



## Торговая недвижимость

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



## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ



ТРЦ Vegas Crocus City

Во II квартале 2013 года по сравнению с предшествующим периодом был введен ощутимый объем торговых площадей – 110,4 тыс. кв. м GLA. Тем не менее, во II полугодии 2013 года можно ожидать значительного увеличения ввода торговых площадей, когда будут наконец завершены такие крупные объекты, как ТРЦ Vegas Crocus City, ТРЦ GoodZone, ТРЦ «Весна» и пр. (379,2 тыс. кв. м GLA). Таким образом, суммарный ввод торговых площадей может составить по итогам 2013 года порядка 495 тыс. кв. м GLA.

При условии ввода хотя бы половины заявленных на II полугодие 2013 года торговых площадей суммарный годовой ввод превысит аналогичный показатель 2011 и 2012 годов. Стоит отметить, что если подобная динамика продолжится в среднесрочной перспективе, уровень вакантных площадей в торговых центрах увеличится, по крайней мере, до 5-6%, при этом ощутимого понижения арендных ставок не предвидится.

Обеспеченность торговыми площадями на конец июня 2013 года составляет 366 кв. м на 1 000 жителей.



Vnukovo Outlet Village

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	ЗНАЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ
Общий объем качественных площадей, кв. м GLA	4 206 920
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2013 г., кв. м GLA	115 865
Уровень вакантных площадей	3%
Ожидаемый ввод в 2013 г.	379 150

Источник: Welhome Real Estate Consulting

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Во II квартале 2013 года было введено 5 торговых объектов общей арендуемой площадью 110,4 тыс. кв. м. Наиболее примечательным событием II квартала 2013 года стало открытие сразу 2-х аутлет-центров: Vnukovo Outlet Village 1-я очередь (16, 6 тыс. кв. м GLA) и Fashion House Moscow (26,8 тыс. кв. м GLA). В июне 2013 года состоялось техническое открытие 27-го по счету торгового

объекта в портфеле недвижимости ГК «Ташир» – ТРЦ «РИО» на Ленинском проспекте, вл. 109 (35 тыс. кв. м GLA). Официальное открытие запланировано на конец августа 2013 года.

Кроме того, во II квартале 2013 года был открыт СТЦ «Спортэкс» (26 тыс. кв. м GLA) и ТЦ «Перово-Центр» (6 тыс. кв. м GLA).

### ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТЫЕ В I ПОЛУГОДИИ 2013 г.



Fashion House Moscow

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ТИП	GBA, КВ. М	GLA, КВ. М
«Лотос-Сити»*, 1-я очередь	Калужское ш., 1,5 км от МКАД	ТВЦ	350 000	260 000
«РИО», Ленинский	Ленинский пр-т., вл. 109	ТРЦ	76 000	35 000
Fashion House Moscow	Ленинградское ш., 14 км от МКАД	аутлет-центр	38 580	26 765
«Спортэкс»	5-я Кабельная ул., д. 2	СТЦ	32 000	26 000
Vnukovo Outlet Village, 1-я очередь	Киевское ш., 9 км от МКАД	аутлет-центр	29 700	16 600
«Перово-Центр»	Перовская ул., д. 61 а	ТЦ	13 530	6 000
«Тропа»	Профсоюзная ул., д. 118	ТЦ	7 800	5 500

Источник: Welhome Real Estate Consulting

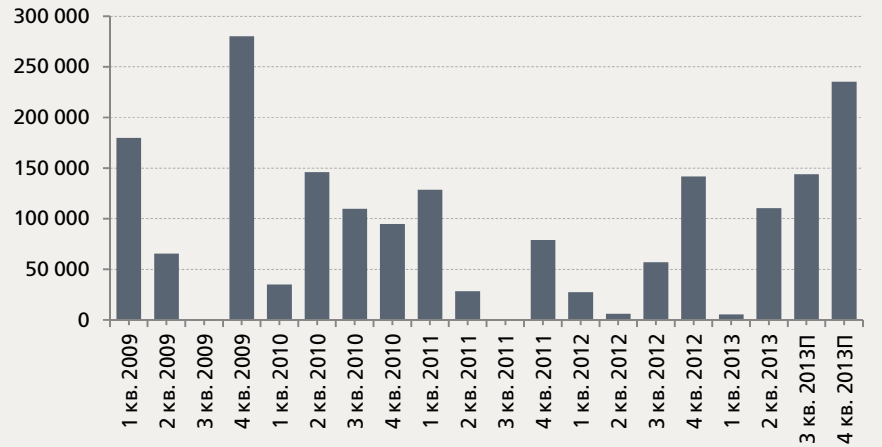
\*Для информации. Не относится к классическим торговым центрам и не учитывается в общем объеме предложения.

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

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

## ВВОД ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПОКВАРТАЛЬНО В 2009-2013 гг.,

кв. м GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting



ТРЦ «РИО» Ленинский

Таким образом, показатель ввода во II квартале 2013 г. несравнимо выше аналогичного показателя 2012 года, когда во II квартале был введен лишь 1 торговый центр – ТЦ «Сомbrero» районного формата в Чертанове, арендуемой площадью 6,2 тыс. кв. м. При этом в III квартале 2013 года заявлено к вводу порядка 143,8 тыс. кв. м GLA, а в IV квартале еще порядка 235,4 тыс. кв. м GLA.

Таким образом, до конца 2013 года запланировано к вводу 379,2 тыс. кв. м арендуемой площади в торговых центрах. По нашим прогнозам, на практике будет введено не более 250 тыс. кв. м. При условии ввода хотя бы половины заявленных на II полугодие 2013 года торговых площадей сум-

марный годовой ввод превысит аналогичный показатель 2011 и 2012 годов.

Что касается нового строительства, то во II квартале 2013 года было согласовано строительство торгово-развлекательного центра на 6-й Радиальной ул., вл. 28. Наземная площадь объекта составит порядка 14 тыс. кв. м (инвестор ООО «Альдекор»). Также компания «ТПС Недвижимость» анонсировала реализацию нового торгового комплекса, который расположится на участке площадью 2,5 га, на пересечении Хорошевского шоссе и 4-й Магистральной улицы. Общая площадь проекта составит более 130 тыс. кв. м (порядка 50 тыс. кв. м GLA).

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

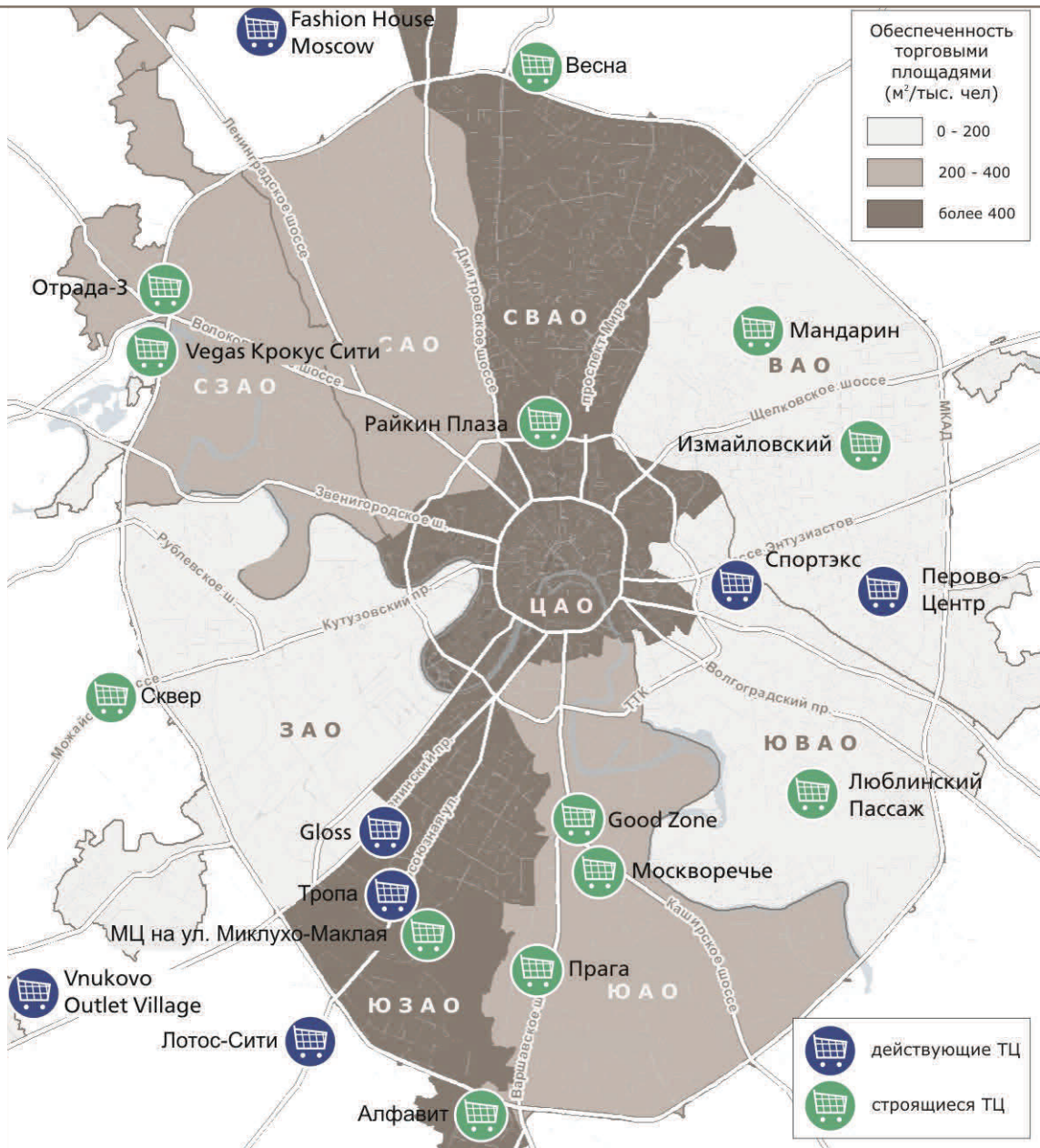


ТРЦ «Райкин Плаза» / «РИО» на Шереметьевской

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, КВ. М	ТИП
«Райкин Плаза» (РИО на Шереметьевской)	Шереметьевская ул., д. 8	ГК «Ташир»	35 000	ТРЦ
«Отрада», 3-я очередь	Пятницкое ш., 7 км (вл. 2)	Русская промышленная компания «Эльт»	30 000	Торговый парк
«Москворечье»	Каширское ш.	ООО «Гарант-Инвест Недвижимость»	19 780	ТРЦ
«Мандарин»	Монтажная ул., д.9	Imagine Estate	15 000	ТЦ
«МЦ»	Миклухо-Маклая ул., 36	н/д	12 400	ТЦ
«Прага»	Россошанский пр., д. 3	Imagine Estate	10 900	ТЦ
«Измайловский»	Первомайская ул., д. 42	«Дон-Строй»	8 370	ТЦ
«Сквер»	Минское ш., 1 км от МКАД	УК «Интера»	7 500	ТЦ

Источник: Welhome Real Estate Consulting

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



Источник: Welhome Real Estate Consulting

## СПРОС



Во II квартале 2013 года наибольшую активность проявляли крупные продуктовые сетевые ритейлеры. X5 Retail Group открыла convenience store «Перекресток Экспресс» на территории loft-квартала «Даниловская мануфактура 1867», который стал первым объектом сети, предложившим покупателям расширенный ассортимент товаров категории food-to-go.

Metro Cash&Carry развивает новый формат «Эко». Магазины этого формата, рассчитанного на крупные города и ориентированного на сегмент HoReCa, уже работают в Париже, Риме, Мадриде. В Москве планируется открывать эти магазины в пределах третьего транспортного кольца. Кроме того, Metro сохраняет планы по выходу в I квартале 2014 г. в сектор интернет-торговли.

«О'Кей» планирует начать развивать в Москве и Московской области сеть дискаунтеров «Да!». Первые магазины под новым брендом откроются уже в 2014 году. К 2016 году «О'Кей» планирует открыть 100 магазинов «Да!» в Московском регионе. Размер инвестиций в реализацию проекта оценивается в \$500 млн.

Ритейлер «Лента», один из крупнейших в РФ, рассчитывает за ближайшие 3 – 4 года открыть в Москве и Московской области около 10 магазинов. Первый магазин открыт в ТЦ ВДНХ на 1-ой Останкинской улице.

Сеть Johnny Rockets открыла первый ресторан классической американской кухни в ТЦ «Капитолий» на Вернадском проспекте, д. 6.

### ПЛАНЫ СЕТЕВЫХ РИТЕЙЛЕРОВ ПО РАЗВИТИЮ В РОССИИ, ДАННЫЕ НА II КВАРТАЛ 2013 г.



НАЗВАНИЕ	НОВЫЙ ФОРМАТ	ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ	СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ
X5 Retail Group	«Перекресток Экспресс» – convenience store. Торговая площадь от 200 кв. м	Активное развитие в Москве и регионах	В июне 2013 г. открыт первый магазин сети с расширенным ассортиментом товаров категории food-to-go
Metro Cash&Carry	«Эко» – сегмент HoReCa. Торговая площадь 2,4-3 тыс. кв. м	3-5 магазинов в Москве в пределах ТТК	Сроки открытия 1-го магазина и площадка под него еще не определены: компания ведет переговоры с московскими властями
«О'Кей»	«Да!» – сеть дискаунтеров	100 магазинов в Москве и МО	Сроки открытия 1-го магазина - 2014 г. К 2016 г. компания планирует открыть 100 магазинов
«Лента»	Лента – супермаркет. Торговая площадь 1 тыс. кв. м	10 магазинов в Москве и МО	В ближайшие 3 – 4 года
Johnny Rockets	Открытие 1-го ресторана классической американской кухни	20 ресторанов в Москве	н/д

## КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Во II квартале 2013 года средние ставки аренды в торговых центрах оставались стабильными. Уровень вакантных площадей в среднем по торговым центрам Москвы составляет 3 – 4%. В среднесрочной перспективе роста ставок не предвидится, так как будет введен достаточно большой объем торговых площадей.

### СТАВКИ АРЕНДЫ В КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ПО ТИПУ АРЕНДАТОРА, II КВАРТАЛ 2013 г.

ТИП АРЕНДАТОРА	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	СТАВКА АРЕНДЫ*, \$ ЗА КВ. М В ГОД
Якорный	1 000 - 5 000	250-500
	более 5 000	120-250
Торговая галерея	500-1 000	500-900
	до 500	900-3 500
Развлечения	1 000-5 000	120-180
Фудкорт	30-90	1 000-2 500

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 сегменте стрит-ритейл, согласно заявкам в компанию Welhome во II квартале 2013 года, наибольшим спросом пользовались помещения площадью 200-600 кв. м. Глобальных изменений в целом по рынку не отмечено. В среднем по рынку, как и в других сегментах, ставки аренды на основных торговых улицах остались на прежнем уровне.

Традиционно наибольшую активность проявляют операторы общественного питания и продуктовые ритейлеры.

МИНИМАЛЬНЫЕ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ НА ОСНОВНЫХ ТОРГОВЫХ УЛИЦАХ МОСКВЫ, II КВАРТАЛ 2013 г. \$ за кв. м в год	ТОРГОВЫЙ КОРИДОР	МИНИМАЛЬНАЯ СТАВКА АРЕНДЫ	МАКСИМАЛЬНАЯ СТАВКА АРЕНДЫ
		Тверская ул.	3 500
	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-1902**

**АРЕНДА ТОРГОВОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

**Аренда:** \$900 за кв. м в год

Адрес: ЦАО, Краснопролетарская улица

Ближайшая станция метро: Цветной бульвар

Этаж: цокольный этаж

Площадь: 272 кв. м



**ID T-1857**

**АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЯ  
ПОД РЕСТОРАН**

**Аренда:** \$1500 за кв. м в год

Адрес: ЦАО, набережная Тараса Шевченко

Ближайшая станция метро: Выставочная

Этаж: 2

Площадь: 1500 кв. м



**ID T-1046**

**АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЯ  
ПОД РЕСТОРАН**

**Аренда:** \$1500 за кв. м в год

Адрес: ЗАО, площадь Европы

Ближайшая станция метро: Киевская

Этаж: 2 и 3

Площадь: 689 кв. м



**ID T-1673**

**АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЯ  
СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**Аренда:** \$1600 за кв. м в год

Адрес: ЦАО, улица Пречистенка

Ближайшая станция метро: Парк культуры

Этаж: подвал и 1 этаж

Площадь: 726 кв. м



**ID T-1224**

**ПРОДАЖА ТОРГОВОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

**Продажа:** \$2 млн.

Адрес: СВАО, улица Стромынка

Ближайшая станция метро: Сокольники

Этаж: 1

Площадь: 192 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



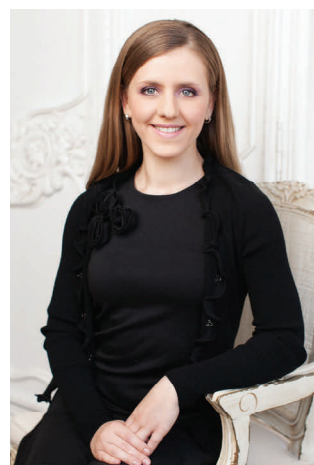
**Алексей Гарстук**  
Руководитель департамента  
коммерческой недвижимости



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



**Сергей Коковашин**  
Руководитель юридического  
департамента



**Юлия Селькина**  
Руководитель  
пресс-службы