Садовое кольцо: три грани реконструкции

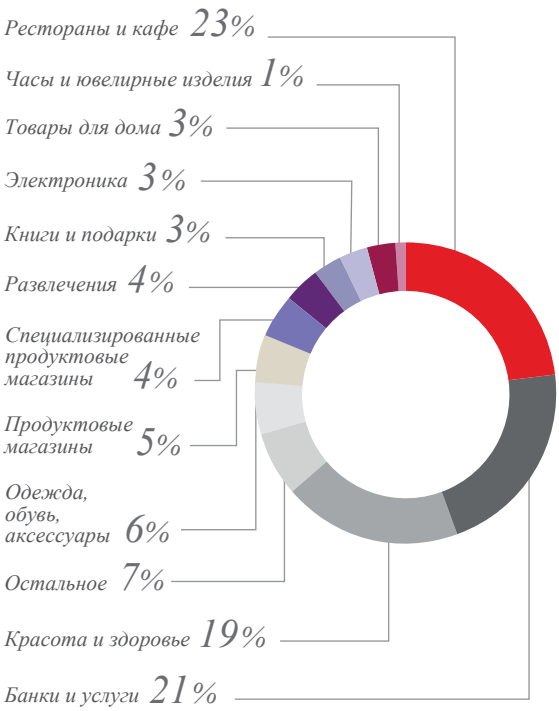
Летом 2017 года в рамках программы Правительства Москвы «Моя улица» реконструируются почти все участки Садового кольца. Это оказывает влияние на динамику ставок и уровень вакантности данного торгового коридора.

Садовое кольцо ограничивает центральные торговые коридоры столицы и, в отличие от них, является более насыщенной магистралью с точки зрения транспортного потока, а не пешеходного. Это объясняет низкие ставки аренды и высокую долю пустующих помещений на кольце. И тем ярче на общем фоне коридора видны пиковые отрезки, которые характеризуются высокими ставками. Востребованность этих локаций обусловлена наличием станций метро и/или бизнес-центров. В обоих случаях это формирует зоны высокого пешеходного трафика, но в ситуации наличия бизнес-центров ритейл выполняет еще и саппорт-функцию.

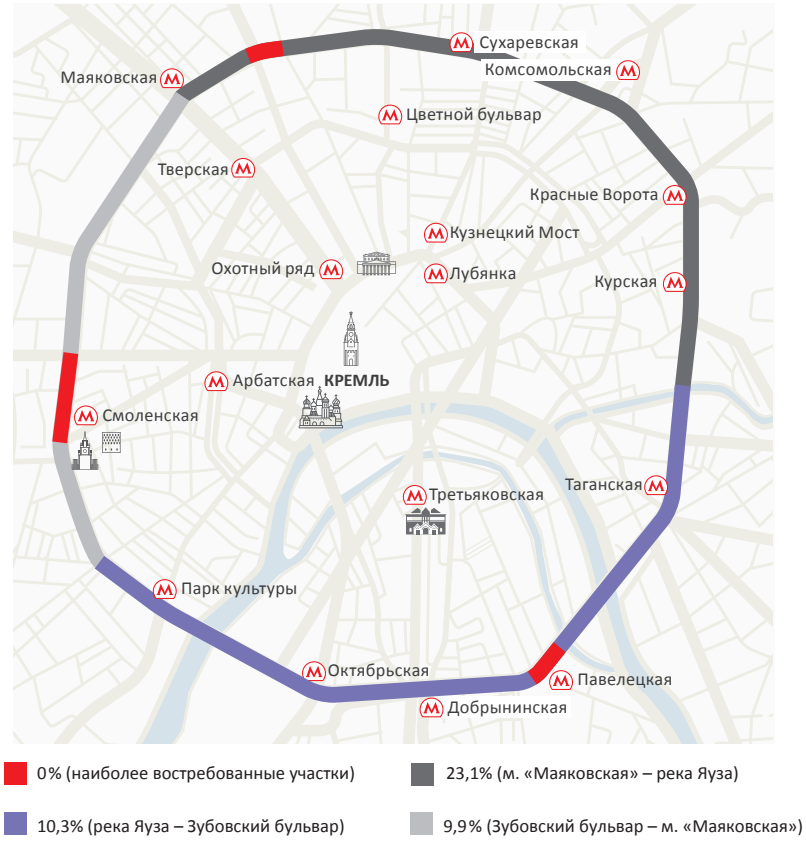
Топ-3 арендаторов Садового кольца формируют сегменты «рестораны и кафе» (23,2%), «банки и услуги» (21,0%) и «красота и здоровье» (18,7%). При этом представители первой группы преимущественно встречаются около станций метро, а две другие группы – на протяжении всего кольца.

По мнению JLL, Садовое кольцо можно разделить на три основных отрезка, которые различаются по ключевым параметрам – ставкам аренды и уровню вакантности.

Структура арендаторов/пользователей торговых помещений на Садовом кольце



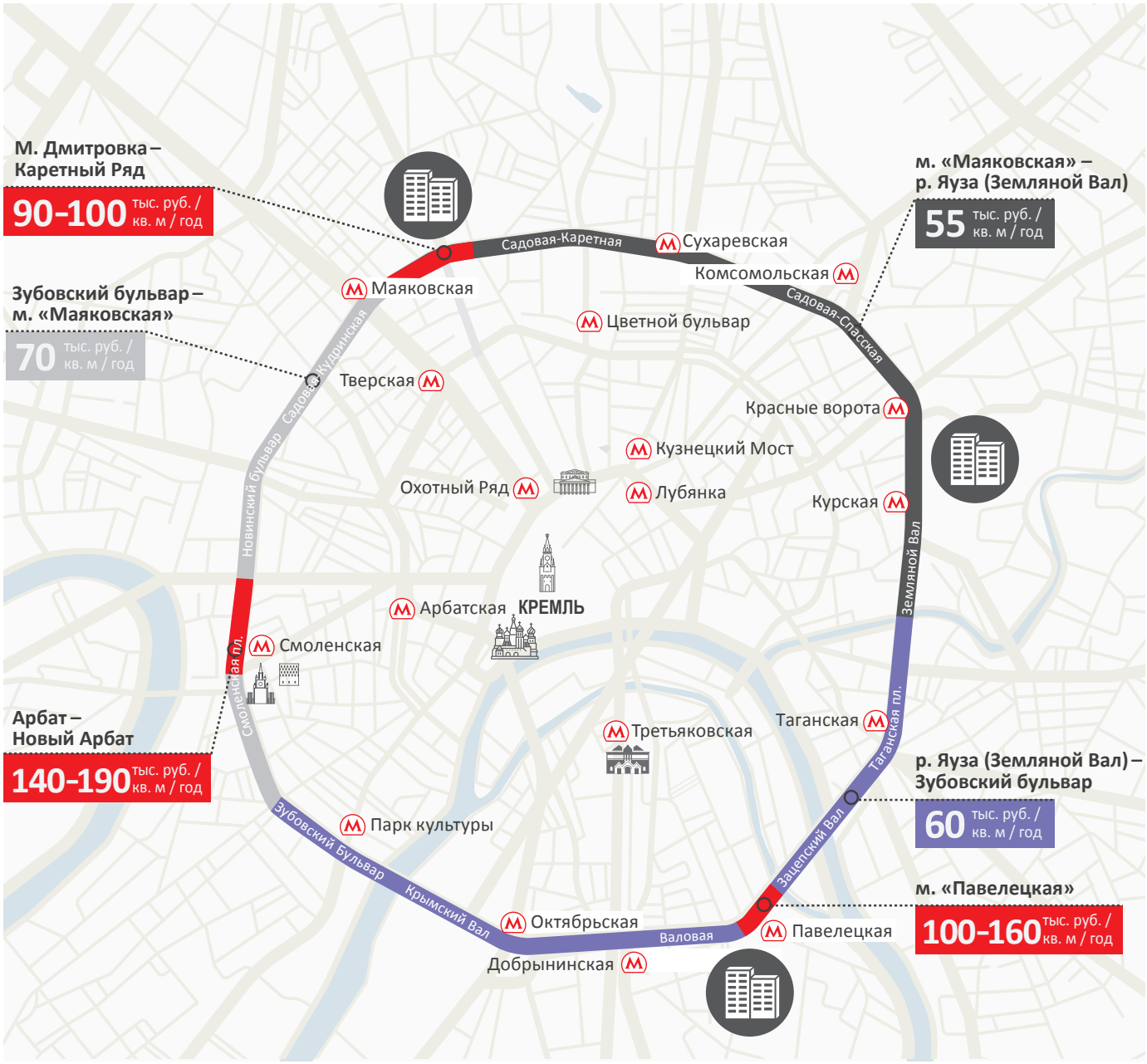
Доля вакантных площадей на отрезках Садового кольца



Источник: JLL

- Самым заполненным является западный участок Садового кольца от Зубовского бульвара до м. «Маяковская» (отмечен на карте светло-серым цветом). Программа реконструкции затронула его летом 2016 года, и сейчас наблюдается сокращение свободных площадей – с 10,9% до 9,9% во 2 кв. 2017 года по сравнению с предыдущим кварталом.
- Южный участок от реки Яузы до Зубовского бульвара (отмечен фиолетовым) продемонстрировал рост уровня вакантности с 9,8% в 1 кв. 2017 года до 10,3% на текущий момент вследствие проведения ремонтных работ. До начала реконструкции доля свободных площадей на этом отрезке снижалась.
- Наименее заполненным является северный участок, между м. «Маяковская» и рекой Яузой (отмечен темно-серым). После начала ремонтных работ вакантность выросла здесь на 3,9 п.п. – до 23,1%. По мере их завершения, здесь есть потенциал для развития уличной и сопутствующей торговли.
- По итогам реконструкции также вероятно обновление состава арендаторов: замена одиночных игроков профессиональными ритейлерами (например, AB Daily вместо супермаркетов и минимаркетов no name).
- Отдельно на карте выделены (красным цветом) отрезки с максимальной проходимостью, где пустующие помещения отсутствуют: между улицами Арбат и Новый Арбат, в районе станций метро «Маяковская» и «Павелецкая».

Ставки аренды* на отрезках Садового кольца



*Рассматриваются ставки экспонирования помещений площадью 100-300 кв. м прямоугольной формы с отдельным входом и витриной, расположенные на первом этаже. В случае с многоуровневыми помещениями или помещениями большей площади ставка подлежит коррекции.

Источник: JLL

- Отрезок от Зубовского бульвара до м. «Маяковская» является самым дорогим. Здесь помещения предлагаются по 70 тыс. руб. за кв. м в год.
- Вторым по стоимости является отрезок от реки Яузы до Зубовского бульвара. Ставки аренды на нем во 2 кв. в снизились на 8% по сравнению с 1 кв. 2017 года вследствие проведения ремонтных работ.
- Наименее востребованным отрезком Садового кольца является промежуток между м. «Маяковская» и рекой Яузой. Ставки аренды на нем также показали снижение на 8%.
- Пиковые ставки аренды на заполненных отрезках около метро или высококачественных бизнес-центров достигают 140-190 тыс. руб. за кв. м в год.

Контакты:

Оксана Копылова
oksana.kopylova@eu.jll.com

Екатерина Андреева
ekaterina.andreeva@eu.jll.com

+7 (495) 737 8000
www.jll.ru