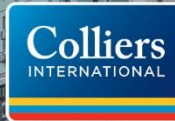


МОСКВА STREET RETAIL

I полугодие 2017



Accelerating success.

Индикаторы рынка



Общий объем площадей объектов street retail на центральных торговых коридорах* – **665 тыс. м²**



Средний размер поглощенных помещений – **200 м²**



Количество торговых улиц – **94**



Объем арендованных площадей – **19 тыс. м²**

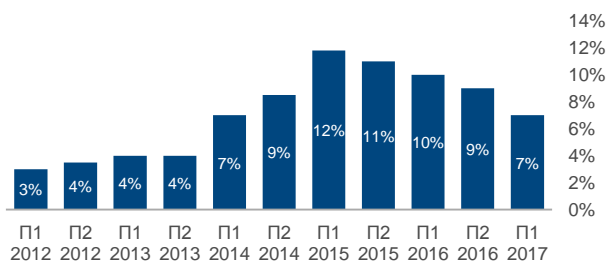
* Анализ центральных коридоров был расширен по сравнению с I кварталом 2017 г. с 92 улиц до 94 улиц

Тенденции рынка

В I полугодии 2017 г. наблюдалось возобновление активности fashion-сегмента, ранее занимавшего выжидательную позицию. Бренды, исторически тяготевшие к торговым центрам, обратили свое внимание на центральные улицы Москвы с целью открытия здесь своих флагманов, так как ставки аренды стали более доступными, а улицы интереснее. Например, из последних событий: в мае состоялось открытие международного fashion-ритейлера H&M на Тверской, в июле здесь ожидается открытие бренда Tezenis, а на Петровке заработал премиальный бутик Fabiana Filippi.

По-прежнему сохраняется активность продуктовых операторов, причем чаще всего открываются магазины площадью до 200 м². В текущем квартале открылись очередные магазины «AB Daily», Allfoods, а также появились сразу 4 продуктовые точки от нового торгового игрока под названием «Фреш Маркет 77». Таким образом, сейчас на центральных локациях присутствует порядка 21 бренда известных сетевых продуктовых операторов. Только за последние 2-3 года в Москве появилось около 8 новых брендов.

По итогам I полугодия 2017 г. вакантность на центральных коридорах продолжала снижаться и составила 7%



Источник: Colliers International

Ключевые открытия новых брендов на центральных торговых коридорах Москвы в I полугодии 2017

Название	Страна	Улица	Профиль
«Точка Дзы»	Россия	Цветной б-р	Кафе и рестораны
«Фреш Маркет 77»	Россия	Плющиха ул.	Продукты
Aquazzura	Италия	Петровка ул.	Fashion
Hoshi	Россия	Б. Саввинский пер.	Кафе и рестораны
Huawei	Китай	Тверская ул.	Электроника
Nagoya	Россия	Старокирочный пер.	Кафе и рестораны
Palais des Thés	Франция	Покровка ул.	Продукты
Your Park	Россия	Усачева ул.	Продукты
«Углеце Поле. Органик маркет»	Россия	Трехпрудный пер.	Продукты
«Фó Фа»	Россия	Усачева ул.	Кафе и рестораны
«Ракета»	Россия	Тверская ул.	Часы

Источник: Colliers International

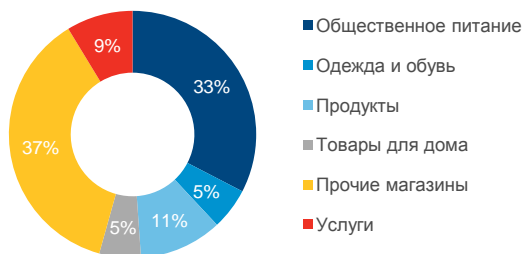
Примечательно, что в текущем полугодии среди новых открывшихся заведений общепита выросло число ресторанов со средним чеком от 1 000 руб., а их доля составляет 65% от всех открытий с начала 2017 г., что практически в полтора раза выше, чем в I полугодии 2016 г. Заметим, однако, возросший интерес со стороны рестораторов к небольшим помещениям до 100 м², подходящих для концепций take away. Еще одним летним трендом стал увеличившийся спрос на помещения с возможностью организации уличных веранд, позволяющих дополнительно создать новые посадочные места.

Банки из-за перевода услуг в онлайн продолжают сокращать свои помещения. При открытии новых отделений их площадь зачастую не превышает 150 м². К примеру, такие площадки рассматривают «Бинбанк», «Россельхозбанк».

Спрос и коммерческие условия

Арендные ставки повысились на таких улицах, как Тверская, Кузнецкий Мост, Петровка, Мясницкая и Арбат. Изменение лица улиц после реконструкции, возросший пешеходный поток как туристов, так и жителей города, а также динамичная экспансия продуктовых операторов, ресторанов и кафе, возвращение fashion-игроков – все эти события и тенденции привели к сокращению количества доступных к аренде качественных помещений в самых востребованных локациях города. На фоне возросшей конкуренции со стороны потенциальных арендаторов собственники наиболее ликвидных недорогих помещений стали поднимать ставки. В результате мы наблюдали существенный рост нижнего порога ставок аренды на ключевых торговых коридорах, однако наиболее дорогие помещения пока экспонируются по ставкам, заявлявшимся и в предыдущие периоды.

В I полугодии 2017 г. наибольшее количество заявок поступило от операторов общепита – 33%

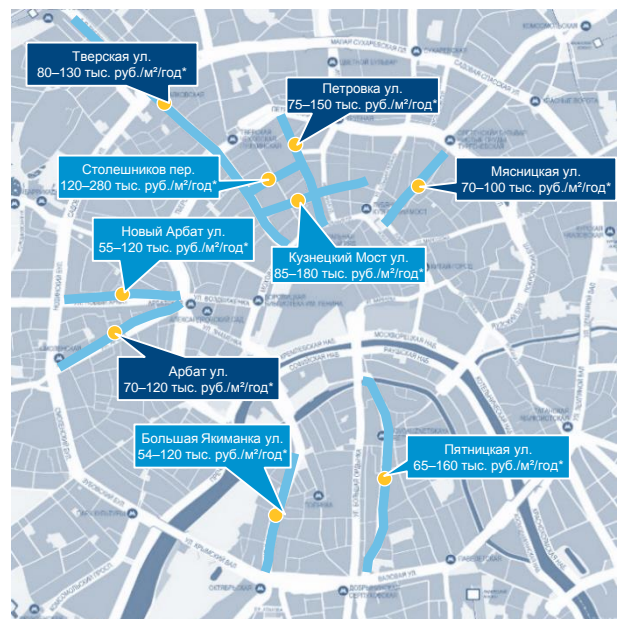


Ключевые открытия на центральных торговых коридорах Москвы в I полугодии 2017

Название	Улица	Квартал	Профиль
«Гранд Эклер»	Б. Якиманка ул.	I кв.	Кафе и рестораны
«Китайские новости»	Новый Арбат ул.	I кв.	Кафе и рестораны
«Клево»	Петровка ул.	I кв.	Кафе и рестораны
Pâté	Балчуг ул.	I кв.	Кафе и рестораны
Uniqlo*	Б. Дмитровка ул.	I кв.	Fashion
Chop-Chop	Чистопрудный б-р	I кв.	Салон красоты
«AB Daily»	Кутузовский пр-т	II кв.	Продукты
«AB Daily»	1-я Тверская-Ямская ул.	II кв.	Кафе и рестораны
«Чистая линия»	Тверская ул.	II кв.	Кафе и рестораны
«Кафе Централь»	Никольская ул.	II кв.	Кафе и рестораны
Natura Siberica	Тверская ул.	II кв.	Косметика
Gadget Studio	Тверская ул.	II кв.	Кафе и рестораны
AllFoods	Комсомольский пр-т	II кв.	Продукты
«Мосхозторг»	Новый Арбат ул.	II кв.	Товары для дома
Bro & N Pizzeria	М. Бронная ул.	II кв.	Кафе и рестораны

* Открытие pop-up-магазина второй линии бренда Uniqlo U
Источник: Colliers International

Минимальная ставка аренды во II квартале 2017 г. увеличилась на 15-20% в сравнении с I кварталом 2017 г.



* Указанные ставки аренды не включают НДС
Источник: Colliers International

Прогнозы

В следующем полугодии прогнозируется дальнейшее снижение уровня вакансии в пределах 2-3 п.п. Сокращению свободных площадей будут способствовать продуктовые операторы, которые продолжают открывать магазины малых европейских форматов, а также операторы общественного питания с новыми концепциями, немалая часть из которых будет относиться к заведениям в высоком ценовом сегменте.

Развитие столичного туризма будет способствовать появлению новых торговых точек с брендами российских производителей. Например, за последние несколько месяцев на Тверской наблюдалось сразу несколько открытий от российских брендов: первое кафе-мороженое компании «Чистая линия», часовой бутик «Ракета» и сувенирный магазин московского метро.

Программа реконструкции центральных улиц продолжит формировать определенный сток арендаторов, ориентированных на пешеходный поток. Так, например, мы ожидаем, что обновление Садового кольца придаст новый виток развитию магистрали.

396 офисов в 68 странах на 6 континентах

США: 153

Канада: 29

Латинская Америка: 24

Тихоокеанский регион,

Азия: 79

Европа, Ближний восток,

Африка: 111

\$2,6

млрд

годовой доход

170

млн м²

в управлении

15 000

профессионалов

Colliers International Россия

123112 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



colliers.ru

colliersdom.com

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

Элеонора Богданова

Региональный директор департамента складской и индустриальной недвижимости

eleonora.bogdanova@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

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

Елизавета Конвей

Директор департамента жилой недвижимости, офис в Санкт-Петербурге

elizaveta.conway@colliers.com

Ольга Бакулина

Региональный директор департамента маркетинга и PR

olga.bakulina@colliers.com

Вероника Лежнева

Директор департамента исследований

veronika.lezhneva@colliers.com

Colliers International Group Inc. (NASDAQ и TSX: CIGI) является мировым лидером в области коммерческой и жилой недвижимости. Компания насчитывает более 15 000 квалифицированных профессионалов, работающих в 68 странах мира. Деятельность Colliers International в России началась в 1994 году. На сегодняшний день в офисах в Москве и Санкт-Петербурге работает более 250 сотрудников.

Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных услуг арендаторам, владельцам недвижимости и инвесторам по всему миру. Услуги включают в себя стратегический консалтинг и услуги по продаже и аренде недвижимости, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка. Девелоперам жилой недвижимости специалисты Colliers предоставляют полный цикл эксклюзивных и ко-эксклюзивных консультационных услуг по проектам — от продажи/приобретения земельных участков под жилую застройку до разработки коммерческих концепций и осуществления брокериджа и маркетинга проектов.

Colliers, единственная из компаний на рынке консалтинговых услуг в сфере недвижимости, уже 12 лет подряд входит в рейтинг «100 лучших аутсорсинговых компаний мира» по версии Международной ассоциации профессионалов аутсорсинга (IAOP).

Компания является членом Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), Российского Совета по экологическому строительству, Российского Совета Торговых Центров (РСТЦ), а также Ассоциации Менеджеров России.

Copyright © 2017 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.



Accelerating success.