

Особенности аренды стрит-ритейла.

Москва, 2019 год

Основные факторы для ритейлеров

1. Массовое закрытие среднего ритейла из-за налоговой нагрузки (Альба, Седьмой континет, Алые Паруса,
2. Широкое развитие онлайн-торговли и сетей доставки (Вкусс-вилл, Самокат, Вайлдберрис, Ла Мода)
3. Сокращение требуемых площадей площадей (салоны красоты - 60-100 кв.м, продуктовый ритейл 300 кв м вместо 500 кв.м в 2017 году, закрытие гипермаркетов - Карусель)
4. Выравнивание цен как в больших супермаркетах так и в “фермерских” магазинах (ВкусВилл)

Основные тенденции спроса на рынке

1. Пики спроса (кв. м):

от 5 до 15

от 30 до 45

от 60 до 85

от 120 до 170

от 250 до 350

“Боли” арендатора

1. Вложения в ремонт (нежелательны из-за рисков убыточности точки, минимизация точки выхода)
2. Регистрация договора аренды на часть площади (получение временного кадастрового номера, что препятствует заключению договора и открытию магазина)
3. Генерация трафика (дорого тянуть специфический трафик на точку, риск получения конкурента рядом)
4. Общее падение покупательской способности

Кейс в ЖК “Петр1”, ст м Авиамоторная”

Общая площадь - 150 кв. м

Предлагаемая площадь - 35+65+50 кв.м

Предчистовую отделку выполняет собственник:

стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, неспецифическая вентиляция.

Срок реализации - 1,5 мес

Ставка - 1800 рублей плюс к/у

Арендаторы: Бьюти-салон, Колбасный магазин “Ремит”, кафе “Пицца+Кофе”,

Общая площадь - 120 кв.м

Предлагаемая площадь - 120 кв. м

Сдается в состоянии “шелл энд кор”

Срок реализации - более 9 мес*

Ставка - 1000 рублей плюс к/у

Потенциальный арендатор - салон красоты.



Фото ЖК “Петр 1”

Статистики 2018 и 2019 годов

2018

Конверсия показов в переговоры - 30%

Срок переговоров - 1,5 мес

Получение трафика - циан, авито, банеры

Индексация не выполняется,

Ставка - 1000-5000 рублей кв м в мес

2019

Конверсия показов в переговоры - 10%

срок переговоров - 2,5 мес

Получение трафика - циан, авито, соцсети

“Сезонное”, “Временное” понижение ставки доп соглашениями, без изменения договора

Ставка - 800-3500 рублей кв. м в мес

Неторговые потребители стрит-помещений

2018 год

Хостелы и отели

“Фермерские магазины”

Развлекательные форматы - ресторан плюс пространство для мастер-классов

2019 год

Тематические коворкинги - женские досуговые центры, бьюти-коворкинги, кулинарные мастер-пространства,

Помещение для сообществ (йога-пространства совместно с веганскими кафе)

хостелы и отели

8-905-543-1549

Муханова Светлана, комм недвижимость
Москва