

Обзор рынка торговых помещений формата street retail

Основные тенденции и вакантность

III квартал 2016 г. ознаменовался окончанием реконструкции основных торговых улиц Москвы, что может оказать положительное влияние на рынок стрит-ритейла.

Вакантность на центральных торговых коридорах Москвы в сравнении со II кварталом 2016 г. незначительно повысилась, составив 11%. В основном вакантность формируется за счет освобождающихся помещений банков, которые либо оптимизируют свои филиалы, либо закрывают свои отделения из-за отзыва лицензий, а также за счет помещений, которые ранее арендовались магазинами одежды и обуви.

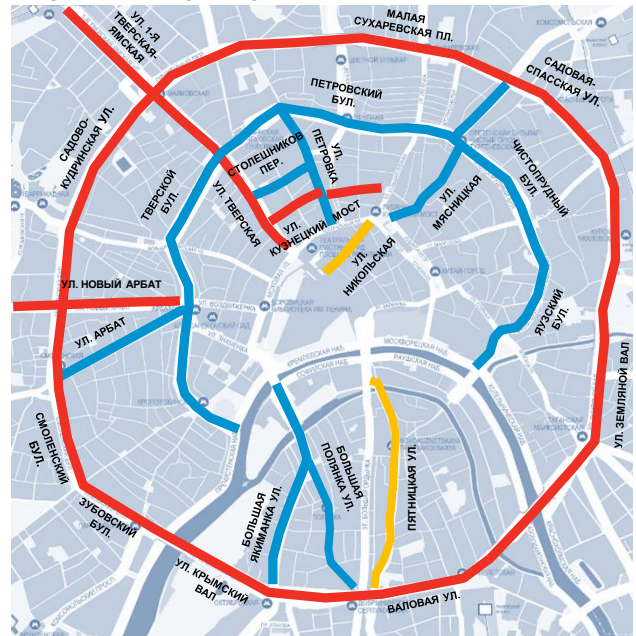
Сроки экспозиции освобождающихся помещений варьируются, но можно отметить, что на текущий момент около половины свободных помещений на центральных коридорах Москвы находится в экспозиции от полугода и выше, что обусловлено как высокими коммерческими условиями по объектам, так и возможной трудностью переоборудования помещения или неэффективными планировочными решениями. Важное значение после реконструкции улиц стала играть и транспортная доступность помещения, что также влияет на сроки его экспозиции.

Наибольший рост вакансии зафиксирован на следующих отрезках Садового кольца: на Садовой-Каретной (22%), на Садовой-Черногрязской (23%) и Крымском Валу (26%). Наиболее заполненными улицами остаются Арбат (2%), Цветной бульвар (2%) и Никитский бульвар (2%).

Примечательно, что в последнее время международные fashion-операторы, которые преимущественно размещались в профессиональных торговых центрах, начали снова присматриваться к помещениям на центральных торговых коридорах столицы. Основная причина заключается в том, что для операторов такого уровня ставки аренды стали более доступными. Например, магазин международного бренда Nike готовится к открытию в 2017 г. на Кузнецком Мосту.

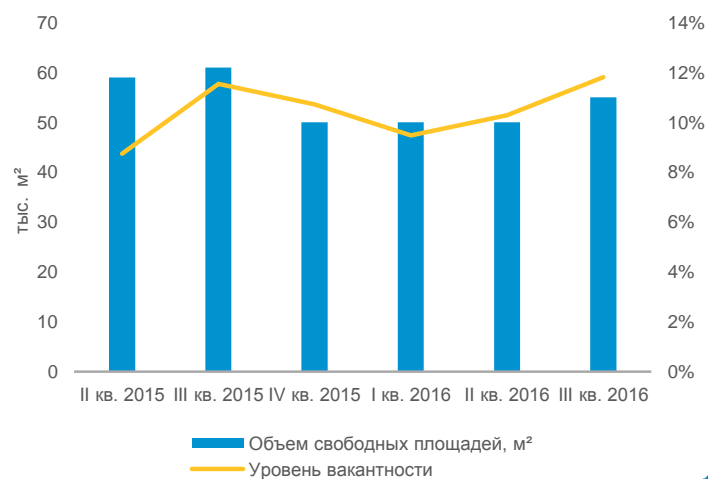
Также наблюдается активность среди инвесторов, от которых поступает наибольшее количество запросов на покупку арендного бизнеса с сетевыми продуктами ритейлерами.

Изменение вакантности на центральных торговых коридорах Москвы за III кв. 2016



■ РОСТ ВАКАНТНОСТИ ■ СНИЖЕНИЕ ВАКАНТНОСТИ
■ ВАКАНТНОСТЬ НЕ ИЗМЕНИЛАСЬ

Динамика доли свободных площадей на центральных торговых коридорах Москвы, %



Источник: Colliers International

Спрос

Анализируя спрос со стороны арендаторов, отметим, что больше всего заявок поступило от операторов общепита, ювелирных магазинов, салонов связи, хозяйственных и продуктовых магазинов. С точки зрения формата самыми ликвидными объектами являются помещения до 200 м², которые можно использовать, например, под минимаркеты или под организацию общепита. Также помещениями от 300 м² интересуются крупные банковские игроки.

На фоне сокращения числа открытий новых fashion-магазинов и банков операторы общественного питания, напротив, продолжают свое развитие. Среди всех открытий сегмент общепита занимает первое место по количеству новых заведений. Всего за три квартала текущего года в ЦАО было открыто около 126 новых концептуальных кафе и ресторанов, 43 из них — в III квартале 2016 г., что в полтора раза выше, чем в III квартале 2015 г. Среди новых открытий можно отметить: Wine & Crab на Никольской улице, ресторан Аркадия Новикова ZOO Beer&Grill на Конюшковской улице, итальянский ресторан Maritozzo, Bao + Bar на Садовой-Кудринской, ресторан одноименного музыкального лейбла Black Star Burger на Новом Арбате, сеть новосибирских кондитерских Kuzina на Ленинском проспекте. Расширили свои площади Burger Heroes, открыв еще одно заведение на Триумфальной площади, и ресторан Corner Burger, открыв второе по счету заведение на Садовой-Кудринской. Fashion-операторы представили рынку флагманский магазин Adidas Originals, модный бутик Christian Louboutin на Большой Дмитровке. Из других открытий III квартала 2016 г. можно отметить продуктовый магазин «AB Daily» на Смоленской-Сенной площади, магазин парфюмерии и косметики Agafia Shop на Ленинском проспекте.

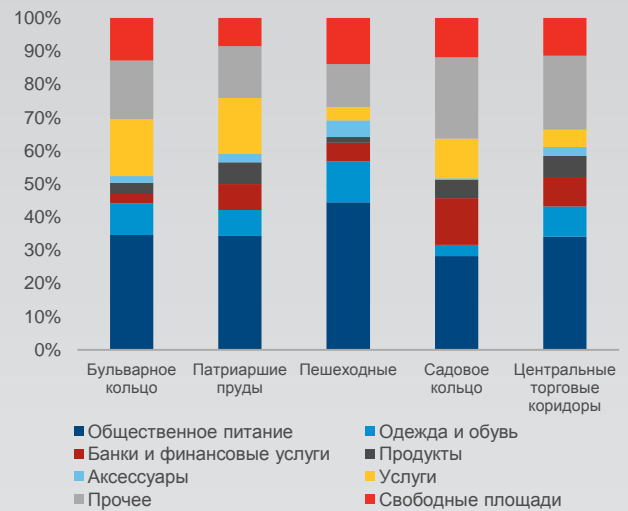
Коммерческие условия

В целом арендные ставки рынка стрит-ритейла в III квартале 2016 г. на большинстве торговых улиц незначительно повысились. В основном изменения арендных ставок обусловлены изменениями экспозиции.

Прогнозы

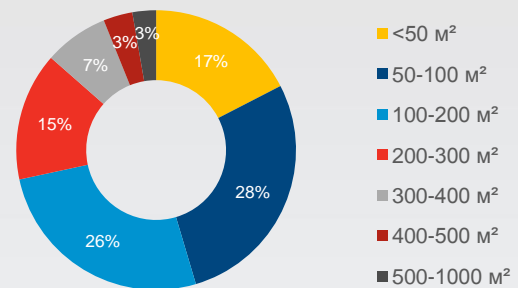
Помимо продолжающегося развития общепита также ожидается умеренное развитие сегмента продуктовых магазинов шаговой доступности, например «Перекресток Экспресс», хозяйственных магазинов с товарами для дома и сада, например «Мосхозторг». Известно также, что хорватская сеть быстрого питания Surf'n'Fries и молдавская сеть кафе Tusano Coffee собираются открыть новые заведения в Москве. Ожидается дальнейшая оптимизация крупными банками своих помещений: закрытие небольших филиалов площадью до 150 м² и открытие более крупных отделений площадью более 300 м². Завершение ремонта улиц Москвы, вероятно, приведет к увеличению спроса на обновленные улицы со стороны арендаторов. Также в преддверии новогодних праздников арендные ставки на помещения могут возрасти, а пустующие помещения, возможно, будут заполняться магазинами новогодних товаров.

Распределение профилей арендаторов по типам коридоров в III кв. 2016, %



Источник: Colliers International

Распределение магазинов по арендной площади в III кв. 2016, % от количества магазинов



Источник: Colliers International

Ставки аренды на основных торговых коридорах Москвы, руб./м²/год

УЛИЦА	СТАВКА MIN	СТАВКА MAX
Столешников пер.	100 000	280 000
Тверская ул.	57 300	135 000
Кузнецкий Мост ул.	60 000	177 000
Петровка ул.	60 000	150 000
Мясницкая ул.	51 000	100 000
Арбат ул.	66 000	144 000
Новый Арбат ул.	51 000	137 000

Источник: Colliers International

554 офиса в 66 странах на 6 континентах

США: **153**

Канада: **34**

Латинская Америка: **24**

Тихоокеанский регион,

Азия: **231**

Европа, Ближний Восток,

Африка: **112**

\$2,5

млрд

годовой доход

185,8

млн м²

в управлении

16 000

профессионалов

Colliers International Россия

123317 Москва

Пресненская набережная, д. 10

БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж

Тел. +7 495 258 51 51

191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3

БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18



www.colliers.ru

www.colliersdom.com

Copyright © 2016 Colliers International

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

Николай Казанский

Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@colliers.com

Владимир Сергунин

Партнер
vladimir.sergunin@colliers.com

Станислав Бибик

Партнер
stanislav.bibik@colliers.com

Анна Никандрова

Партнер
anna.nikandrova@colliers.com

Амель Джерруди

Исполнительный директор департамента управления проектами и контроля строительства
amel.djerroudi@colliers.com

Вера Зименкова

Региональный директор департаментов по работе с корпоративными клиентами и офисной недвижимости
vera.zimenkova@colliers.com

Андрей Косарев

Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге
andrey.kosarev@colliers.com

Владислав Николаев

Региональный директор департамента стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@colliers.com

Дмитрий Романов

Региональный директор департамента оценки
dmitry.romanov@colliers.com

Элеонора Богданова

Директор по развитию бизнеса складского и индустриального направления
eleonora.bogdanova@colliers.com

Кермен Мастиев

Директор отдела продаж офисной недвижимости
kermen.mastiev@colliers.com

Франсуа Нонненмашер

Директор департамента представления интересов арендаторов
francois.nonnenmacher@colliers.com

Екатерина Подлесных

Руководитель департамента street retail по России
ekaterina.podlesnykh@colliers.com

Екатерина Фонарева

Директор департамента жилой недвижимости, офис в Москве
ekaterina.fonareva@colliers.com

Саян Цыренов

Директор департамента рынков капитала
sayan.tsyrenov@colliers.com

Ольга Козлитина

Региональный директор департамента маркетинга и PR
olga.kozlitina@colliers.com

Вероника Лежнева

Директор департамента исследований
veronika.lezhneva@colliers.com

Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI, TSX: CIG) является мировым лидером в области коммерческой недвижимости. Компания насчитывает более чем 16 000 профессионалов, работающих в 554 офисах в 66 странах мира. Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных консалтинговых и агентских услуг арендаторам, владельцам коммерческой недвижимости и инвесторам по всему миру. Услуги включают в себя брокеридж, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью и активами, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка. Colliers International уже 10 лет подряд входит в рейтинг «100 лучших аутсорсинговых компаний мира (The Global Outsourcing 100)» по версии Международной ассоциации профессионалов аутсорсинга (IAOP), что является уникальным случаем на рынке консалтинговых услуг в сфере недвижимости.

Деятельность Colliers International в России началась в 1994 году, на сегодняшний день в офисах в Москве и Санкт-Петербурге работает более 250 сотрудников. Компания является членом «Ассоциации менеджеров России», Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), Российского Совета по экологическому строительству, Российского Совета Торговых Центров (РСТЦ), а также Ассоциации Менеджеров России.



Accelerating success.