

Street – retail. Москва. Итоги 2017г.

Основными итогами 2017г. стало

1. снижение доли вакантных качественных помещений;
2. снижение средней площади, сдаваемой в аренду;
3. Незначительный рост арендных ставок



Right Solution
Asset Management RSA - Realty





После девальвационного шока, введения санкций, значительного снижения доходов населения и, как следствие, снижение оборота розничной торговли, услуг, рынок Street retail Москвы начал восстанавливаться.

Это выразилось в снижении доли вакантных площадей, росте арендных ставок и снижении площади сдаваемых в аренду помещений практически по всем улицам Москвы с большим трафиком. Кстати, тот факт, что происходит снижение площади помещений, предлагаемых в аренду, говорит о том, что восстановление пока еще очень хрупкое. Арендаторы настроены осторожно, стремясь максимально оптимизировать все свои бизнес-процессы, в том числе получить максимальных эффект даже с уменьшенной площади. На текущий момент доля вакантных площадей составляет около 8%, в то время, как на конец 2016г. Доля таких площадей составляла около 10%.



Также стоит отметить, что благодаря проведенной масштабной реконструкции в центре Москвы выросла привлекательность основных торговых коридоров со стороны операторов общественного питания, салонов красоты и продуктовых ритейлеров. В то же время те локации, которые не пользовались спросом со стороны арендаторов до реконструкции, так и не получили каких-либо выгод от проведенного благоустройства.



Что можно объяснить тем, что проведенные работы по благоустройству не изменили основных пешеходных потоков, а также ужесточением правил парковки. В некоторых торговых коридорах Садового кольца доля вакантных площадей даже увеличилась с 22-24% до реконструкции до 25-30%. Ситуацию могло бы, вероятно, улучшить появление парковочных мест, но это, скорее из области фантастики.

Основным драйвером оживления на рынке стрит ретейла выступили, как уже было отмечено ранее заведения общепита и услуг для населения (парикмахерские, салоны красоты, медицинские центры). При этом заведения общепита являлись несомненным лидером, которые поглотили более трети всех вакантных площадей. Такой рост популярности общепита можно объяснить проведенной реконструкцией, ростом трафика, стабилизацией доходов населения, ростом конкуренции и снижением среднего чека, расширением



различных стимулирующих программ для посетителей, появлением большого количества заведений в нижней ценовой категории.



Также стоит отметить значительное расширение сетей различных операторов, развивающихся по франшизе, особенно в сфере салонов красоты и парикмахерских (Old boy, Top Gun, Borodach, Точка красоты, Город красоты, Лечу.ру и т.д.) Данные операторы очень активно поглощали поступающие на рынок помещения. При этом стоит отметить, что, как правило, в помещении сохранялся ранее существовавший профиль деятельности.

Активно продолжили экспансию операторы продуктового ретейла, предлагающие фермерские и экологически чистые продукты, такие как ВкусВилл, Мираторг (который открывал не только магазины, но небольшие рестораны самообслуживания при магазинах), LavkaLavka и др.

Не остановилась и экспансия различных форматов кофейн, от ресторанного типа до киосков, продающих кофе с собой и точек обслуживания по одной цене.

Мы ожидаем, что в 2018г. Драйверами передела рынка недвижимости и расширения останутся те же: общепит, услуги для населения, продуктовые ретейлеры и ретейлеры здорового питания. Все это приводит и будет и дальше приводить к изменению торговых профилей улиц Москвы, где уже сейчас можно наблюдать, когда в одном здании сидят либо только продуктовые ретейлеры, либо салоны красоты с парикмахерскими и магазины здорового питания.

Рост арендной ставки составил от 5% до 15-20% на помещения в привлекательных локациях с высоким пешеходным трафиком и практически не изменился в остальных локациях. Либо арендаторы продолжили переговоры с арендодателями о снижении или сохранении арендных ставок на прежнем уровне. И стоит отметить, что во многих случаях арендодатели шли навстречу арендаторам.



ПРОГНОЗ

Вероятно, в 2018г. нас ждет очень серьезный этап смены пула арендаторов в связи с возросшей конкуренцией и продолжающейся экспансией заведений общепита, здорового питания, салонов красоты, барбершопов и продуктовых ретейлеров.



УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОГРАНИЧЕНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

При подготовке данного отчета использовались данные и информация, собранная и проанализированная сотрудниками RSA-Realty. Мы стремились максимально точно отразить полученные данные в настоящем отчете, однако мы не даем никаких гарантий отсутствия в настоящем отчете фактических ошибок. В случае их обнаружения, а также с предложениями, комментариями просим Вас обращаться по адресу: office@rsa-realty.ru / Все ваши предложения, замечания и комментарии будут учтены при подготовке последующих отчетов или будут внесены в настоящий отчет.

Связаться с нами можно по



телефону: + 7 977 987 30 44



email: office@rsa-realty.ru

Компания RSA-Realty работает на рынке консалтинга с 2009г. Мы оказываем полный спектр профессиональных услуг для собственников недвижимости и арендаторов, в том числе услуг по купле-продаже и аренде недвижимости, управление недвижимостью, консалтинг, маркетинговое позиционирование, инвестиционный консалтинг, проведение оценок недвижимости в различных целях, а также иных исследований и обзоров по рынку недвижимости.

Опыт, знания, упорство и нестандартный подход помогли уже многим компаниям и физическим лицам в достижении их коммерческих и жизненных целей. Мы никогда не останавливаемся при выполнении подписанного с заказчиком договора до полного исполнения обязательств.

Будем рады видеть Вас среди наших партнеров!

