



Торговая недвижимость

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



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ



ТЦ «Метрополис»

В I квартале 2013 года ввод торговых площадей составил лишь 5,5 тыс. кв. м арендуемой площади, что практически, не повлияло на общий объем торговых площадей в Москве. Тем не менее, в текущем году, в отличие от предыдущего, это нельзя назвать тенденцией снижения ввода, поскольку уже во II квартале 2013 года ожидается к вводу порядка 90 тыс. кв. м торговых площадей, а до конца 2013 года – 520,6 тыс. кв. м.

Обеспеченность торговыми площадями на конец марта 2013 года составляет 356 кв. м на 1000 жителей.

В сегменте инвестиционных приобретений в I квартале 2013 года была

закрыта крупнейшая в истории российского рынка коммерческой недвижимости сделка по продаже ТРЦ «Метрополис» (общая площадь 205 тыс. кв. м). Покупателем выступил американский банк Morgan Stanley.

Что касается ставок аренды в торговых центрах, то на протяжении рассматриваемого периода в среднем по рынку они оставались стабильными.

Высокий спрос на торговые помещения демонстрируют продуктовые сетевые ритейлеры, а также операторы общественного питания.



ТВЦ «Лотос-Сити»

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	ЗНАЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ
Общий объем качественных площадей, кв. м GLA	4 093 680
Введено в эксплуатацию в I квартале 2013 г., кв. м GLA	5 500
Уровень вакантных площадей	3%
Ожидаемый ввод в 2013 г.	520 630

Источник: Welhome Real Estate Consulting

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В I квартале 2013 года был открыт 1 торговый центр арендуемой площадью 5,5 тыс. кв. м – ТЦ «Тропа» на Профсоюзной улице д. 118.

Кроме того, в I квартале состоялось открытие 1-й очереди торговывыставочного центра «Лотос-Сити» на Калужском шоссе. Данный объект функционирует в формате центра оптовой торговли и розничных про-

даж и является цивилизованной альтернативой стихийным рынкам, постепенно уходящим в прошлое.

Таким образом, показатель ввода в I квартале 2013 года в 5 раз ниже аналогичного показателя 2012 года, когда в I квартале было открыто 2 торговых объекта общей арендуемой площадью 27,5 тыс. кв. м.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТЫЕ В I КВАРТАЛЕ 2013 г.

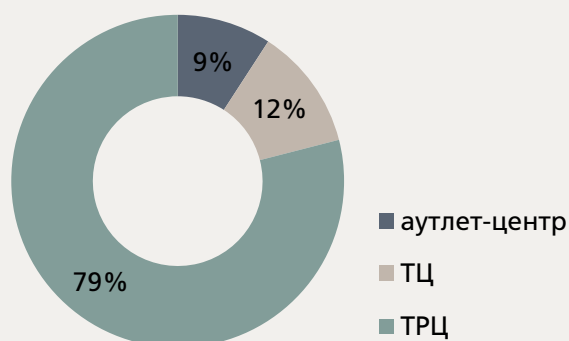
НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ТИП	GBA, КВ. М	GLA, КВ. М
Лотос-Сити*, 1-я очередь	пос. Мамыри, Калужское ш., 1,5 км	ТВЦ	350 000	175 000
Тропа	Профсоюзная ул., 118	ТЦ	7 800	5 500

Источник: Welhome Real Estate Consulting

*Для информации. Не относится к классическим торговым центрам и не учитывается в общем объеме предложения.

СТРУКТУРА ПЛАНИРУЕМОГО ВВОДА В 2013 ГОДУ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО ТИПУ ОБЪЕКТА

% от общего объема GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting

В 2013 году практически 80% запланированных к вводу торговых площадей относится к формату торговых развлекательных центров. К формату торговых центров (без развлекательной составляющей) относится 12% заявленных к вводу торговых площадей. В основном, это небольшие торговые объекты районного формата, такие, как ТЦ «Измайловский», ТЦ «Алфавит», ТЦ «Акварель Южная» и другие.

Необходимо отметить, что аутлет-центры занимают в общем вводе, запланированном в 2013 году, немногим менее 10%, что свидетельствует об интенсивном развитии рынка торговой недвижимости Москвы. Еще несколько лет назад девелоперы, в основном, развивали торговые объекты лишь в форматах ТЦ и ТРЦ.

НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ К ОТКРЫТИЮ В 2013 г.

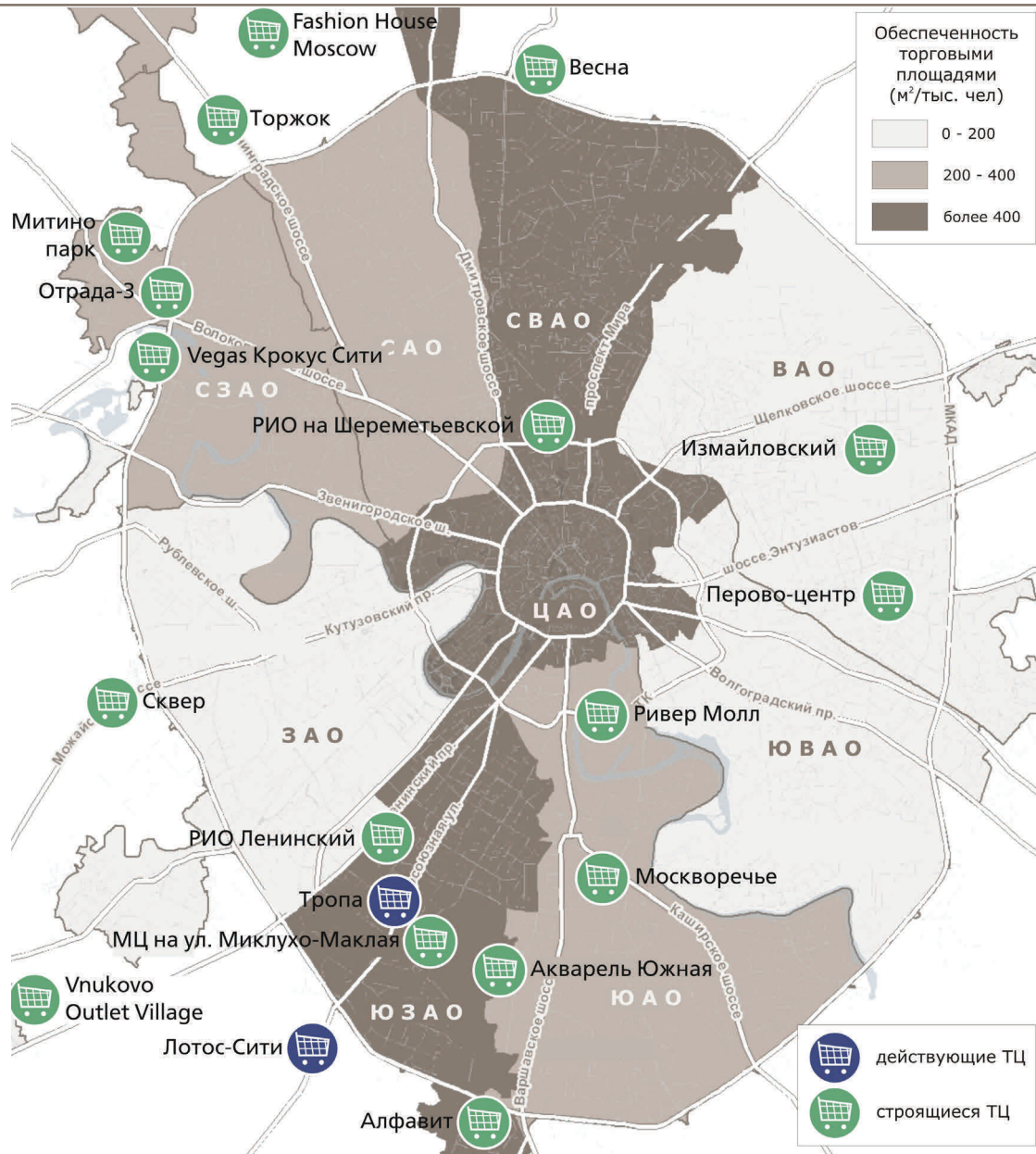


Fashion House Moscow

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, кв. м	ТИП
Vegas Crocus City	МКАД, 65-й км	Crocus Group	111 400	ТРЦ
Гудзон	Каширское ш., 12	IMMOFINANZ Group	70 000	ТРЦ
Весна	МКАД, 84-й км	Alto Assets	56 000	ТРЦ
Gloss	Ленинский просп., 109	ГК «Ташир»	35 000	ТРЦ
Райкин Центр	Шереметьевская ул., 8	ГК «Ташир»	35 000	ТРЦ
Fashion House Moscow	Ленинградское ш., 10 км	Fashion House Development	28 770	аутлет-центр
Спортэкс	5-я Кабельная ул., 2	ЗАО «Альтаир»	18 000	СТЦ
Vnukovo Outlet Village, 1-я очередь	Киевское ш., 8 км	ООО «Диона»	15 650	аутлет-центр
МЦ	Миклухо-Маклая уд., 36	н/д	12 400	ТЦ
Алфавит	Куликовская ул./ Знаменские Садки ул.	ООО «Кристина НВН»	12 000	ТЦ
Измайловский	Первомайская ул., 42	Дон-Строй	8 370	ТЦ
Акварель Южная	Кировоградская ул., д 9, стр. 1	Imagine Estate	7 740	ТЦ

Источник: Welhome Real Estate Consulting

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ВВЕДЕННЫЕ В I КВАРТАЛЕ 2013 г.
И ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ ДО КОНЦА 2013 г.



Источник: Welhome Real Estate Consulting

СПРОС

В I квартале 2013 года высокую активность проявляли сетевые продуктовые ритейлеры, как международные, так и российские. В планах «Ашан» открыть в России еще 10 гипермаркетов в течение 2013 года.

SPAR в 2013 году планирует провести реконструкцию своих московских супермаркетов, а также открыть новые.

Что касается новых ритейлеров на московском рынке, то в марте компания «КидБург» – детский город профессий – подписала предварительное

соглашение о размещении на площади 2 700 кв. м в Центральном Детском Магазине. Первый город профессий был открыт в Санкт-Петербурге в 2011 году, второй – в Ростове-на-Дону в 2012 году.

На московский рынок продолжают выходить новые международные сетевые операторы быстрого питания. Так, в феврале 2013 года японская компания Toridoll открыла на Пятницкой улице свое первое кафе «Марукамэ», специализирующееся на блюдах из лапши удон.

ПЛАНЫ СЕТЕВЫХ РИТЕЙЛЕРОВ
ПО РАЗВИТИЮ В РОССИИ,
I КВАРТАЛ 2013 г.

НАЗВАНИЕ	НОВЫЙ ФОРМАТ	ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ	СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ
Ашан	-	10 магазинов в России	2013
Бахетле	Магазин халяльной продукции	-	2013
КидБург	Детский город профессий	2 700 кв. м в Центральном Детском Магазине	2014
Лента	-	Развитие сети в Москве и Московской области	н/д
Lavazza Espresso	-	10 кофеен в Москве	2013
Toridoll	-	Открытие нескольких ресторанов Magugame в Москве	2013

Источник: Welhome Real Estate Consulting

КОММЕРЧЕСКИЕ
УСЛОВИЯ

В I квартале 2013 года средние ставки аренды в торговых центрах оставались стабильными. Уровень вакантных площадей в среднем по торговым центрам Москвы составляет 3-4%.

СТАВКИ АРЕНДЫ
В КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ
ЦЕНТРАХ ПО ПРОФИЛЮ
АРЕНДАТОРА, I КВАРТАЛ 2013 г.

ПРОФИЛЬ АРЕНДАТОРА	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	СТАВКА АРЕНДЫ*, \$ ЗА КВ. М В ГОД
Продуктовый гипермаркет	более 5 000	150 - 250
Продуктовый супермаркет/ другой профиль на 1-м этаже ТЦ	1 000 - 5 000	250 - 500
Универмаг одежды	800 - 1 500	400 - 700
Одежда/обувь	250 - 500	600 - 2 500
Другие арендаторы торговой галереи	50 - 250	800 - 3 500

Источник: Welhome Real Estate Consulting

*без учета НДС и эксплуатационных расходов

Отправить заявку на оказание консалтинговых услуг: <http://www.consultestate.ru/>

Данный обзор подготовлен исключительно в информационных целях. Использование материалов без ссылки на источник запрещено.



СТРИТ-РИТЕЙЛ



В формате стрит-ритейл в I квартале 2013 года на 1-й Тверской-Ямской ул., 2 открылся после ремонта ресторан быстрого питания сети KFC. Ресторан занимает площадь 700 кв. м и является одним из крупнейших объектов сети быстрого питания в России.

В ЖК «Шуваловский» на Ломоносовском проспекте, 29 в формате стрит-ритейл открылся ресторан Meat&Fish.

Площадь ресторана составила 420 кв. м. Это второй ресторан Meat&Fish под управлением компании РестКонсалт, первый ресторан Meat&Fish работает в ТРЦ «Афимолл Сити».

Таким образом, традиционно высокий спрос на помещения стрит-ритейл проявляют кафе, рестораны и сети общественного питания.

МИНИМАЛЬНЫЕ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ НА ОСНОВНЫХ ТОРГОВЫХ УЛИЦАХ МОСКВЫ, I КВАРТАЛ 2013 г.

\$ за кв. м в год

ТОРГОВЫЙ КОРИДОР	МИНИМАЛЬНАЯ СТАВКА АРЕНДЫ	МАКСИМАЛЬНАЯ СТАВКА АРЕНДЫ
Тверская ул.	3 500	7 000
Петровка ул.	2 000	4 500
Кузнецкий Мост ул.	1 700	4 300
Новый Арбат ул.	1 500	3 500
Садовое Кольцо	1 200	2 700
Мясницкая ул.	1 200	2 600
Кутузовский просп.	1 500	2 700
Покровка ул.	1 200	2 000

Источник: Welhome Real Estate Consulting

**СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ:
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**



ID T-1008

АРЕНДА ТОРГОВОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Аренда: \$ 2 000 за кв. м в год
Адрес: ЦАО, Петровка улица
Ближайшая станция метро:
Кузнецкий мост
Этаж: подвал, 1 этаж
Площадь: 563 кв. м.



ID T-1185

**ПРОДАЖА ТОРГОВОГО ПОМЕЩЕНИЯ
ЖК «ТРИУМФ ПАЛАС»**

Продажа: 196 млн. руб.
Адрес: САО, Чапаевский переулок
Ближайшая станция метро: Сокол
Этаж: 1 и 2 этажи
Площадь: 1 420 кв. м.
Состояние отделки: shell&core



ID T-1685

**ПРОДАЖА АРЕНДНОГО БИЗНЕСА
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР**

Продажа: \$ 33 млн.
Адрес: ЮАО, Варшавское шоссе
Ближайшая станция метро: Аннино
Этаж: цоколь, 2 этажа
Площадь: 9 079 кв. м.



ID T-1730

ПРОДАЖА ТОРГОВОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Продажа: 300 млн. руб.
Адрес: ЮЗАО, Ленинский проспект
Ближайшая станция метро:
Проспект Вернадского
Этаж: подвал, 1 этаж
Площадь: 1 055 кв. м.



ID T-1787

ПРОДАЖА ТОРГОВОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Продажа: 95 млн. руб.
Адрес: ЦАО, Новый Арбат улица
Ближайшая станция метро:
Арбатская
Этаж: 1 этаж
Площадь: 65,7 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



Роман Саядов
Руководитель направления
офисная недвижимость



Алексей Гарстук
Руководитель департамента
коммерческой недвижимости



Татьяна Шарова
Руководитель службы
проектного консалтинга и
аналитики



Сергей Коковашин
Руководитель юридического
департамента



Юлия Селькина
Руководитель
пресс-службы