

Обзор рынка street-retail Воронежа по итогам 2011 года

К объектам *street-retail* (в пер. с англ. «уличная торговля») традиционно относят встроенно-пристроенные помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых домов и административных зданий первой линии, имеющие отдельный вход, хорошую обзорность и собственные витрины и которые можно использовать для размещения объектов торговли и офисов продаж. Типовая площадь помещений формата *street-retail* — 30-200 кв.м.

Предложение

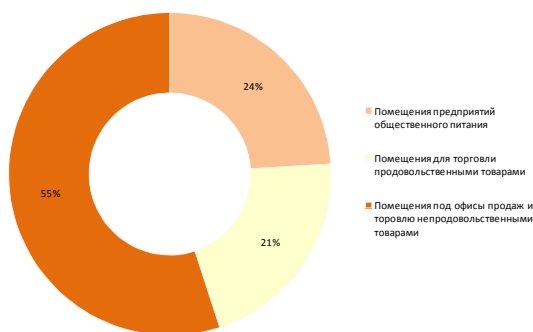
Предложение объектов *street-retail* формируется, в основном, за счет первых этажей, цоколей и подвалов жилых домов, административных зданий и гостиниц, расположенных на основных проходных и проездных улицах, и в спальных районах Воронежа.

Точный количественный подсчет совокупного объема предложения объектов формата *street-retail* Воронежа из-за их многочисленности и многообразия затруднителен и не входил в задачи настоящего исследования. По оценкам аналитиков компании *ИнвестОценка*, объем качественных торговых площадей формата *street-retail* в городе может достигать 50 тыс. кв. м.

Спрос

Основную долю спроса в сегменте *street-retail* традиционно формируют ритейлеры не крупных продуктовых сетей, одежды и обуви, аптеки, операторы мобильной связи, офисы продаж (банки, страховые и инвестиционные компании, турагентства, агентства недвижимости) и предприятия общественного питания.

Рисунок 1. Структура помещений street-retail по использованию (назначению) площадей в 2011 году, %



Источник: отдел исследований и аналитики компании *ИнвестОценка*

В последнее время наметился рост интереса ритейлеров к помещениям, расположенным вдоль основных транспортных магистралей, соединяющих центр города и спальные районы (в первую очередь Московский и Ленинский проспекты, ул. 9 января, ул. 20 лет Октября, проспект Патриотов).

В Воронеже практически невозможно купить помещение малой площади в торговом центре, поэтому наиболее востребованными являются помещения *street-retail* площадью 50-80 кв. м.

Перечень требований со стороны ритейлеров к помещениям формата *street-retail* стабилен. Ключевую роль по-прежнему играет местоположение по отношению к основным пешеходным и транспортным потокам. К

другим пожеланиям относятся расположение на первой линии домов, соотношение общей и торговой площади (обеспечивающее максимальную эффективность бизнеса), размер витрин, наличие прилегающей территории и парковки. Состояние помещения и объем вложений в ремонт также влияют на принятие решения об аренде/покупке. Перечисленные требования поддерживают имидж ритейлера и делают его объект доступным и востребованным целевой аудиторией, что снижает потенциальные риски ведения бизнеса.

Коммерческие условия

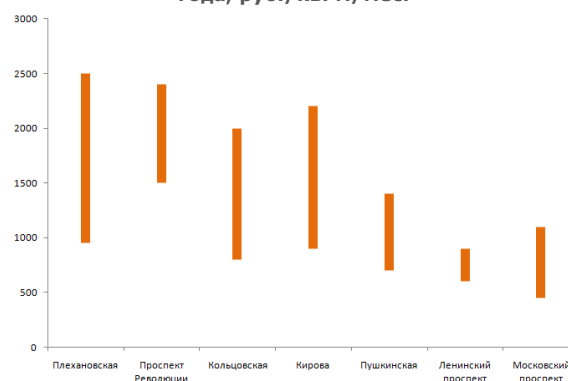
Так как совокупное предложение помещений на основных торговых коридорах Воронежа ограничено сложившейся застройкой и практически не пополняется, основным фактором, определяющим динамику ставок аренды и цен продажи, является спрос, который, резко сократившись в период кризиса в результате снижения деловой активности, до сих пор еще не вышел на докризисный уровень.

С другой стороны, серьезную конкуренцию объектам *street-retail* составляют качественные помещения в торговых центрах, доступность площадей в которых в силу роста объема предложения в последние годы увеличилась.

В результате воздействия описанных выше факторов аналитики компании *ИнвестОценка* отмечают снижение популярности объектов *street-retail*, следствием чего стал рост доли вакантных площадей и корректировка запрашиваемых ставок аренды. В этих условиях собственники стали более гибкими в отношении условий договора с потенциальным арендатором, как в отношении арендной ставки, так и прочих условий (срока, графика индексации и т. п.). На сегодняшний день в процессе переговоров ставка аренды помещения *street-retail* может быть снижена до 10-15% от заявленного арендодателем уровня.

Наиболее высокие арендные ставки традиционно запрашиваются на объекты стрит-ритейла на основных торговых коридорах Воронежа в первую очередь: проспект Революции, ул. Плехановская, ул. Кольцовская, ул. Кирова, ул. Пушкинская, Московский проспект, Ленинский проспект.

Рисунок 2. Диапазоны арендных ставок на помещения street-retail в основных торговых коридорах Воронежа по состоянию на декабрь 2011 года, руб./кв. м/мес.



Источник: отдел исследований и аналитики компании *ИнвестОценка*

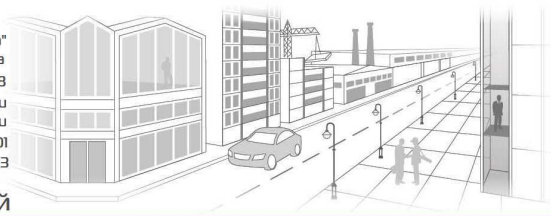


Таблица 1. Средневзвешенная ставка аренды на помещения street-retail по итогам 2011 года (без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)

Местоположение	Количество	Ежемесячная арендная плата, руб.	Общая площадь, кв. м	Средняя площадь, кв. м	Средневзвешенная арендная ставка, руб./кв. м/мес.
Основные торговые коридоры	49	7 492 715	6 352	130	1 180

Источник: отдел исследований и аналитики компании ИнвестОценка

Таблица 2. Средневзвешенная цена продажи помещений street-retail по итогам 2011 года (без учета НДС)

Местоположение	Количество	Общая стоимость, руб.	Общая площадь, кв. м	Средняя площадь, кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Основные торговые коридоры	40	609 809 840	4 663	117	130 776

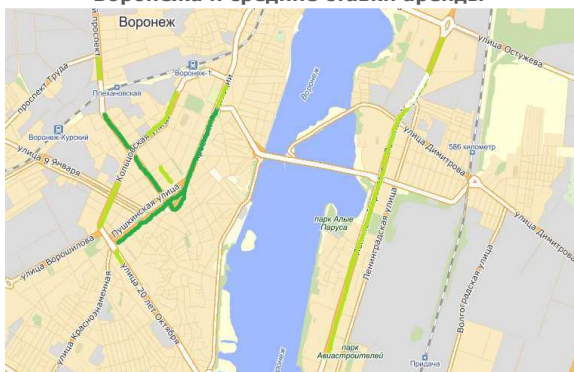
Источник: отдел исследований и аналитики компании ИнвестОценка

По результатам проведенного аналитиками компании *ИнвестОценка* мониторинга текущих предложений объектов street-retail Воронежа¹, на конец 2011 года средневзвешенная арендная ставка на помещения в основных торговых коридорах города составила 1 180 руб./кв. м в мес. (без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей). Максимальная арендная ставка зафиксирована на уровне 2 500 руб./кв. м в мес. за торговое помещение на ул. Плехановской общей площадью 104,0 кв.м.

Средневзвешенная цена продажи помещений в основных торговых коридорах города составила на конец 2011 года 130 776 руб./кв. м (без учета НДС). Максимальная цена продажи зафиксирована на уровне 246 334 руб. за 1 кв. м за торговое помещение в районе пл. Ленина общей площадью 170,5 кв.м.

В результате, средневзвешенная ставка капитализации для объектов street-retail Воронежа составила на конец 2011 года 10,83%.

Рисунок 3. Основные торговые коридоры на карте Воронежа и средние ставки аренды



Средние ставки аренды на помещения street retail на основных торговых коридорах (руб./кв. м в мес.), декабрь 2011г.

более 1 500 менее 1 500

Источник: отдел исследований и аналитики компании ИнвестОценка

В то же время количество сделок купли-продажи в сегменте street-retail остается достаточно низким. Поскольку большинство помещений, предлагаемых на продажу, экспонируются со сроками окупаемости от 10 лет, а потенциальные инвесторы не готовы покупать помещения с окупаемостью более 7-8 лет. В результате собственники, как правило, редко продают такие помещения и продолжают сдавать их в аренду.

Средний срок экспозиции качественных помещений формата street-retail Воронежа в 2011 году достигал 3-4 месяцев. При этом ряд объектов экспонируются с начала года, что связано либо с завышенными ожиданиями собственников и арендодателей, либо с качеством самих объектов (неудачным местоположением, состоянием). Необходимость понижающей корректировки стоимости таких объектов очевидна.

По данным компании *ИнвестОценка*, к концу 2011 года на основных торговых улицах Воронежа остается пустовать до 15% арендопригодных площадей, что еще превышает докризисный уровень (5-7%).

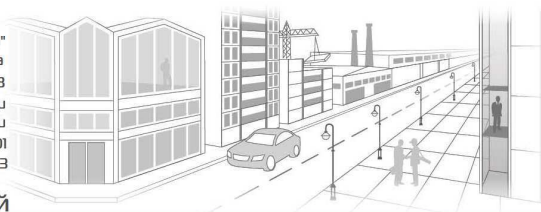
Что касается начальных инвестиций в открытие магазина формата стрит ритейл, то, по данным компании *ИнвестОценка*, затраты на приведение помещения в рабочее состояние здесь в среднем выше, чем в торговом центре, где арендатору приходится вкладывать средства, главным образом, в отделку. Для помещения street-retail, исходное состояние может быть как готовым к въезду (с минимальной отделкой), так и требующим порой не только косметического, но и капитального ремонта. Обычно эти затраты в той или иной степени компенсируются арендатору собственником, однако необходимость выполнения этих работ приводит к простоем помещения и отсрочке открытия магазина, и, соответственно, росту срока его окупаемости. Арендаторы, со своей стороны, стремятся закрепить сделанные инвестиции путем заключения долгосрочного договора (на пять лет и более), иначе, инвестировав в открытие магазина, ритейлер окажется в слабой переговорной позиции в случае повышения собственником арендной ставки.

Общие выводы и прогнозы

Несмотря на появление в Воронеже большого количества профессиональных торговых центров, сегмент street-retail по-прежнему можно считать перспективным.

Многие операторы розничной торговли, особенно товаров класса «люкс» и сотовой связи, банки и страховые компании, по-прежнему предпочитают размещать свои магазины и офисы на основных торговых коридорах города, а не в составе торговых центров. Ведь

¹ Анализ проводился с применением статистических методов обработки информации на основании мониторинга источников, посвященных рынку коммерческой недвижимости города Воронежа (электронные базы недвижимости, печатные СМИ, базы данных риэлтерских агентств, собственная база данных компании *ИнвестОценка*). В целях анализа средневзвешенная арендная ставка рассчитывалась как отношение суммарной ежемесячной арендной платы по всем объектам к общей площади этих объектов; средневзвешенная цена продажи рассчитывалась как отношение суммарной стоимости объектов к их общей площади.



возможность более точного прогнозирования человеко-потока и товарооборота, относительная «вечность», а также высокая ликвидность остаются основными преимуществами помещений street-retail.

Таблица 3. Примеры предложений по продаже/аренде объектов street-retail Воронежа, декабрь 2011 года

Тип сделки	Торговый коридор	Общая площадь, кв. м	Коммерческие условия
Продажа	ул. Плехановская	98,9	173 913 руб./м ²
Продажа	ул. Плехановская	100,0	190 000 руб./м ²
Продажа	ул. Кольцовская	85,0	135 294 руб./м ²
Продажа	пл. Ленина	83,0	184 337 руб./м ²
Продажа	пл. Ленина	170,5	246 334 руб./м ²
Продажа	ул. Кольцовская	3 000,0	100 000 руб./м ²
Продажа	ул. Кардашова	170,0	114 706 руб./м ²
Продажа	ул. Плехановская	465,0	193 548 руб./м ²
Аренда	пл. Ленина	66,0	2 200 руб./м ² в мес.
Аренда	пр-т Революции	136,0	2 000 руб./м ² в мес.
Аренда	пр-т Революции	252,0	1 800 руб./м ² в мес.
Аренда	ул. Плехановская	104,0	2 500 руб./м ² в мес.
Аренда	ул. Кольцовская	35,0	2 000 руб./м ² в мес.
Аренда	пр-т Революции	144,5	1 500 руб./м ² в мес.

Источник: отдел исследований и аналитики компании ИнвестОценка

Мы ожидаем дальнейшее повышение привлекательности помещений street-retail вдоль основных транспортных магистралей Воронежа и в спальные районах, что в перспективе приведет к росту их ставок аренды и цен продажи.

Пожалуйста, обратите внимание!

Информация, содержащаяся в настоящем Обзоре, основана на достоверных, по мнению **компании ИнвестОценка**, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в Обзоре информации, **компания ИнвестОценка** не может гарантировать того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Информация, содержащаяся в Обзоре, не может служить основанием для привлечения **компании ИнвестОценка** к юридической ответственности.

Все права защищены. Настоящий Обзор подготовлен на основании результатов собственных исследований **компании ИнвестОценка** для ее клиентов исключительно в информационных целях. Содержание Обзора является собственностью **компании ИнвестОценка**. Ни одна из частей настоящего Обзора не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения **компании ИнвестОценка**. При цитировании материалов Обзора ссылка на **компанию ИнвестОценка** обязательна.