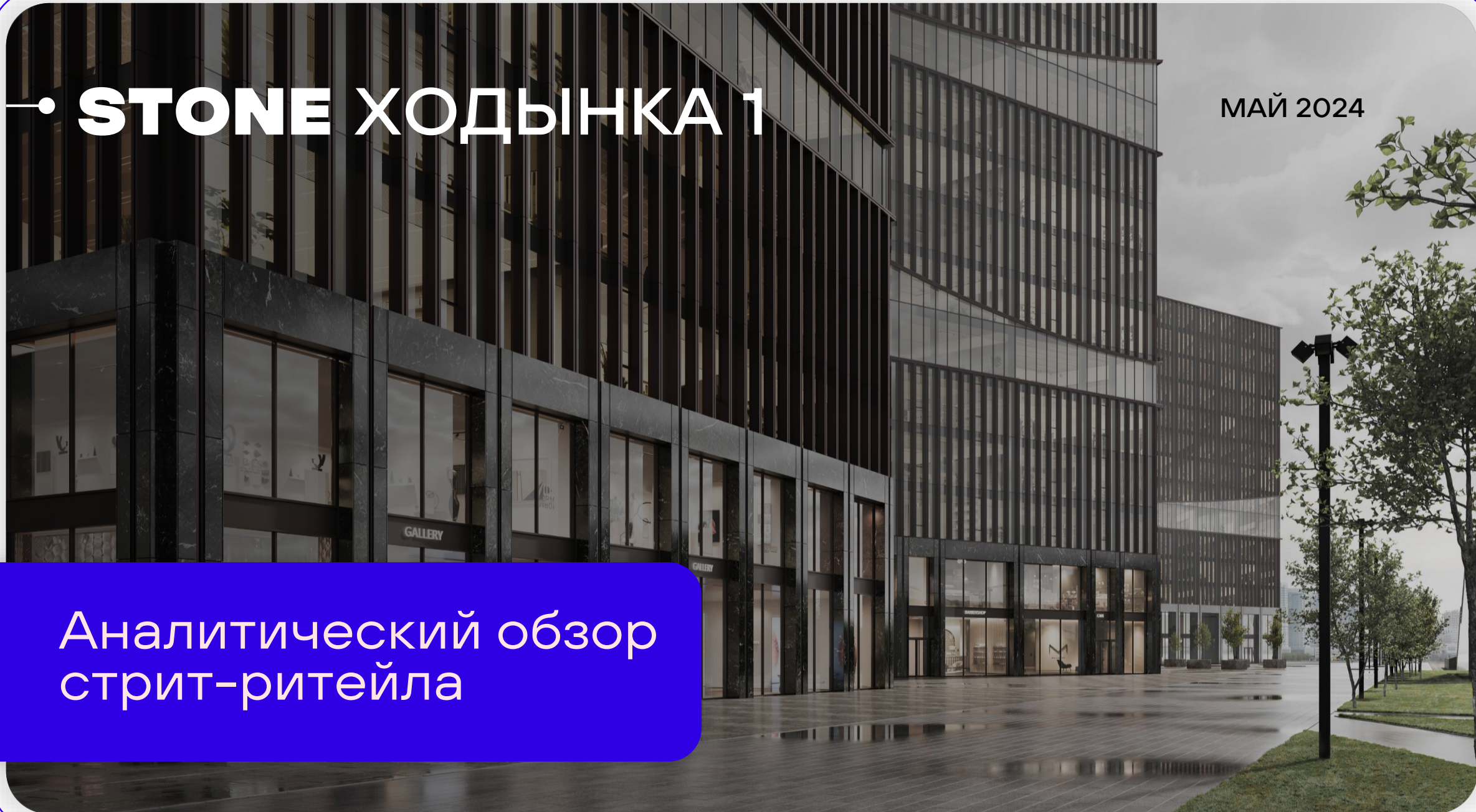


• STONE ХОДЫНКА 1

МАЙ 2024

Аналитический обзор
стрит-ритейла



ОЦЕНКА ПОТЕНЦИАЛА ЛОКАЦИИ

Принадлежность к Ленинградскому деловому коридору – одному из наиболее престижных деловых районов Москвы.

1 мин.
м. ЦСКА

Точки притяжения:



Крупнейший в Европе торговый центр ТРЦ «Авиапарк», второй по величине в России кинотеатр (17 залов).



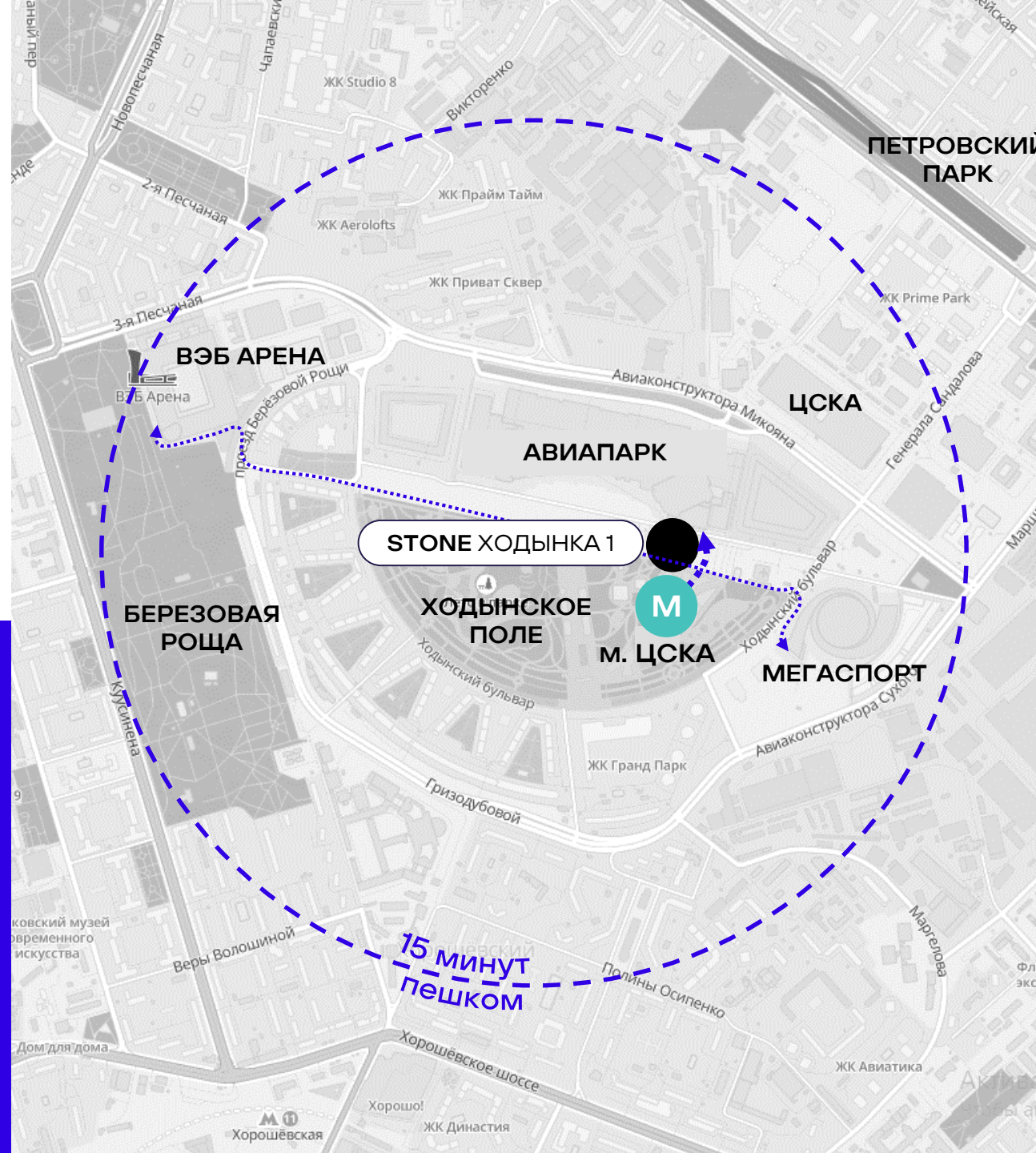
Мощный спортивный кластер: ВЭБ АРЕНА, (30 тыс. чел), Дворец Мегаспорт, (14 тыс. чел.), футбольный комплекс ЦСКА и другие



Зеленые зоны площадью более 50 га: Ходынское поле, Петровский парк, Березовая роща.

Ключевые особенности:

- Сложившаяся инфраструктура обеспечивает высокую торговую активность
- Высокий клиентский покупательный потенциал локации
- Отсутствие качественного предложения стрит-ритейл в ближайшем окружении
- Основной поток трафика в локации пролегает через офисный квартал STONE Ходынка 1
- Безупречная доступность на общественном транспорте (1 мин. до метро) и личном авто (5 000 парковочных мест в паркинге Авиапарка)



ЛОКАЦИЯ ТРАФИК



1 мин. пешком
до м. ЦСКА

65 тысяч
жителей

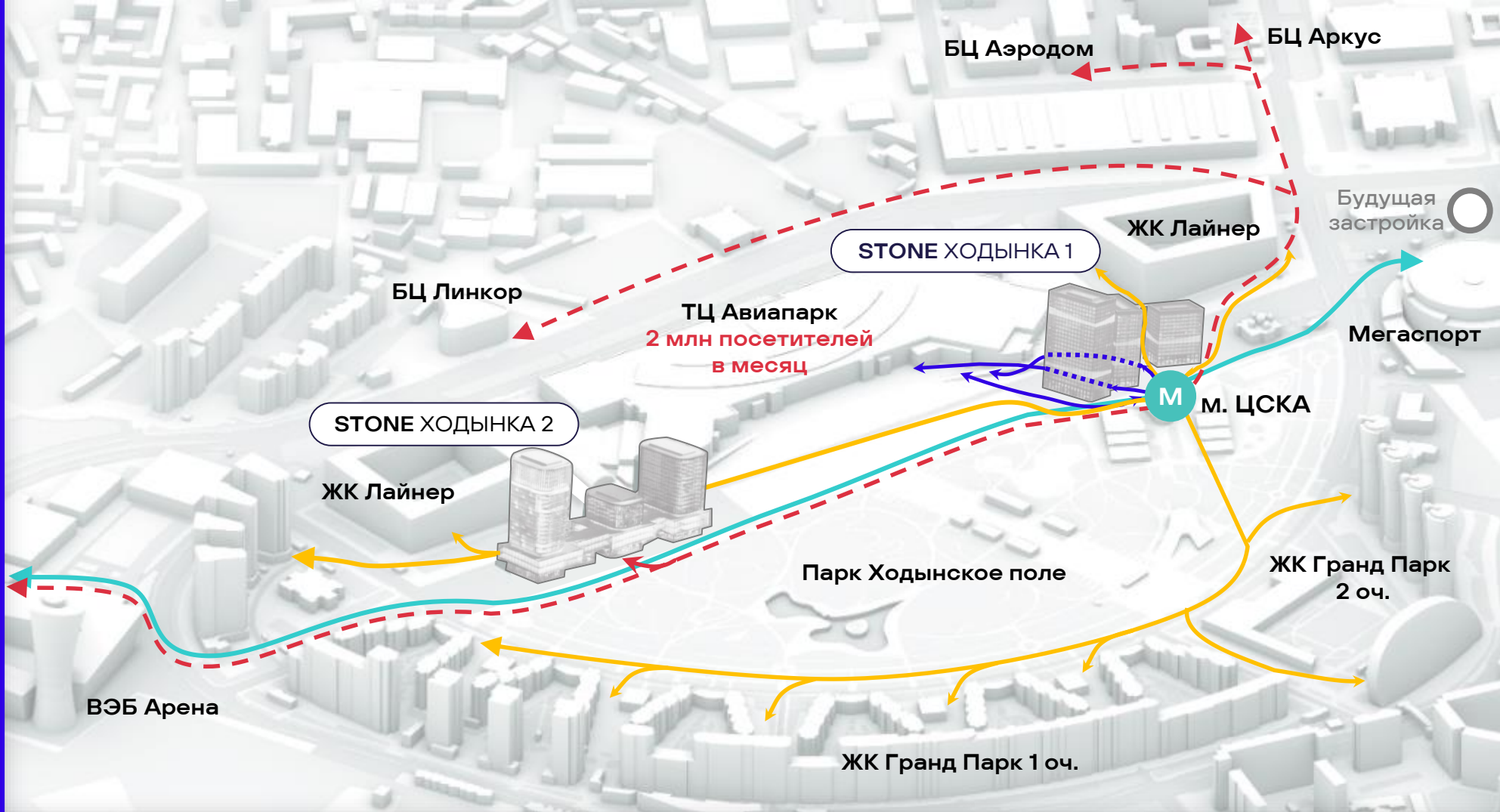
Текущая численность
населения, 15-мин. пешком

33 тыс. офисных
работников

Численность сотрудников
в 15-мин. пешком

72 тысяч
человек

Пассажиропоток м. ЦСКА
в сутки



+35
тысяч
сотрудников
бизнес-центров

К 2030 году ожидаемый **объем офисов** в локации Ходынки увеличится на 300 тыс. кв. м и составит около 550 тыс. кв. м, что будет сопоставимо с нынешним Белорусским деловым районом.

Реорганизация бывших промзон по программе комплексного развития на участок площадью ~ 82 га. Комплексное развитие территории предоставит еще 25 тыс. рабочих мест.

+25
тысяч
человек

Близость к метро решает всё!

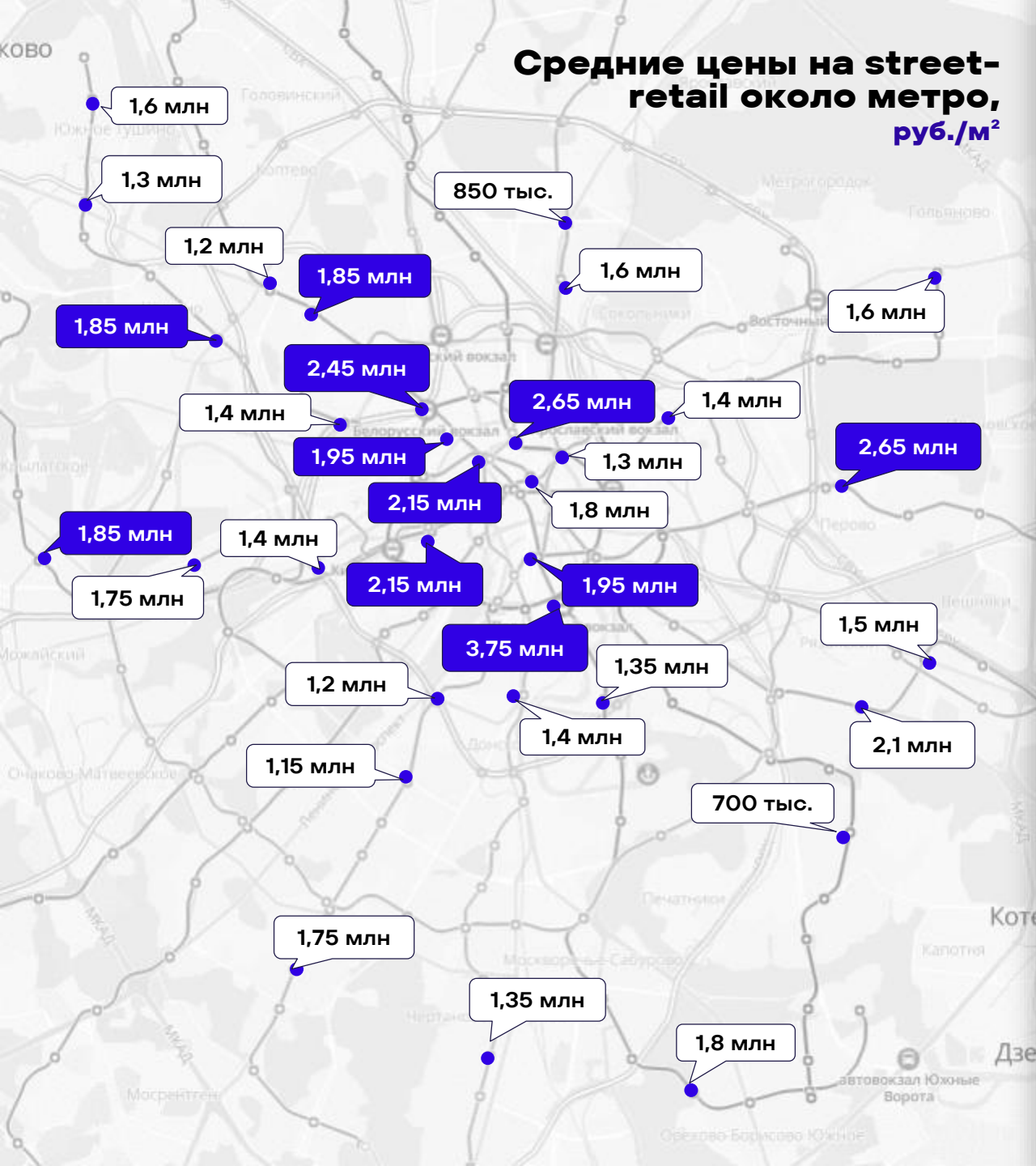
Все основные потоки жителей района, сотрудников бизнес-центров, посетителей парков и спортивных арен проходят через STONE Ходынка 1.

более **40**
ТЫСЯЧ
посетителей

ежедневно
проходят от метро ЦСКА к
Авиапарку



Средние цены на street-retail около метро, руб./м²



СКОЛЬКО ПЛАТИТ БИЗНЕС ЗА ВЫСОКИЙ ТРАФИК?

Рассмотрены лоты до 200 кв. м с высокой пешеходной проходимостью до 5-мин. от метро

102 лота

Кол-во предложений

1,8 млн руб./ кв. м

Средняя цена

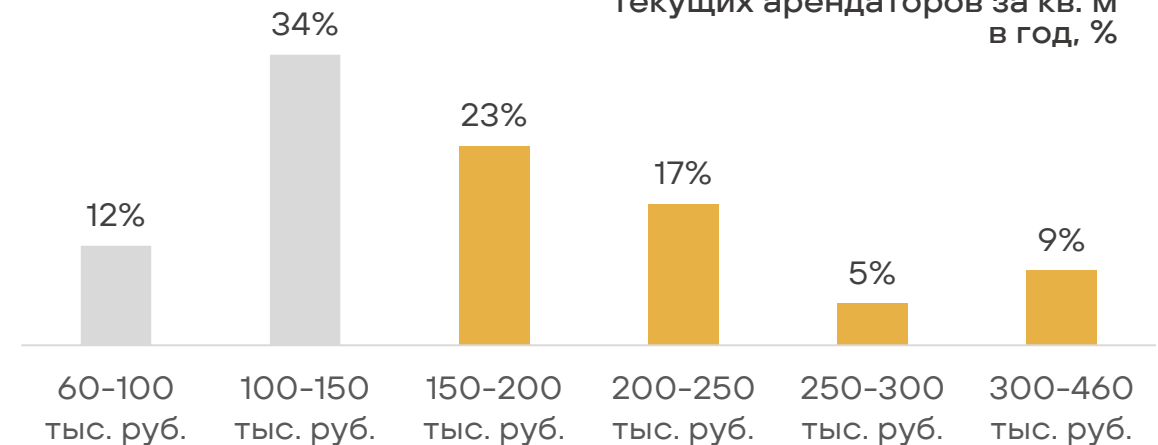
151 тыс. руб./ кв. м в год

Средняя ставка аренды

Помещения street-retail у метро с высоким трафиком – редкое предложение на рынке продажи. Почти все подобные **помещения уже заняты и продаются как готовый арендный бизнес**, а договора с арендаторами заключены на несколько лет вперед. Цена ГАБ у метро начинается от 700 тыс. руб./кв. м, однако **46% лотов предлагаются по цене от 2 млн руб./кв. м.**

Ставки аренды текущих арендаторов также варьируются, при этом **54% предприятий платят за аренду от 150 до 460 тыс. руб./кв. м в год.**

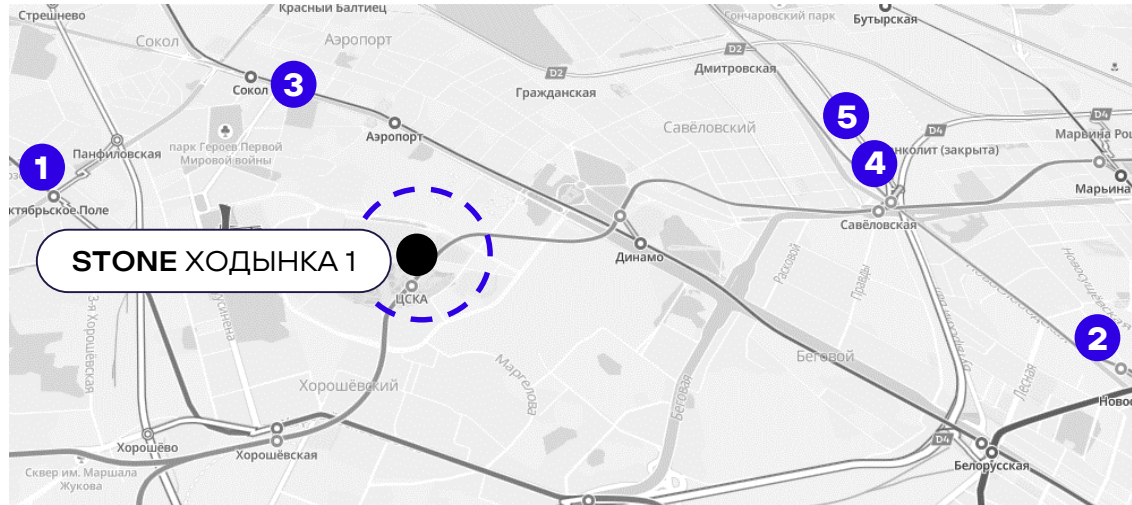
Распределение ставок аренды текущих арендаторов за кв. м в год, %



*ставки аренды с НДС без OPEX

STREET RETAIL НА ХОДЫНКЕ Продажа

Только помещения до 200 кв. м на 1-м этаже с отдельным входом, расположенные на первой линии с высоким трафиком

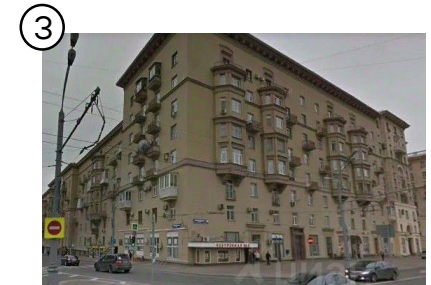


В 10-минутной пешей доступности от метро ЦСКА **отсутствует качественное предложение ритейла на продажу.**

Качественное предложение street retail ограничено на всём протяжении Ленинградского делового коридора. В непосредственной близости от станции метро расположено всего 6 лотов. Цены на такие помещения варьируется **от 1,1 до 2,5 млн. руб. за кв. м**

Однако, большая часть доступных помещений концентрируется в домах старого фонда с устаревшими инженерными системами.

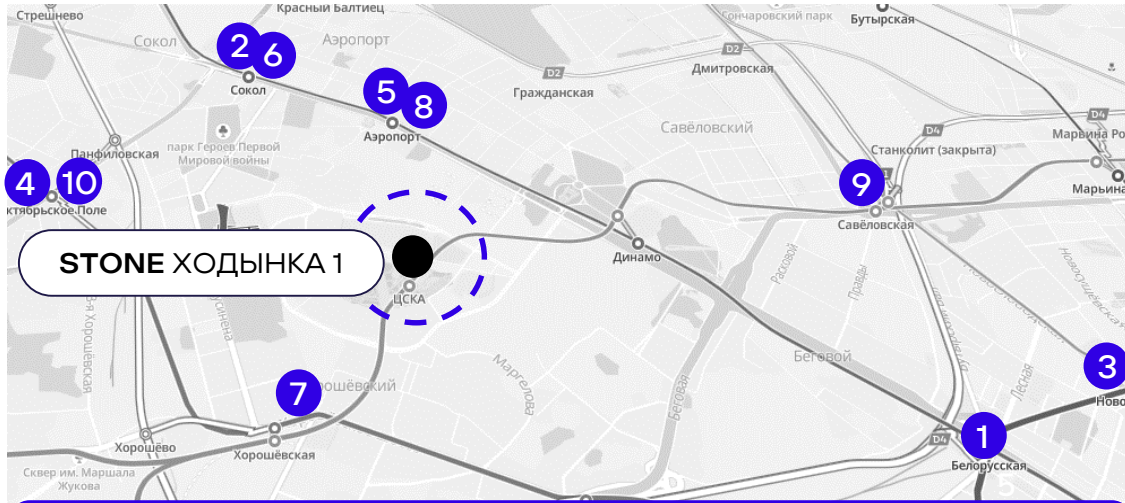
Также в локации отсутствуют качественные помещения на продажу/ в аренду, имеющие необходимое техническое оснащение и оптимальную площадь под размещение ресторана.



Проект	Расстояние до метро (мин.)	Площадь	Цена за кв. м	Отделка
1 ЖК Народного ополчения 45	1	22	2,5 млн	С отделкой
2 ЖК Новослободская улица, 24Ас1	1	182	1,3 млн	Shell&Core
3 ЖК Ленинградский проспект, 69С1	1	86 - 110	1,2 - 1,3 млн	-
4 ЖК Бутырская улица, 4	2	44	1,1 млн	Shell&Core
5 ЖК Бутырская улица, 46	10	44,6	1,1 млн	Shell&Core

STREET RETAIL НА ХОДЫНКЕ Аренда

Только помещения до 200 кв. м на 1-м этаже с отдельным входом, расположенные на первой линии с высоким трафиком



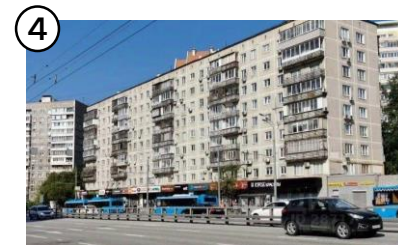
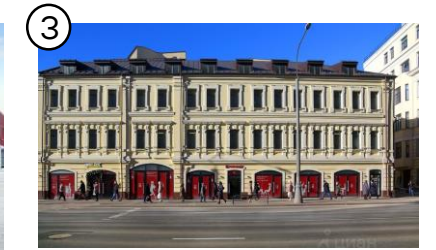
В 10-минутной пешей доступности от метро ЦСКА **отсутствует качественное предложение в аренду.**

Качественное предложение помещений ритейла в аренду также ограничено на всём протяжении Ленинградского делового коридора. Единичные лоты представлены в домах старого фонда либо в зданиях не на 1-ой линии улицы, вдали от оживленных магистралей и сосредоточения основных транспортных и пешеходных потоков.

В непосредственной близости от станций метро в рассматриваемой локации расположено 13 помещений, подходящих под критерии. Средневзвешенная ставка аренды здесь достигает 130 тыс. руб./кв. м в год, при этом **ставка на небольшие помещения с самым высоким трафиком может составлять от 200 до 318 тыс. руб./кв. м в год.**

Данные на 2024-05-07// Источник: Циан, m2data.

Проект	Расстояние до метро (мин.)	Площадь	Ставка тыс. руб./кв. м в год	Отделка
1 ЖК Грузинский Вал, 28/45	2	19,8 - 196,9	71 - 318	Shell&Core
2 ЖК Ленинградский проспект, 74К1	1	27,2	243	С отделкой
3 АЗ Новослободская, 19с1	2	13 - 82,6	153 - 233	С отделкой/Shell&Core
4 ЖК ул. Народного ополчения 45	2	22	213	С отделкой
5 ЖК Ленинградский проспект, 62	2	64,1	168	Shell&Core
6 ЖК Ленинградский пр-т, 78к1	2	143 - 168	70 - 151	С отделкой
7 Хорошевское шоссе, 88С1	1	10	120	С отделкой
8 ЖК Ленинградский проспект, 60К1	1	54,3	117	С отделкой
9 ЖК Бутырская улица, 4	2	44,5	105	Shell&Core
10 ЖК Маршала Бирюзова, 12	1	77,6	77	-



*ставка аренды с НДС без ОПЕХ

ПРЕИМУЩЕСТВА РАЗМЕЩЕНИЯ В БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ

При аналогичной площади в бизнес-центрах **в 5 раз больше сотрудников, чем жителей в жилых комплексах**

В среднем на 1 сотрудника приходится 7-10 м² офиса, на 1 жителя – 40 м² жилья. Например, бизнес-центр на 60 000 тыс. м² офисов рассчитан на 7 500 сотрудников, при этом ЖК такой же площади – всего на 1 500 жителей.

- **Постоянная посещаемость** – сотрудники бизнес-центра обеспечивают ресторан стабильно высоким клиентопотоком.
- **Дополнительный трафик** генерируют гости или клиенты компаний-резидентов бизнес-центра, а расположение проектов STONE в непосредственной близости к метро обеспечивает высокий пешеходный трафик.
- Расположение в качественных бизнес-центрах класса А обеспечивает стабильный поток клиентов с более высоким уровнем дохода, следовательно **более высокие чеки**.
- **Развивающаяся локация** – бизнес-центры STONE расположены в динамично развивающихся локациях, где присутствует высокий потенциал для формирования новых точек притяжения разнообразных торговых операторов.

