



Торговая недвижимость

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



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

За III квартал 2015 года в Москве не было открыто ни одного качественно-го торгового центра. Общий объем площадей в качественных торговых объектах остался на прежнем уровне и на конец III квартала составляет 5,4 млн. кв. м GLA.

Показатель обеспеченности жителей качественными торговыми площадями на конец III квартала 2015 года достиг **442 кв. м на 1 000 жителей**.

Задержки открытий торговых центров связаны не только с проблемами финансирования строительства некоторых объектов, но и с невозможностью привлечь арендаторов на свой объект даже при высоких темпах строительства.

Наиболее тяжело кризис переживают ритейлеры профиля «одежда» и

«обувь» ценового сегмента выше среднего из-за существенного снижения покупательской способности. Тем не менее, продуктовые ритейлеры, а также ритейлеры других профилей, работающие в среднем ценовом сегменте, продолжают активное развитие, в том числе и в регионах России.

Уровень вакантных площадей остался на прежней отметке, поскольку новых торговых центров не было открыто. В IV квартале доля пустующих площадей может увеличиться с учетом вновь открываемых объектов, не полностью заполненных арендаторами.

Ставки аренды в действующих торговых центрах за III квартал не претерпели существенных изменений.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	ЗНАЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ
Общий объем качественных площадей, кв. м GLA	5 388 260
Введено в эксплуатацию в III квартале 2015 г., кв. м GLA	0
Уровень вакантных площадей	10%
Заявленный ввод до конца 2015 г., кв. м GLA	280 840
Обеспеченность качественными торговыми площадями, кв. м на 1000 жителей	442

Источник: Welhome Real Estate Consulting

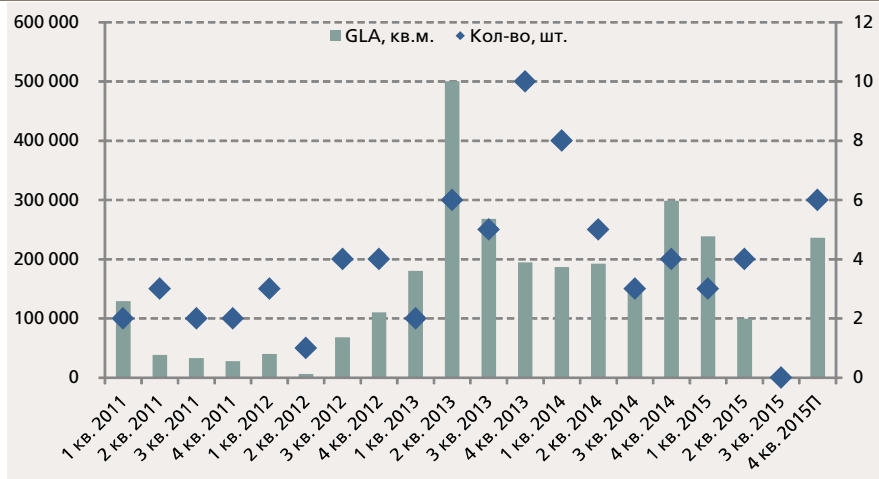
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В III квартале 2015 не было открыто ни одного качественного торгового центра. За всю относительно недолгую историю рынка качественной торговой недвижимости Москвы такая ситуация наблюдается впервые.

За последние 5 лет минимальный показатель ввода был зафиксирован во II квартале 2012 года, когда был открыт лишь один торговый центр «Сомбреро» арендуемой площадью 6,2 тыс. кв. м.

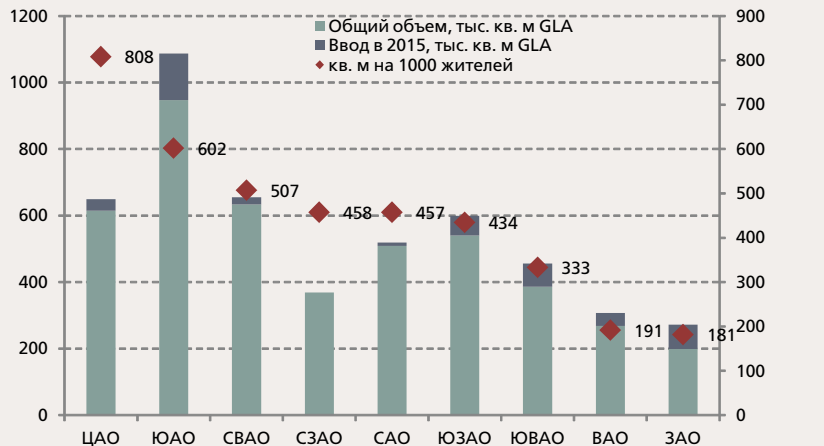
ДИНАМИКА ВВОДА ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ И ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ В 2011-2015 ГГ. ПОКВАРТАЛЬНО,

GLA, кв. м



ОБЪЕМ И НОВЫЙ ВВОД ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В 2015 ГОДУ ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ ОКРУГАМ,

% от общего объема GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting

Наибольший объем нового ввода в 2015 году зафиксирован в Южном административном округе, где в апреле был открыт ТРЦ Columbus (140 тыс. кв. м GLA). В Юго-Восточном административном округе был открыт крупный ТРЦ MARI (70 тыс. кв. м GLA).

Сроки ввода многих объектов перенесены с III-IV кварталов 2015 года на I-II квартал 2016 года: это торгово-развлекательные центры «Рига Молл», «Бутово Молл», «Галерея Кутузовский», «Полежаевский», ТРЦ на Рязанском просп., МФК «Смоленский Пассаж-2», в общей сложности составляющие объем более 300 тыс. кв. арендуемой площади. Некоторые

объекты имеют высокие стадии строительной готовности, однако испытывают проблемы с заполнением арендаторами, ввиду чего сроки их ввода перенесены. На рынке все больше укрепляется практика, когда торговый центр открывается только с якорным арендатором и еще несколькими арендаторами торговой галереи, заполненным в общей сложности на 25-30%.

До конца года ожидается открытие еще 6 торговых центров, два из которых расположены за МКАД – в Зеленограде (ЗелАО) и Кожухово (ВАО). Однако не исключено, что открытие некоторых из них будет перенесено на 2016 год.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ ДО КОНЦА 2015 г.

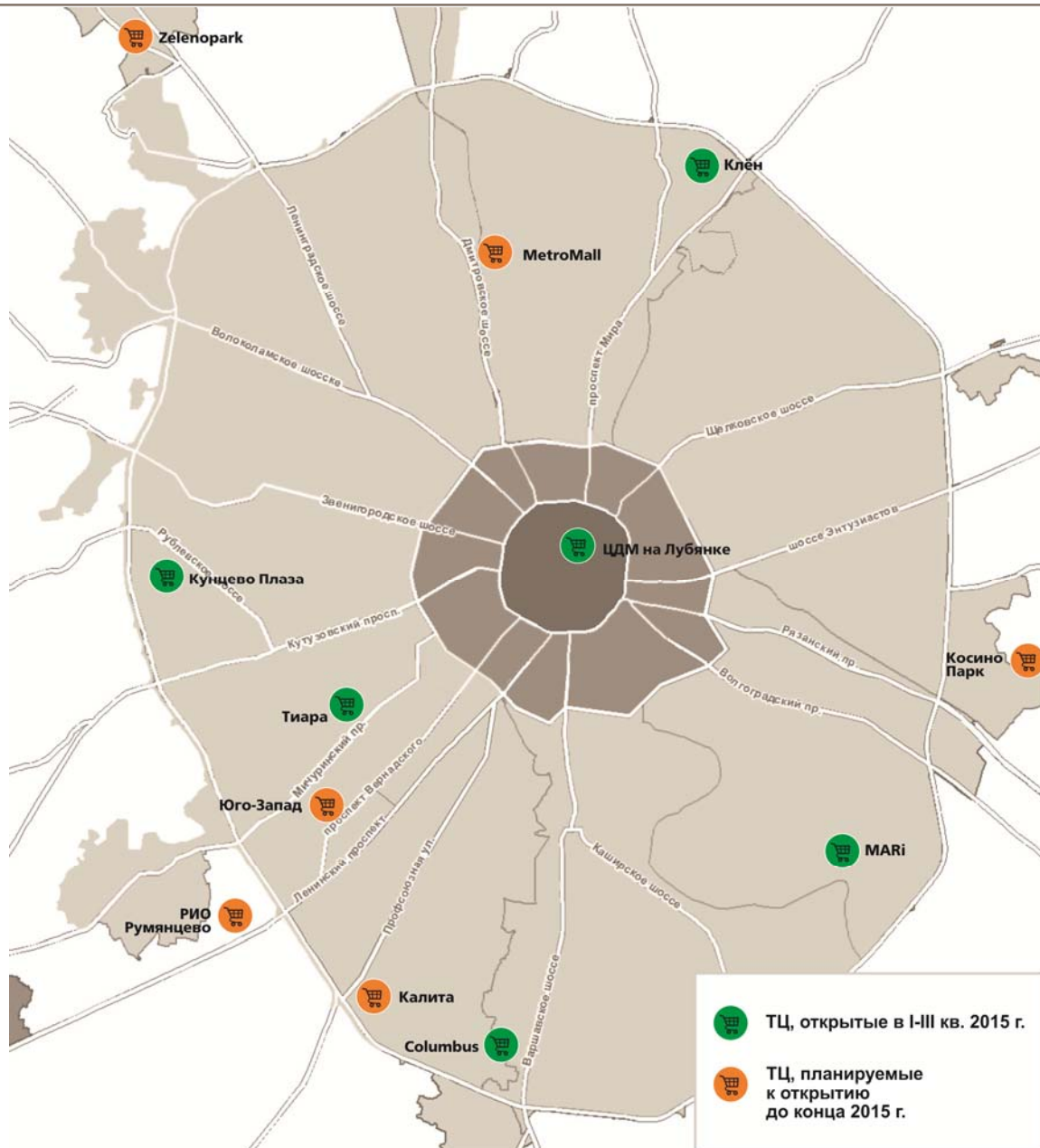


ТРЦ «Юго-Запад»

Источник: Welhome Real Estate Consulting

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, КВ. М	ТИП
Zelenopark	Ленинградское ш., 17-й км	DG19	110 000	ТРЦ
«РИО Румянцево»	Киевское ш., 1,5 км от МКАД	ГК «Ташир»	45 000	ТРЦ
«Юго-Запад»	Вернадского просп./Покрышкина ул.	ГК «Ташир»	40 000	ТРЦ
«Косино Парк»	Святоозерская ул., 5	ГК «ТЭН»	39 000	ТРЦ
«Калита»	Новоясеневский просп., вл. 7	ООО «Доминион 91»	19 000	ТРЦ
MetroMall	Дмитровское ш., 73	Glincom	10 090	ТЦ

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТЫЕ В I-III КВАРТАЛЕ 2015 Г. И ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ ДО КОНЦА 2015 Г.



Источник: Welhome Real Estate Consulting

СПРОС

В III квартале 2015 на московский рынок вышло 2 новых бренда: в ТРЦ «Авиапарк» открылся монобрендовый бутик японских часов Orient, в ТРЦ «Метрополис» открылся американский магазин детской спортивной одежды и обуви Rookie.

Несмотря на продолжающееся ухудшение экономической ситуации и, в частности, снижение покупательской способности, в III квартале 2015 года достаточно много сетей заявило об активном развитии, в том числе и в регионах России. Так, финская компания Fazer вышла на московский рынок и открыла свой первый отдел Fazer Baker's Market в супермаркете

«Перекресток» на Новом Арбате. До конца года компания планирует открыть еще 3 отдела в Москве.

Одной из тенденций последних 1-1,5 лет стала оптимизация ритейловыми сетями своих магазинов. Ритейлеры не просто закрывают неэффективные и малоэффективные магазины, но в то же время продолжают открывать новые точки на более выгодных для себя условиях аренды и в более удачных локациях.

В III квартале заявили об уходе с российского рынка одежды бренды Desigual (Испания) и American Eagle Outfitters (США) по причине неэффективности бизнеса.

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

НАЗВАНИЕ	ПРОФИЛЬ	ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ	ПЛАНЫ СОКРАЩЕНИЯ	СРОКИ
Adidas	спорт. товары	открытие новых 100 магазинов	заккрытие 200 неэффективных магазинов в России	2015
American Eagle Outfitters	одежда	-	уход с рынка России	3-4 кв. 2015
Desigual	одежда	-	заккрытие монобрендовых магазинов	до конца сентября 2015
Fazer	хлебобулочные изделия	открытие первого отдела Fazer Baker's Market в Москве	-	2015
Intersport	спорт. товары	открытие 70 новых магазинов в России	-	до 2020
Samsung	мобильная техника	открытие 100 монобрендовых салонов в Москве и Санкт-Петербурге	-	н/д
Sela	одежда	открытие новых магазинов в регионах	-	н/д
«Дети»	товары для детей	открытие 10 новых магазинов	заккрытие 13 малоэффективных магазинов	2015
«Смартори»	продуктовый супермаркет	-	новая сеть, открылся первый супермаркет на Ленинградском просп.	2015

НОВЫЕ БРЕНДЫ, ОТКРЫТИЯ



БРЕНД	ПРОФИЛЬ	СТРАНА	ФОРМАТ
Orient	часы	Япония	монобрендовый бутик в ТРЦ «Авиапарк»
Rookie	детская спортивная одежда и обувь	США	монобрендовый магазин ТРЦ «Метрополис»

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Заявляемые арендаторами ставки аренды за III квартал 2015 года не претерпели существенных изменений. Что касается запрашиваемых ставок в торговых центрах, то здесь арендодатели продолжают идти на различные уступки, для того чтобы привлечь арендаторов на свой объект. Так, для договоров в валюте это может быть снова фиксация валютно-

го коридора в связи с ростом курсов. Появилась также практика установления процента от товарооборота вместо арендной ставки на несколько месяцев, с тем чтобы в дальнейшем рассчитать приемлемую для арендатора и арендодателя ставку аренды и прописать ее в долгосрочном договоре.

ЗАЯВЛЯЕМЫЕ АРЕНДАТОРАМИ СТАВКИ АРЕНДЫ ПО ПРОФИЛЮ АРЕНДАТОРА, III 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

СТРИТ-РИТЕЙЛ

В III квартале 2015 года продолжилось снижение ставок аренды на уличные торговые помещения. Так, например, на таких «топовых» улицах, как Кузнецкий Мост и Петровка, стало возможным найти предложения помещений в аренду по ставке от 45-50 тыс. руб. за кв. м в год, на Покровке и Мясницкой – от 30 тыс. руб. за кв. м в год.

На протяжении последних нескольких кварталов ситуация со спросом на помещения стрит-ритейл не меняется: в центре наибольший спрос на них предъявляют кафе и рестораны, а в спальных районах – продуктовые

супермаркеты, предприятия сферы услуг и банки.

Минимальные сроки экспозиции уличных торговых помещений начинаются от 2-2,5 мес. Что касается запросов, поступающих в компанию Welhome на покупку помещения стрит-ритейл, то высоким спросом сейчас пользуется готовый арендный бизнес, при котором покупателю не нужно искать арендатора на свое помещение и терять доход. Есть примеры, когда покупатель приобрел торговое помещение, не смог найти на него арендатора в течение полугодя, и снова выставил его на продажу.

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

руб. за кв. м в год

ТОРГОВЫЙ КОРИДОР	МИНИМАЛЬНАЯ СТАВКА АРЕНДЫ	МАКСИМАЛЬНАЯ СТАВКА АРЕНДЫ
Кузнецкий Мост ул.	45 000	100 000
Петровка ул.	48 000	88 000
Новый Арбат ул.	42 000	85 000
Арбат ул.	50 000	75 000
Тверская ул.	40 000	83 000
Ленинский просп.	35 000	65 000
Б. Полянка ул.	24 000	55 000
Пятницкая ул.	33 000	78 000
Мясницкая ул.	30 000	77 000
Садовое Кольцо	30 000	69 000
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
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-3196

БЦ «ОКО»: продажа помещения под ресторан

Стоимость – \$8 500 за кв. м

Адрес: ЦАО, ММДЦ «Москва-Сити»

Ближайшая станция метро – Международная

Этаж – 6, 7, 8 этажи

Площадь – 2 518 кв. м



T-3190

Тверская ул.: продажа арендного бизнеса

Стоимость – \$6,8 млн.

Адрес: ЦАО, Тверская ул.

Ближайшая станция метро – Пушкинская

Этаж – 1 + антресоль

Площадь – 297 кв. м



T-3146

ЖК «АртХаус»: аренда/продажа помещения свободного назначения

Стоимость – 40 000 руб. за кв. м в год/
\$5 800 за кв. м

Адрес: ЦАО, Тессинский пер.

Ближайшая станция метро – Курская

Этаж – 1 + цоколь + подвал

Площадь – 1 284 кв. м



T-1856

Столешников пер.: аренда здания

Стоимость – 63 830 руб. за кв. м в год

Адрес: ЦАО, Столешников пер.

Ближайшая станция метро – Охотный Ряд

Этаж – 1, 2 этаж + подвал

Площадь – 470 кв. м



T-3187

St. Nickolas: аренда помещений свободного назначения

Стоимость – \$1 980 - \$3 800 за кв. м в год

Адрес: ЦАО, Никольская ул.

Ближайшая станция метро – Лубянка

Этаж – 1

Площадь – 43 - 526 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
стратегического консалтинга
и исследований



Юлия Селькина
Руководитель
пресс-службы