

## Торговая недвижимость

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



## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

В 2012 году было открыто 8 торговых объектов общей арендуемой площадью 163,4 тыс. кв. м, среди которых как классические торговые центры, так и торговые галереи в составе МФК. По сравнению с вводом торговых площадей в 2011 году в 2012 году этот показатель ниже на 30%. Таким образом, по итогам 2012 года общий объем качественных торговых площадей в Москве составляет 4,0 млн. кв. м GLA.

Следует отметить, что в 2012 году не было введено ни одного крупного торгового центра суперрегионального формата, хотя ожидалось к открытию такие объекты, как ТРЦ «Гудзон», ТРЦ «Ривер Молл», сроки

ввода которых были в очередной раз перенесены. Таким образом, главной тенденцией сегмента торговой недвижимости продолжает оставаться сокращение ввода качественных площадей.

Тем не менее, в 2012 году по сравнению с 2011 годом больше новых анонсированных проектов строительства торговых центров, среди которых: ТРЦ «Бутово Молл» (57,0 тыс. кв. м GLA) и ТРЦ MD Mall (14,0 тыс. кв. м GLA) от MD Group, ТЦ «ФилиГрад» (11,2 тыс. кв. м GLA) в составе МФК от MR Group, объявление о возобновлении строительства ТРЦ «Мозаика» (68,0 тыс. кв. м GLA) и др.



ТРЦ «Калейдоскоп»

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	ЗНАЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ
Общий объем качественных площадей, кв. м GLA	3 998 580
Введено в эксплуатацию в 2012 г., кв. м GLA	163 440
Уровень вакантных площадей	3%
Ожидаемый ввод в 2013 г.	637 290

Источник: Welhome Real Estate Consulting

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В IV квартале 2012 года было открыто 2 торговых объекта общей арендуемой площадью 72,6 тыс. кв. м: ТРЦ «Калейдоскоп» на Химкинском бульваре и 2-я фаза торгового парка «Отрада» на 7-м км Пятницкого шоссе.

Данный показатель практически равен аналогичному показателю IV квартала 2011 года – 76,0 тыс. кв. м GLA.

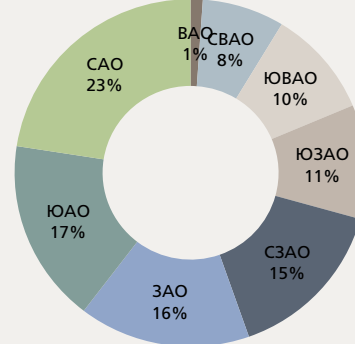
### ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТЫЕ В 2012 г.

Название	Адрес	Тип	GLA, кв. м	Дата открытия
Торговая галерея «Москва»	Охотный Ряд ул., 2	МФК	22 000	1 квартал
ЭГО Молл	Дежнева пр., 23	ТЦ	5 500	1 квартал
Сомбреро	Варшавское ш., 152а	ТЦ	6 200	2 квартал
Outlet Village Belaya Dacha	г. Котельники, мкр. Белая Дача	аутлет-центр	38 000	3 квартал
Панфиловский	Панфиловский просп., 6 (ЗелАО)	ТРЦ	13 300	3 квартал
Свиблово	Снежная ул., вл. 27	ТРЦ	5 850	3 квартал
Калейдоскоп	Химкинский бул., 7-23	МФК	41 000	4 квартал
Отрада, 2-я фаза	Пятницкое ш., 7-й км	торговый парк	31 590	4 квартал

Источник: Welhome Real Estate Consulting

**СТРУКТУРА ПЛАНИРУЕМОГО  
ВВОДА ТОРГОВЫХ  
ПЛОЩАДЕЙ ПО ОКРУГАМ  
В 2013-2015 гг.**

% от общего объема GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting

Наибольший объем торговых площадей запланирован к вводу в Северном административном округе (23% от общего объема планируемого ввода) за счет ТРЦ «Авиапарк» арендуемой площадью 236 тыс. кв. м.

В Южном административном округе должны быть открыты такие объекты, как ТРЦ «Москворечье», ТРЦ «Ривер Молл» и ТРЦ «Гудзон», сроки ввода которых по разным причинам

переносятся на протяжении последних, по крайней мере, двух лет.

Наименьший объем ввода торговых площадей запланирован в Восточном административном округе (1% от общего объема). Здесь планируются к открытию небольшие торговые центры районного формата, такие как «Перово-Центр» и «Измайловский».

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



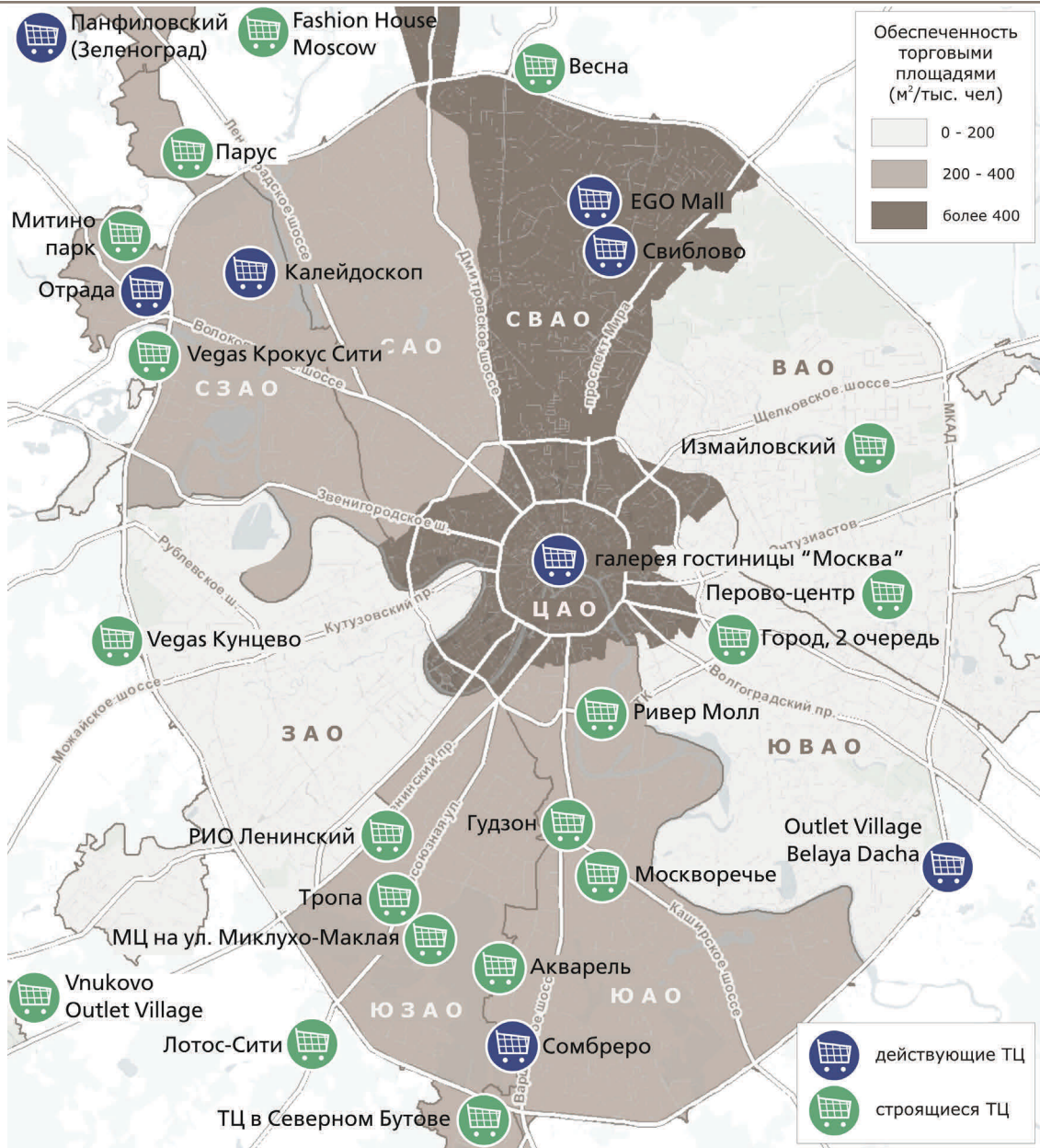
ТРЦ «Весна»

Источник: Welhome Real Estate Consulting

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, кв. м	ТИП
Vegas Crocus City	МКАД, 65-й км	Crocus Group	111 400	ТРЦ
Гудзон	Каширское ш., 12	IMMOFINANZ	70 000	ТРЦ
Весна	МКАД, 84-й км	Alto Assets	56 000	ТРЦ
РИО Ленинский	Ленинский просп., 109	ГК «Ташир»	35 000	ТРЦ
Fashion House Moscow	Ленинградское ш., 10 км	Fashion House Development	28 770	аутлет-центр
Москворечье	Каширское ш.	Гарант-Инвест	21 000	ТРЦ
Vnukovo Outlet Village	Киевское ш., 8 км	ООО «Диона»	15 650	аутлет-центр



**ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ВВЕДЕННЫЕ 2012 г.  
И ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ В 2013 г.**



Источник: Welhome Real Estate Consulting

## СПРОС

Относительно спроса на торговые помещения можно отметить, что ритейлеры, в том числе и иностранные, продолжают свое активное развитие на российском рынке. В 2012 году на российский рынок вышли такие международные бренды, как Sia Fashion Home (товары для дома и декора), Laura Ashley (товары для дома и декора), Mamas&Papas (товары для детей и будущих мам), Michael Michael Kors (дизайнерская одежда и аксессуары), универсам Debenhams, который повторно открылся в Москве после неудачного выхода в 2006 году, на этот раз в ТРЦ «МЕГА Белая Дача», и мно-

гие другие. Высокую активность демонстрировали иностранные сети общественного питания, наблюдалась довольно высокая активность сетевых ритейлеров, особенно среди зарубежных операторов общественного питания. Так, 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,  
IV КВАРТАЛ 2012 г.

CARLO PAZOLINI



Источник: Welhome Real Estate Consulting

НАЗВАНИЕ	НОВЫЙ ФОРМАТ	ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ	СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ
Carlo Pazolini	Carlo Pazolini Accessories – магазины с аксессуарами и кожгалантереей, до 100 кв. м	-	н/д
Imaginarium	Сокращение площади стандартного магазина со 150 кв. м до 60-80 кв. м	Увеличение сети до 50 магазинов в России	н/д
DIM	-	15 магазинов в Москве, Санкт-Петербурге, Омске, Челябинске, Волгограде	2013 год
McDonald's	-	10 кофеен МакКафе по России	2013 год
Связной	-	300 новых магазинов	2013 год

КОММЕРЧЕСКИЕ  
УСЛОВИЯ

В IV квартале 2012 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,  
IV КВАРТАЛ 2012 г.

ПРОФИЛЬ АРЕНДАТОРА	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	СТАВКА АРЕНДЫ*, \$ ЗА КВ. М В ГОД
Продуктовый гипермаркет	более 5 000	120 - 250
Продуктовый супермаркет/ другой профиль на 1-м этаже ТЦ	1 000 - 5 000	250 - 500
Универсам 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

## СТРИТ-РИТЕЙЛ

В 2012 году традиционную активность в сегменте стрит-ритейл проявляли сети общественного питания – вблизи станций метро и на основных торговых улицах; банки, страховые компании – на основных торговых улицах и в спальнях районах; продуктовые ритейлеры – в спальнях районах, а также в составе бизнес-центров и МФК на первых этажах. Например, продуктовая сеть «Бахетле» арендовала помещение БЦ «Олимпик Холл». Супермаркет этой сети представлен также в МФК «Воздвиженка-Центр», если говорить о размещении именно в БЦ и МФК.

МИНИМАЛЬНЫЕ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ НА ОСНОВНЫХ ТОРГОВЫХ УЛИЦАХ МОСКВЫ, IV КВАРТАЛ 2012 г.	ТОРГОВЫЙ КОРИДОР	МИНИМАЛЬНАЯ СТАВКА АРЕНДЫ	МАКСИМАЛЬНАЯ СТАВКА АРЕНДЫ
	\$ за кв. м в год	Тверская ул.	3 000
Петровка ул.		2 500	4 500
Кузнецкий Мост ул.		2 000	4 300
Новый Арбат ул.		2 000	3 500
Садовое Кольцо		1 200	2 700
Мясницкая ул.		1 200	2 600
Кутузовский просп.		1 200	2 400
Покровка ул.		1 000	2 000

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»**

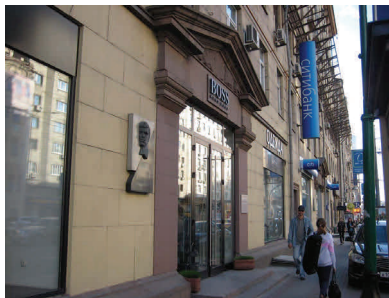
**Продажа:** 1,2 млрд. руб.

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**



## КОМАНДА WELHOME



**Анастасия Могилатова**  
Генеральный директор

### КОНТАКТЫ:

+7 (495) 221-33-15  
119017, Москва, ул. Большая Ордынка,  
д.40, стр. 4. Бизнес-центр «Легион I»,  
3 этаж, офис 311



**Дмитрий Голев**  
Руководитель  
департамента развития



**Роман Саядов**  
Руководитель направления  
офисная недвижимость



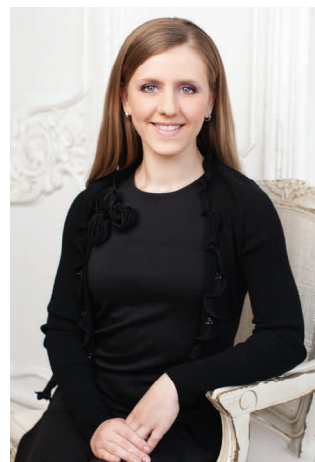
**Алексей Гарстук**  
Руководитель департамента  
коммерческой недвижимости



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



**Сергей Коковашин**  
Руководитель юридического  
департамента



**Юлия Селькина**  
Руководитель  
пресс-службы