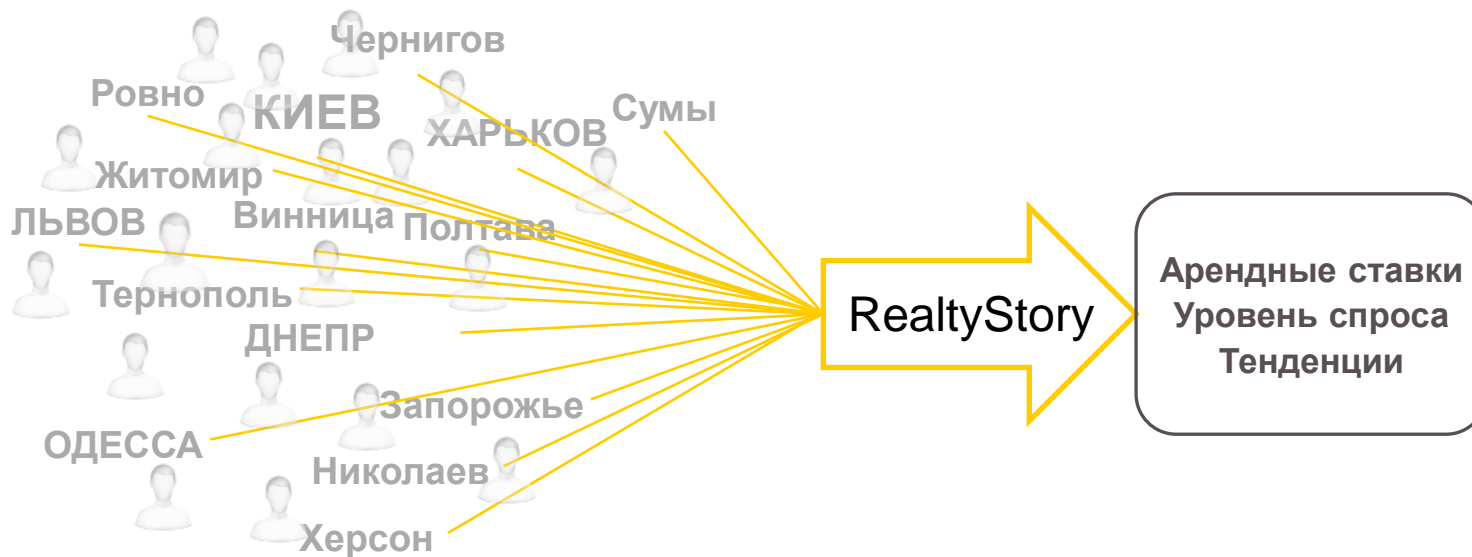


# Оптимизация затрат на аренду помещений аптечной сети

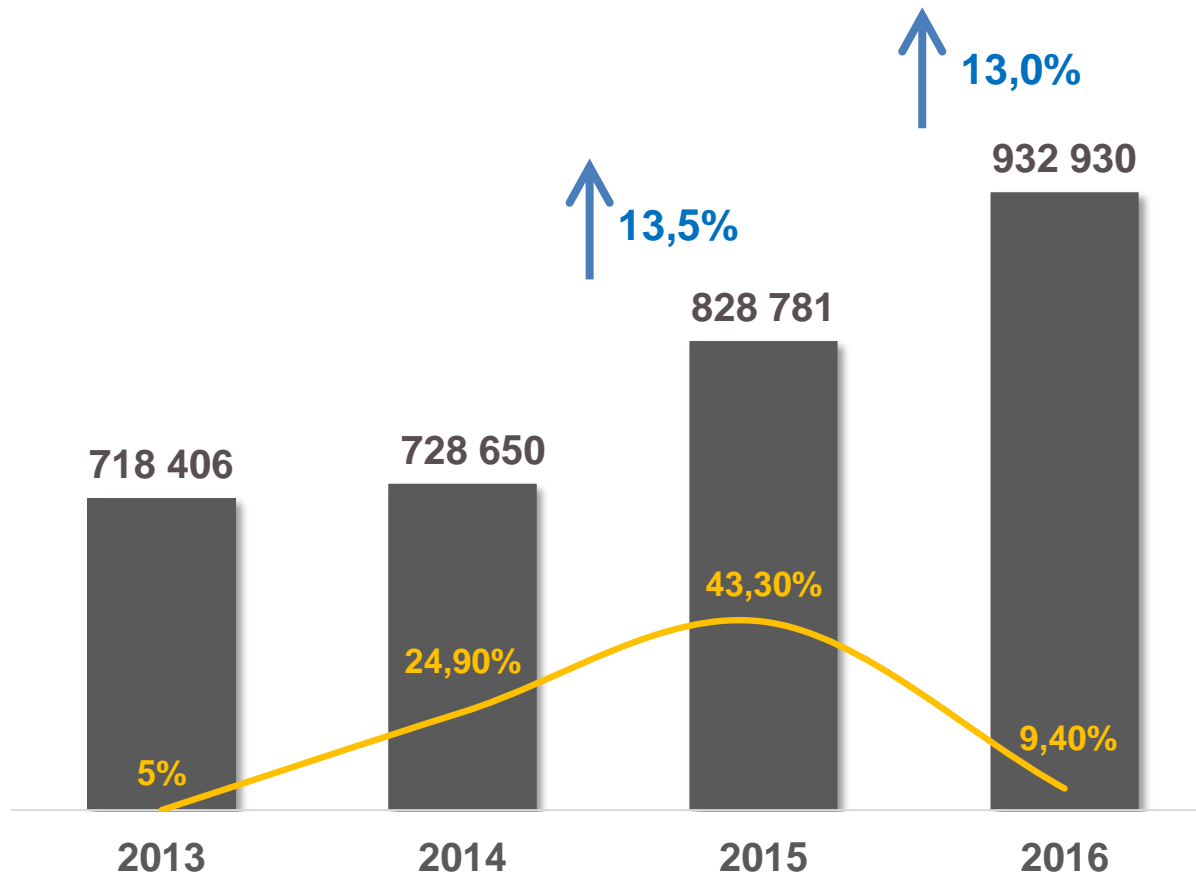
# RealtyStory: мониторинг тенденций рынка торговых помещений в областных центрах Украины

- ✓ На основе данных информационных партнеров проекта - **брокеров и агентств недвижимости**, которые специализируются на аренде и продаже помещений стрит-ритейла



# 1. Рынок аренды помещений стрит-ритейла в 2016 г.

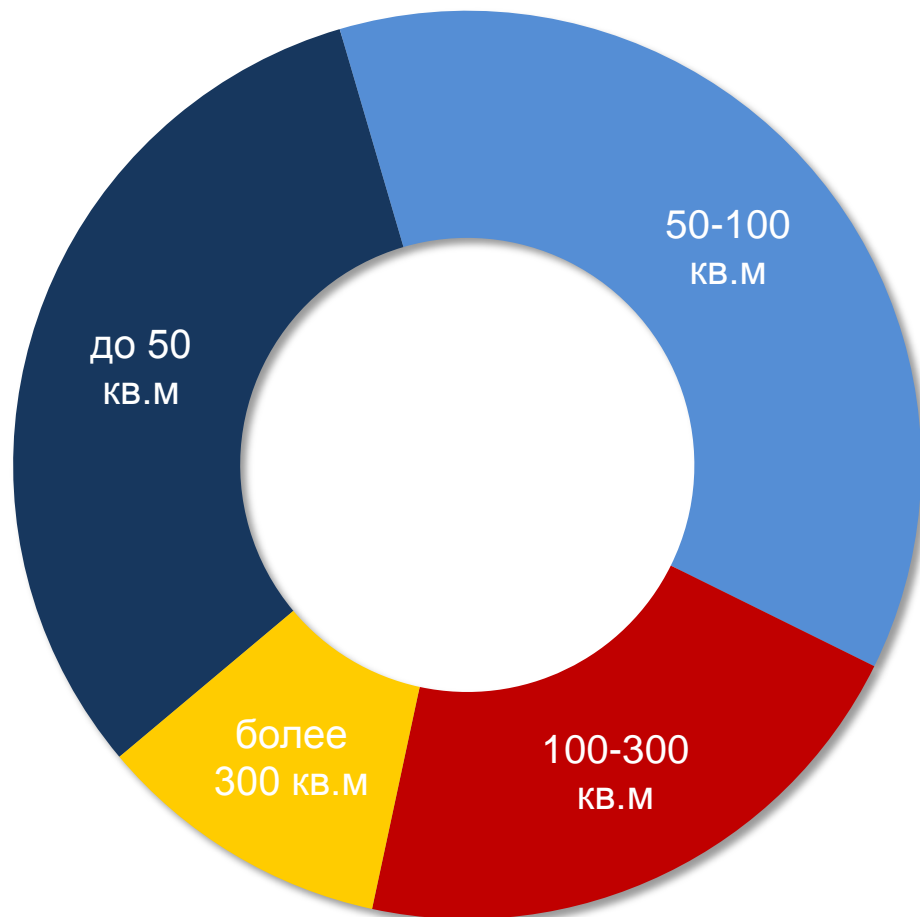
# Розничный товароборот 2013-2016 гг. (10 мес.)



■ Розничный товароборот за 10 мес.  
млн. грн.

— Индекс инфляции

# Рынок помещений стрит-ритейла 2016: структура спроса



- ✓ аптеки
- ✓ лотерея
- ✓ ломбарды
- ✓ кафе, рестораны

- ✓ банки
- ✓ одежда
- ✓ другое

# Рынок помещений стрит-ритейла 2016:

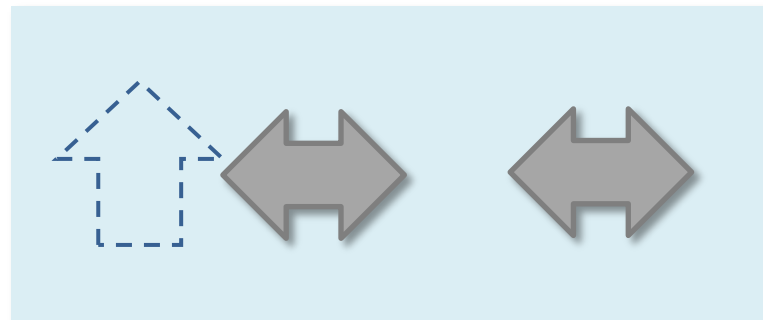
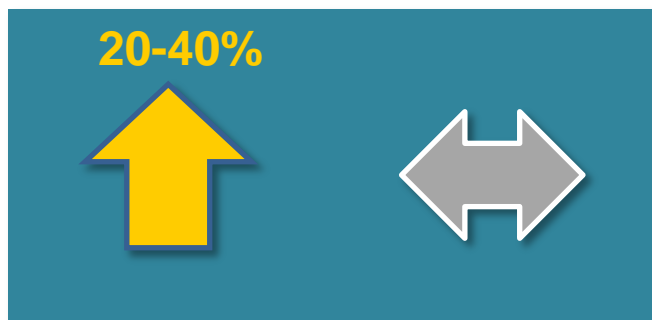
## тенденции



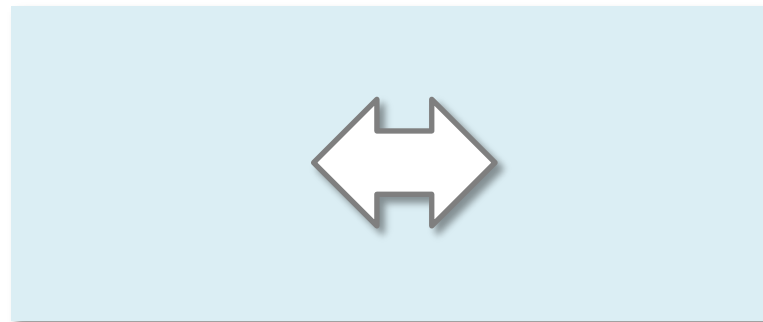
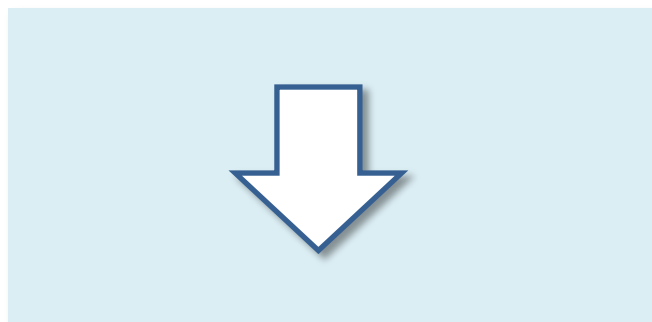
«5», «4» «3», «2»

«5», «4» «3», «2»

Арендные  
ставки



Вакантность



1-ое  
полугодие

2-ое  
полугодие

**RealtyStory**  
коммерческая недвижимость Украины

# Рынок помещений стрит-ритейла 2016: арендные ставки (3 квартал)

- ✓ Помещения около 100 кв.м
- ✓ Грн./кв.м в месяц

	Лучшие локации с наиболее интенсивным пешеходным трафиком	Места с менее интенсивным трафиком, второстепенные улицы	Удаленность от пешеходных потоков
Киев, Львов	1 000 – 1 750	500-850	250-375
Харьков, Одесса, Днепр	600-900	250-400	100-250
Другие областные центры	400-700	250-400	100-250

## 2. Прогнозы развития рынка аренды торговых помещений



# Рынок помещений стрит-ритейла: прогнозы

Оптимистичный  
сценарий

Реалистичный  
сценарий



«5», «4» «3», «2»

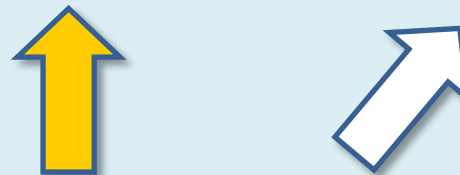
«5», «4» «3», «2»

Арендные  
ставки

30-50%



10-20%



### 3. Оптимизация затрат на аренду существующей сети

# Оптимизация затрат на аренду:

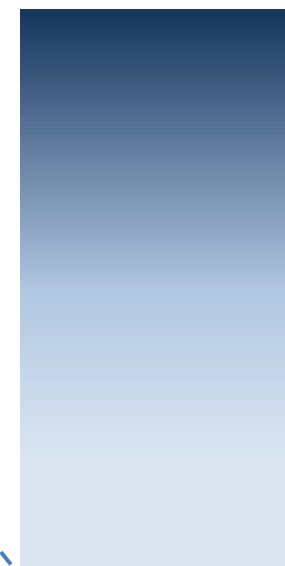
важно понимать мотивацию арендодателя



Цена

предложения

Готовность  
уступить



- Почему арендодатель поднимает цену
- На основании какой информации формируется цена



# Оптимизация затрат на аренду:

важно понимать мотивацию арендодателя

## Стандартный подход

- сколько предлагает новый арендатор (информация арендодателя)
- информация по доступным на рынке предложениям
- информация из открытых источников (обзоры, публикации и т.п.)
- возможно, какая-то информация от брокеров
- информация по другим своим/арендуемым помещениям в этом городе



## Рыночная информация

- уровень спроса на подобные помещения в данном месте
- каким конкурентным сегментам интересна данная локация
- как изменились арендные ставки в данном / подобном месте за последний год/квартал



**переговоры**

# Оптимизация затрат на аренду:

потенциальная экономия в рамках сети

---

**100 аптек** → **от 1,0 млн. грн./год**

## Предположения:

- Сеть – 100 аптек
- Средняя арендная плата по сети – 20 000 грн./мес.
- Потенциальный рост по сети – 10%
- Достигнутый в процессе переговоров рост 5% (по сети)

# Оптимизация затрат на аренду:

## знание рынка

### Стандартный подход

- сколько предлагает новый арендатор (информация арендодателя)
- информация по доступным на рынке предложениям
- информация из открытых источников (обзоры, публикации и т.п.)
- возможно, какая-то информация от брокеров
- информация по другим своим/арендуемым помещениям в этом городе

### Рыночная информация

- уровень спроса на подобные помещения в данном месте
- каким конкурентным сегментам интересна данная локация
- как изменились арендные ставки в данном / подобном месте за последний год/квартал



**Буду рад  
ответить на Ваши  
вопросы**

**Сергій Сушко**

**(097) 246-17-47**

**S.Sushko@RealtyStory.com.ua**