕЙЛ

В III квартале 2014 года продолжилось открытие новых пешеходных зон: улицы Маросейка и Покровка открылись после реконструкции. Кроме того, открылась самая длинная пешеходная зона Москвы от площади Гагарина до площади Киевского вокзала протяженностью 6,5 км. Среди потенциальных арендаторов увеличивается спрос на помещения в таких зонах, особенно в сегменте кафе и ресторанов.

Высокий спрос на помещения в премиальных торговых коридорах (Кузнецкий Мост, Столешников пер.) предъявляют международные фэшн-бренды верхнего ценового сегмента.

Ставки на таких торговых улицах не подверглись коррекции, несмотря на негативные тенденции в экономике. Что касается спроса на торговые помещения формата стрит-ритейл, среди международных ритейлеров, то большинство из них все же предпочитает открывать свои флагманские магазины в торговых центрах с понятным трафиком и посещаемостью. Напротив, кафе и рестораны предъявляют повышенный спрос на уличные торговые помещения, например, в III квартале 2014 года на улице Кузнецкий Мост открылась американская кондитерская Magnolia Bakery.

СРЕДНИЙ ДИАПАЗОН СТАВОК АРЕНДЫ НА ОСНОВНЫХ ТОРГОВЫХ УЛИЦАХ МОСКВЫ, III КВАРТАЛ 2014 г.	ТОРГОВЫЙ КОРИДОР	МИНИМАЛЬНАЯ СТАВКА АРЕНДЫ	МАКСИМАЛЬНАЯ СТАВКА АРЕНДЫ
	\$ за кв. м в год	Тверская ул.	2 200
Петровка ул.		3 500	5 500
Кузнецкий Мост ул.		3 000	5 000
Новый Арбат ул.		1 500	3 500
Садовое Кольцо		1 200	2 500
Пятницкая ул.		2 300	3 500
Кутузовский просп.		2 200	3 500
Покровка ул.		1 500	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 департамента
стратегического консалтинга
и исследований
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-2193

Кузнецкий Мост: аренда помещения

Стоимость – \$1950 за кв. м в год

Адрес: ЦАО, Кузнецкий Мост ул., д.12

Ближайшая станция метро – Кузнецкий мост

Этаж – 1 и 2

Площадь – 148 кв. м



T-2389

Лесная улица: аренда помещения

321 кв. м под ресторан

Стоимость – \$2500 за кв. м в год

Адрес: ЦАО, Лесная ул., д.3

Ближайшая станция метро – Белорусская

Этаж – 1; Площадь – 321 кв. м



T-2471

М. Конюшковский переулок: аренда помещения 561 кв. м под ресторан

Стоимость – \$1250 за кв. м в год

Адрес: ЦАО, М. Конюшковский пер., д.2

Ближайшая станция метро – Краснопресненская

Этаж – 3

Площадь – 561 кв. м



T-2187

Арбат: продажа арендного бизнеса

274 кв. м

Стоимость – \$ 8 500 000

Адрес: ЦАО, Арбат ул., д.6/2

Ближайшая станция метро – Арбатская

Этаж – 1 и 2 этажи

Площадь – 274 кв. м



T-2352

Александра Невского улица: продажа арендного бизнеса 370 кв. м

Стоимость – \$ 6 150 000

Адрес: ЦАО, Александра Невского ул., д.1

Ближайшая станция метро – Белорусская

Этаж – 1

Площадь – 370 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



Андрей Хитров
Руководитель департамента
стратегического консалтинга
и исследований



Сергей Коковашин
Руководитель юридического
департамента



Юлия Селькина
Руководитель
пресс-службы