



Торговая недвижимость

Основные тенденции	2	Коммерческие условия	6
Предложение	2	Стрит-ритейл	7
Спрос	6		



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

В III квартале 2012 года было введено 57,2 тыс. кв. м GLA. При этом в аналогичном периоде 2011 года не было открыто ни одного нового торгового центра.

Обеспеченность качественными торговыми площадями в среднем по Москве на сентябрь 2012 года составила 347 кв. м на 1000 жителей.

Относительно спроса можно отметить, что наибольшая активность наблюдается среди операторов общественного питания, большинство из которых – международные.

Уровень вакантных площадей в среднем по рынку не изменился по

отношению к предыдущему кварталу и составляет 3%. В то же время продолжает сохраняться дифференциация между действующими объектами с высокой заполняемостью и вновь открывающимися с высокой долей вакантных площадей – до 7% по отдельным объектам. Объясняется это тем, что в отличие от докризисного периода, арендаторы теперь не всегда заключают договоры на этапе строительства торгового центра.

Ставки аренды в торговых центрах уже практически на протяжении года остаются стабильными.



ТРЦ «Свиблово»

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	ЗНАЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ
Общий объем качественных площадей, кв. м GLA	3 992 490
Введено в эксплуатацию в III квартале 2012 г., кв. м GLA	57 150
Уровень вакантных площадей	3%
Ожидаемый ввод до конца 2012 г.	251 240

Источник: Welhome Real Estate Consulting

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В III квартале 2012 года были открыты 3 торговых объекта общей арендуемой площадью 57,2 тыс. кв. м. Данный показатель составляет лишь 3% от ранее анонсированного объема ввода во II квартале 2012 года.

Основным событием августа 2012 года стало открытие первого аутлет-центра в Москве Outlet Village Belaya Dacha (38 тыс. кв. м GLA). Насколько успешным станет данный формат можно будет судить, скорее всего, не ранее, чем через год его функционирования. Кроме того, откроется еще

2 аутлет-центра Vnukovo Outlet Village (IV квартал 2012 г.) и Fashion House Moscow (I квартал 2013 г.).

В общей сложности до конца 2012 года запланировано к вводу 251,2 тыс. кв. м арендуемой площади в торговых центрах.

В очередной раз перенесены сроки ввода таких крупных объектов, как ТРЦ «Ривер Молл» и ТРЦ «Гудзон».

В III квартале 2012 г. был анонсирован новый торговый центр в районе Северное Бутово общей площадью 14 тыс. кв. м.

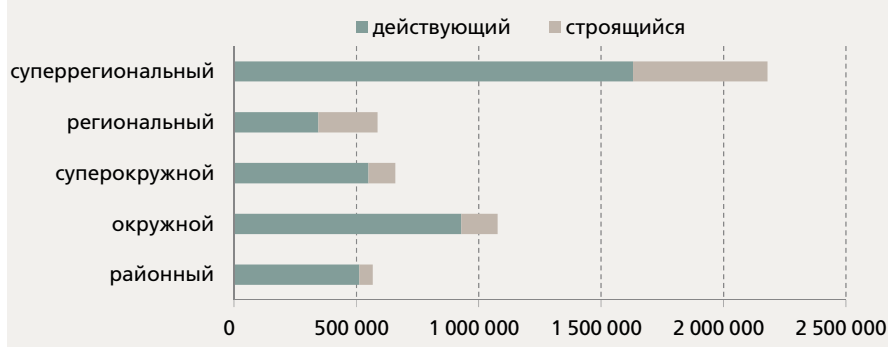
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТЫЕ В III КВАРТАЛЕ 2012 г.

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ТИП	GBA, КВ. М	GLA, КВ. М
Outlet Village Belaya Dacha	г. Котельники, мкр. Белая Дача	аутлет-центр	42 050	38 000
Панфиловский	Панфиловский просп., 6 (ЗелАО)	ТРЦ	24 820	13 300
Свиблово	Снежная ул., вл. 27	ТРЦ	18 215	5 850

Источник: Welhome Real Estate Consulting

ОБЪЕМ ПЛОЩАДЕЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ПО ОХВАТУ

кв. м GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting

Наибольший объем площадей сосредоточен в торговых центрах суперрегионального формата, как действующих, так и строящихся – более 2 млн. кв. м GLA. К таким торговым центрам относятся такие строящиеся и

заявленные объекты, как ТРЦ «Авиапарк» на Ходынском поле (236 тыс. кв. м GLA), Vegas Кунцево (113 тыс. кв. м), Vegas Crocus City (111,4 тыс. кв. м).

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ К ОТКРЫТИЮ ДО КОНЦА 2012 г.

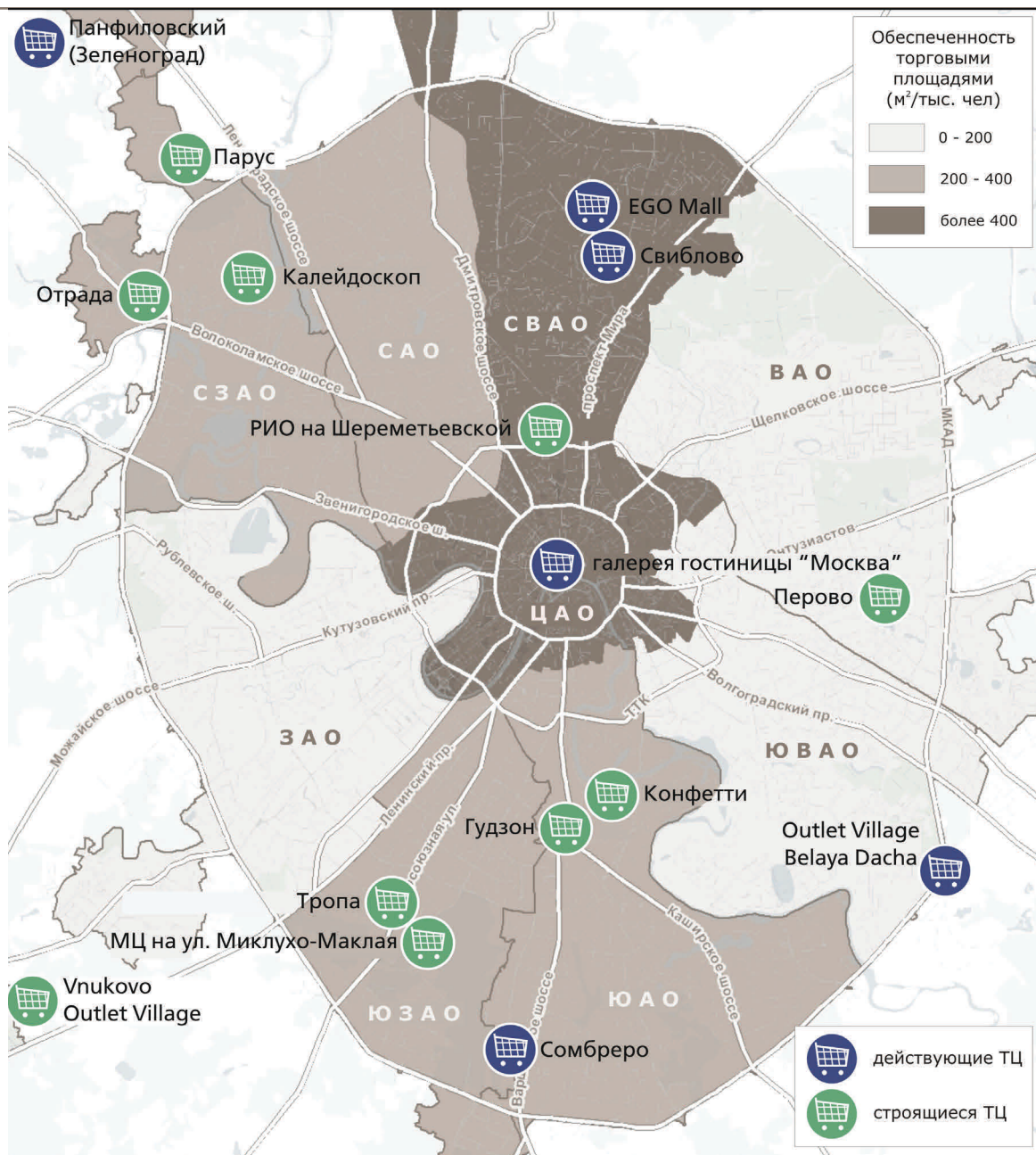


Vnukovo Outlet Village

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, КВ. М	ТИП
Гудзон	Каширское ш., 12	Immofinanz Group	70 000	ТРЦ
Калейдоскоп	Химкинский бул., 7-23	ЗАО «Корпорация А.Н.Д.»	41 000	МФК
РИО на Шереметьевской	Шереметьевская ул., 8	ГК «Ташир»	35 000	ТРЦ
Парус	Новокуркинское ш., д. 1, мкр. 17	Midland Development	17 000	ТЦ
Vnukovo Outlet Village	Киевское ш., 8 км	ООО «Диона»	15 650	аутлет-центр
МЦ	Миклухо-Маклая ул., 36	н/д	12 400	ТЦ
Тропа	Профсоюзная ул., 118	н/д	5 500	ТЦ

Источник: Welhome Real Estate Consulting

**ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ВВЕДЕННЫЕ В I-III КВАРТАЛАХ 2012 г.
И ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ ДО КОНЦА 2012 г.**



Источник: Welhome Real Estate Consulting

СПРОС

В III квартале 2012 года наблюдалась довольно высокая активность сетевых ритейлеров, особенно среди зарубежных операторов общественного питания. Американская сеть быстрого питания Quiznos объявила о намерении выйти на российский рынок.

Южноафриканская сеть ресторанов Nando's планирует открыть в Москве и Санкт-Петербурге 20 заведений до 2014 года. Финская компания Fazer планирует открыть сеть кафе-пекарен в формате 60-250 кв. м в Москве и Санкт-Петербурге.

ПЛАНЫ СЕТЕВЫХ РИТЕЙЛЕРОВ
ПО РАЗВИТИЮ В РОССИИ,
III КВАРТАЛ 2012 г.

Marc O'Polo

Источник: Welhome Real Estate Consulting

НАЗВАНИЕ	НОВЫЙ ФОРМАТ	ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ	СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ
Магнит	-	600-800 новых магазинов «у дома»	2013 год
Coffeeshop	-	5 точек в Москве	До конца 2012 года
DIM	Собственные магазины, не по франшизе	15 магазинов в Москве и Санкт-Петербурге	2012-2013 годы
Fazer	Выход на российский рынок	Открытие сети кафе-пекарен в Москве и Санкт-Петербурге	Январь 2013 года
Finn Flare	-	12 магазинов в городах-пятисоттысячниках	До конца 2012 года
Idexe	Открытие первых магазинов в России итальянской сети детской одежды	4 магазина: в Москве, Санкт-Петербурге, Сургуте и Волгограде	До конца 2012 года
Marc O'Polo	Открытие собственных монобрендовых магазинов	3 магазина в Москве	До конца 2012 года
Quiznos	Американская сеть быстрого питания	20 точек в России	2012-2013 годы
О'Кей	Новый формат – дискаунтер	Магазин в Подмоскowie	2014 год

КОММЕРЧЕСКИЕ
УСЛОВИЯ

В III квартале 2012 года средние ставки аренды в торговых центрах оставались стабильными. Уровень вакантных площадей в среднем по торговым центрам Москвы составляет 3%.

СТАВКИ АРЕНДЫ
В КАЧЕСТВЕННЫХ
ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ПО ТИПУ
АРЕНДАТОРА, III КВАРТАЛ 2012 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, поступившим в компанию Welhome в III квартале 2012 года, наибольшим спросом пользовались помещения площадью 50-200 кв. м. Традиционно наибольшую активность проявляют операторы общественного питания. Также зафиксирован спрос на помещения среди одежных бутиков и магазинов аксессуаров.

МИНИМАЛЬНЫЕ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ НА ОСНОВНЫХ ТОРГОВЫХ УЛИЦАХ МОСКВЫ, III КВАРТАЛ 2012 г.	ТОРГОВЫЙ КОРИДОР	МИНИМАЛЬНАЯ СТАВКА АРЕНДЫ	МАКСИМАЛЬНАЯ СТАВКА АРЕНДЫ
	\$ за кв. м в год	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.		1 000	2 400
Покровка ул.		1 000	1 700

Источник: Welhome Real Estate Consulting

**СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ:
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**



**ID T1650
ПРОДАЖА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
Бизнес-квартал CENTRAL STREET**

Продажа: \$5 900—6 000 кв. м

Адрес: ЦАО, Спартаковская ул.

Ближайшая станция метро: Бауманская

Этажность здания: 3

Этаж: 1

Площадь: 43–170 кв. м



**ID T1263
ПРОДАЖА АРЕНДНОГО БИЗНЕСА
ТРЦ «АВИАТОР»**

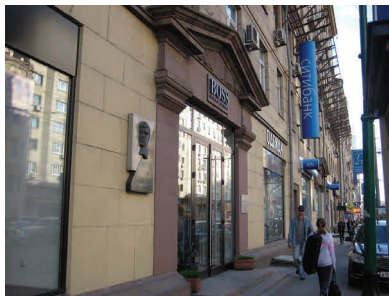
Продажа: 1,2 млрд. руб.

Адрес: г. Жуковский МО

Удаленность от МКАД: 20 км

Этажность здания: 4

Площадь: 26 100 кв. м



**ID T1077
АРЕНДА ТОРГОВОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Продажа: \$2000 кв. м в год

Адрес: ЦАО, 1-я Тверская-Ямская ул.

Ближайшая станция метро: Маяковская

Этаж: 1

Площадь: 362 кв. м

Парковка: наземная, стихийная



**ID T0002
АРЕНДА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
МФК "НЕГЛИННАЯ ПЛАЗА"**

Аренда: \$750–2000 кв. м в год

Адрес: ЦАО, Трубная пл., 2

Ближайшая станция метро: Трубная

Этаж: 1–2

Площадь: 75–3 140 кв. м

Состояние отделки: с отделкой



**ID T1265
ПРОДАЖА АРЕНДНОГО БИЗНЕСА**

Продажа: 125 000 руб. за кв. м

Адрес: ЮВАО, Волжская

Ближайшая станция метро: Волжская

Площадь: 422 кв. м

**КОНТАКТЫ:
8 (495) 221-33-15**