



Торговая недвижимость

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



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ



МФК «Кунцево Плаза», ЭНКА ТЦ

В I квартале 2015 году в Москве было открыто 3 торговых центра общей арендуемой площадью 238,4 тыс. кв. м, что превышает аналогичный показатель 2014 года почти на 10%. Общий объем площадей в качественных торговых объектах составил на конец I квартала 5,3 млн. кв. м GLA.

Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями на конец I квартала 2015 года достигла **437 кв. м на 1 000 жителей**, увеличившись на 4%.

Предложение торговых площадей превышает спрос, при этом уровень вакантных площадей в торговых центрах достиг 9% по итогам I квартала. При этом сетевые ритейлеры развиваются разнонаправленно. Часть из них заявила об уходе с российского рынка или сокращении планов по

развитию, другие, напротив, в текущих условиях рассматривают для себя новые возможности развития на выгодных условиях аренды. В наиболее выгодном положении сейчас находятся операторы массового сегмента, поскольку в условиях сокращения реальных доходов средний потребитель меняет структуру покупок, переориентируясь на товары масс-маркета. В менее выгодном положении – операторы сегмента «средний+». Luxury бренды верхнего ценового сегмента не так зависимы от кризисных условий ввиду определенной специфики их покупателей.

Максимальное снижение ставок аренды в валютном эквиваленте составило 35% в течение последнего года.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	ЗНАЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ
Общий объем качественных площадей, кв. м GLA	5 290 120
Введено в эксплуатацию в I квартале 2015 г., кв. м GLA	238 400
Уровень вакантных площадей	9%
Заявленный ввод в II-IV квартале 2015 г., кв. м GLA	955 000
Обеспеченность качественными торговыми площадями, кв. м на 1000 жителей	437

Источник: Welhome Real Estate Consulting

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

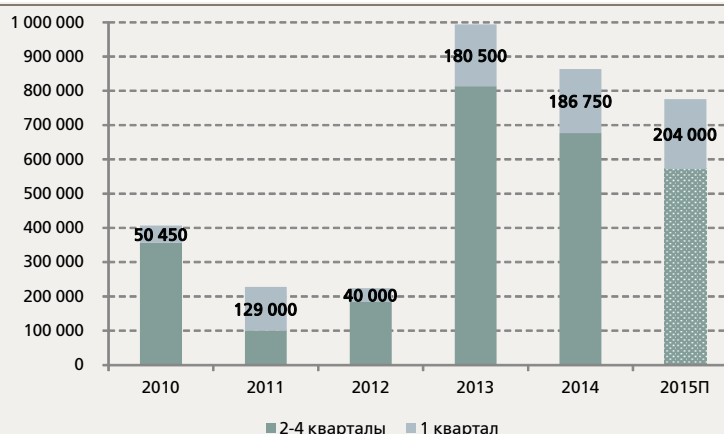
В I квартале 2015 было открыто 3 торговых центра общей арендуемой площадью 238,4 тыс. кв. м: ТРЦ «Колумбус» (140 тыс. кв. м GLA) на Варшавском ш., ТРЦ в составе МФК «Кунцево Плаза» (64,0 тыс. кв. м GLA), и долгожданный реконструиро-

ванный «ЦДМ на Лубянке» (34,4 тыс. кв. м GLA).

Показатель ввода I квартала превышает аналогичные показатели за последние 5 лет, как минимум, на 10% и максимум – в 5 раз (по сравнению с 2012 годом).

ДИНАМИКА ВВОДА ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В 2010-2015 ГОДАХ,

кв. м GLA

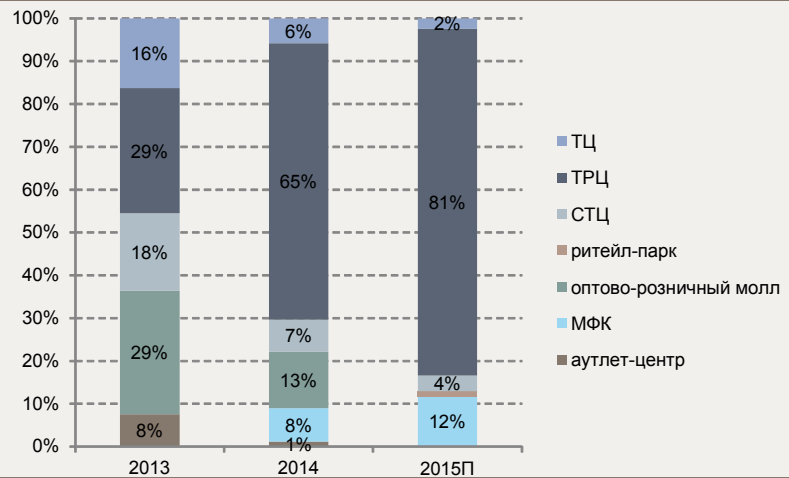


Источник: Welhome Real Estate Consulting

СТРУКТУРА ОТКРЫТЫХ В 2013-2015 г. ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ ПО ТИПУ,

% от общего объема GLA

Источник: Welhome Real Estate Consulting



ТРЦ MARI, Praktika Development

В структуре открывшихся торговых объектов в 2014 году резкие изменения произошли по сравнению со структурой 2013 года – более чем на 35% увеличилась доля классических торгово-развлекательных центров, в свою очередь, снизились доли торговых центров без развлекательной составляющей и специализированных торговых центров. В 2015 году, согласно заявленному вводу, предпочтается открытие большого количества классических торгово-развлекательных центров, их доля составит в общей структуре ввода

чуть более 80%. Стоит отметить, что в текущих сложных экономических условиях конкуренция между ТРЦ и борьба за арендатора достигли своего пика. В 2015 году на 4% увеличится объем торговых площадей в составе МФК благодаря уже открытому «Кунцево Плаза» и строящемуся ТЦ в составе МФК «Смоленский Пассаж-2».

Заметно снижается доля специализированных торговых центров – по сравнению с 2013 годом почти на 15% в общем объеме ввода торговых площадей.

НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ ДО КОНЦА 2015 г.

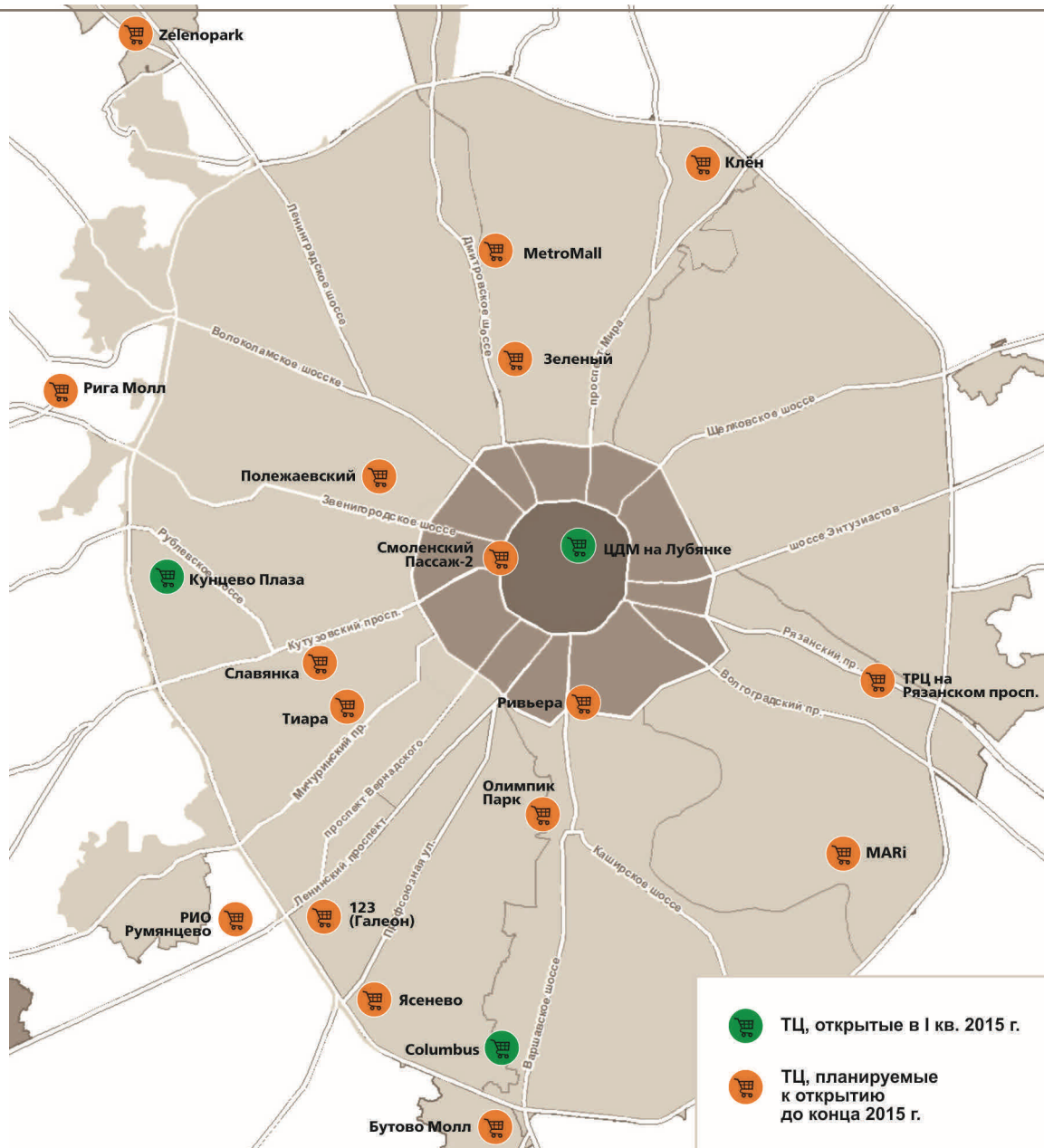


ТРЦ «Бутово Молл», MD Group

Источник: Welhome Real Estate Consulting

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, КВ. М	ТИП
Zelenopark	Ленинградское ш., 17-й км	DG19	110 000	ТРЦ
«Ривьера»	Автозаводская ул., вл. 16-18	Praktika Development	100 000	ТРЦ
«Рига Молл»	Новорижское ш., 5 км от МКАД	ЗАО «Рига Молл»	80 000	ТРЦ
MARi	Поречная ул., 10	Praktika Development/ ФСК «Лидер»	70 000	ТРЦ
«Бутово Молл»	Остафьевская ул./ Чечерский пр.	MD Group	65 000	ТРЦ
«РИО Румянцево»	Киевское ш., 1,5 км от МКАД	ГК «Ташир»	45 000	ТРЦ
«Клён»	Енисейская ул., 37	«Патек Групп»	21 000	ТРЦ
«Смоленский Пассаж-2»	Смоленская пл., вл. 7-9	н/д	17 750	МФК
«123» («Галеон»)	Ленинский просп., 123, корп. 1	MD Group	14 000	ТРЦ
«Тиара»	Мичуринский просп., корп. 110, квартал 39Б	«Тиара Девелопмент»	7 000	ТРЦ

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТЫЕ В I КВАРТАЛЕ 2015 г. И ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ ДО КОНЦА 2015 г.



Источник: Welhome Real Estate Consulting

СПРОС

В I квартале 2015 продолжилась тенденция сокращения планов развития сетевых операторов, как российских, так и международных. Например, российская сеть «Азбука Вкуса» начавшая развивать более экономный формат «АВ Маркет» и открывшая 2 магазина в данном формате, объявила о приостановке планов по открытию магазинов.

Тем не менее, с начала 2015 года анонсировали свой выход на российский рынок международные бренды. Первый в России ресторан быстрого обслуживания от итальянского бренда Mascheroni открылся в марте в ТРЦ «Афимолл Сити». Часовой бренд Seiko откроет первый монобрендовый магазин в России в комплексе премиум-апартаментов St.Nickolas, расположенном на Никольской улице возле Кремля. Британский одежный ритей-

лер Superdry планирует открыть 2 своих первых на российском рынке магазина: магазин площадью 900 кв. м откроется в ТРЦ «Колумбус» на двух этажах, другой магазин – в ТРЦ «Авиапарк» на 850 кв. м. До конца 2020 года марка планирует открыть в России еще как минимум десять магазинов по франшизе.

В перспективе текущего года тенденция превышения предложения торговых площадей над спросом продолжится. Не исключено, что в профессиональных торговых центрах могут появиться магазины несетевых ритейлеров, владельцами которых являются индивидуальные предприниматели (ИП). С их помощью владельцы торговых центров будут стараться заполнить пустующие площади и привлечь покупателей в свои объекты.

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

НАЗВАНИЕ	ПРОФИЛЬ	ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ	ПЛАНЫ ПО СОКРАЩЕНИЮ	СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ
Leroy Merlin	DIY	увеличение числа магазинов до 95	-	к 2018
OBI	DIY	открытие 18 магазинов	-	2015-2017
Carl's Jr	общественное питание	-	закрытие 2/3 заведений в России	-
H&M	одежда	открытие новых магазинов	-	2015
Lindex	одежда	-	закрытие	-
Stockmann	универмаг	-	закрытие 3 универмагов	до конца 2016
UGG Australia	обувь	-	закрытие 3 магазинов в Москве	2015
Vis-a-Vis	одежда	онлайн-магазин	приостановка работы 70 точек	-
Adidas	спортивная одежда, обувь	-	закрытие 200 магазинов	2015
«Дикая Орхидея»	белье	новый формат «Гранд Дефиле» с более широким ассортиментом	-	-
«О'Кей»	супермаркет	перенос планов по открытию дискаунтеров «Да!»	-	к концу 2015
«Азбука Вкуса»	супермаркет	-	проект заморожен	-

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Снижение ставок аренды в I квартале 2015 года в среднем по рынку составило до 30-35% в долларовом эквиваленте по сравнению с аналогичным периодом 2014 года. В перспективе ближайших 1,5-2 лет каких-либо предпосылок к росту ставок аренды не предвидится в связи с большим вводом торговых площадей и значи-

тельным объемом заявленного ввода на ближайшую перспективу. Собственники торговых центров идут на уступки арендаторов, при этом последние имеют возможность выбирать для себя наиболее выгодные условия.

СТАВКИ АРЕНДЫ В КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ПО ПРОФИЛЮ АРЕНДАТОРА, I КВАРТАЛ 2015 г.	ПРОФИЛЬ АРЕНДАТОРА	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	СТАВКА АРЕНДЫ*, \$ ЗА КВ. М В ГОД
		Продуктовый гипермаркет	2 000 - 5 000
		более 5 000	100 - 200
	Гипермаркет DIY	5 000 - 7 000	150 - 280
	Спортивные товары	1 500 - 5 000	170 - 300
	Детские товары	700 - 1 500	220 - 350
	Одежда, обувь	100 - 250	600 - 2 500
	Аксессуары	менее 100	1 100 - 3 000

Источник: Welhome Real Estate Consulting

*без учета НДС и эксплуатационных расходов

СТРИТ-РИТЕЙЛ

С конца 2014 – начала 2015 года большинство помещений стрит-ритейл на текущий момент предлагается в аренду по рублевым ставкам. Такие помещения по адекватным ставкам имеют преимущества перед остальными, номинированными в долларах по текущему курсу, и имеют более короткий срок экспозиции. В связи с общим снижением рынка ритейла ставки аренды и цены продажи помещений также снизились в среднем по рынку на 15-30% в зависимости от расположения. Наибольшее снижение наблюдается на второстепенных торговых улицах.

Для многих ритейлеров помещения формата стрит-ритейла в Москве стали непривлекательны в связи с изменениями городской среды, появлени-

ем новых пешеходных улиц, а также расширением зон платной парковки. В стрит-ритейле на центральных улицах остались работать, в основном, предприятия общественного питания.

В 1 квартале 2015 года освободилось большое количество помещений банков на Ленинском проспекте и проспекте Мира, и уровень вакантных площадей достиг 15-20%.

Что касается центральных улиц города, то спрос на помещения здесь формируют, в основном, операторы общественного питания. Ритейлеры профиля «одежда», «обувь» и прочие предпочитают аренду помещений в многочисленных торговых центрах на более выгодных для себя условиях.

СРЕДНИЙ ДИАПАЗОН СТАВОК АРЕНДЫ НА ОСНОВНЫХ ТОРГОВЫХ УЛИЦАХ МОСКВЫ, I КВАРТАЛ 2015 г.	ТОРГОВЫЙ КОРИДОР	МИНИМАЛЬНАЯ СТАВКА АРЕНДЫ	МАКСИМАЛЬНАЯ СТАВКА АРЕНДЫ
	руб. за кв. м в год	Петровка ул., Кузнецкий Мост ул.	45 000
Тверская ул.		50 000	120 000
Новый Арбат ул.		50 000	160 000
Арбат ул.		40 000	100 000
Пятницкая ул.		45 000	90 000
Мясницкая ул.		40 000	80 000
Покровка ул., Маросейка ул.		45 000	80 000
Садовое Кольцо		45 000	60 000

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-2685

Б. Дмитровка ул.: аренда помещения

Стоимость – 88 500 руб. за кв. м в год

Адрес: ЦАО, Б. Дмитровка

Ближайшая станция метро – Чеховская

Этаж – 1 + антресоль

Площадь – 183 кв. м



T-2701

Ленинский просп.: аренда помещения

Стоимость – 50 980 руб. за кв. м в год

Адрес: ЮЗАО, Ленинский просп., 32

Ближайшая станция метро – Ленинский проспект

Этаж – 1

Площадь – 140,7 кв. м



T-2412

Волгоградский просп.: продажа арендного бизнеса

Стоимость – 200 млн. руб.

Адрес: ЮВАО, Волгоградский просп.

Ближайшая станция метро – Кузьминки

Этаж – 1

Площадь – 167 кв. м



T-2187

Арбат: продажа арендного бизнеса

274 кв. м

Стоимость – \$7 500 000

Адрес: ЦАО, Арбат ул., д.6/2

Ближайшая станция метро – Арбатская

Этаж – 1 и 2 этажи

Площадь – 274 кв. м



T-2569

2-я Владимирская улица: продажа арендного бизнеса

Стоимость – 265 млн. руб.

Адрес: ВАО, 2-я Владимирская ул.

Ближайшая станция метро – Перово

Этаж – 1

Площадь – 399,6 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