



Что творится в Краснодаре



Марианна
РОМАНОВСКАЯ,
директор
департамента
консалтинга
GVA Sawyer

Еще живы в памяти времена, когда устойчивое сочетание слов «Краснодар – благоприятный инвестиционный климат для ритейла» были у всех на слуху. Строить в Краснодаре было правилом хорошего тона девелопмента практически во всех категориях рынка, но в первую очередь, конечно, в ритейле и в жилье. Очков добавила близость олимпийского Сочи, хотя прямая связь здесь вряд ли полностью очевидна. Как же теперь складывается ситуация в регионе?

Слово правды от статистики

Объективные цифры статистики говорят, что оборот розничной торговли по Краснодарскому краю в январе–августе 2013 года составил 535 млрд рублей, т.е. 104,5% от аналогичного периода прошлого года. Показатели в целом вполне сопоставимы со страновым фоном, где отмечается снижение темпов роста розничной торговли, следующей в колее динамики макроэкономического развития.

В структуре оборота розничной торговли без особых перемен: в январе–августе 2013 года доля продовольствия составила 46,9% (в январе–августе 2012 года – 46,1%), непродовольственных товаров – 53,1% (53,9%). В целом достигнут некий статус кво, что в принципе можно считать хорошей новостью, особенно принимая во внимание нейтральные прогнозы динамики экономико-демографических параметров на период до конца 2013 года.

Квадратные метры росли, росли и...

Обеспеченность Краснодара качественными торговыми площадями составляет 1112 кв. м GFA на 1000 жителей (всего 946 тыс. кв. м), и здесь ему в России нет равных: в Москве этот показатель раза в три скромнее. Неудивительно поэтому, что с начала года новых торговых площадей на рынке не появилось.

Однако пауза в формировании задела новых помещений длилась недолго: уже осенью стало известно о начале строительства в центре Краснодара нового ТРЦ «Лето» общей площадью 37 тыс. кв. м (девелопер – Regional Development Company). Сейчас в городе строятся шесть торговых объектов.

В конце года вводится вторая очередь одного из наиболее успешных объектов города, а именно – «Галереи Краснодар» общей площадью

свыше 56 тыс. кв. м. И снова на память приходит фраза «центр начинает и выигрывает»: центральное расположение участка практически в любом городе создает почти беспроигрышный вариант для торгового центра. Даже если приходится идти на удорожание строительства и делать паркинг на крыше, как это сделано в первой очереди «Галереи Краснодар».

Однако самые крупные по размерам объекты города располагаются, конечно, не в центре. Это «Мега Адыгея-Кубань» (130 тыс. кв. м) и «Oz Молл» (227 тыс. кв. м общей площади), самый крупный объект всего юга России с достаточно непростой историей создания, развития и заполнения. Дизайн проекта впечатляет даже искушенных москвичей, однако и на текущий момент не все площади сданы в аренду, а открытие ЦУМа (10 тыс. кв. м) ожидается уже около двух лет.

По итогам III квартала 2013 года средняя доля вакантных площадей в качественных торговых центрах составляет 11,5%. Наиболее успешные объекты заполнены на 95–98%. К ним можно отнести ТРЦ «Галерея Краснодар», «Мега Адыгея-Кубань», «Сити Центр», ТРК «СБС Мега Молл».

Чего ожидать в развитии рынка? С точки зрения географии, суперрегиональные ТРЦ закрывают практически все основные магистрали города, каждый обслуживая свой «кусочек географии». Рост данного формата практически исчерпал свои ресурсы. При этом о планах по созданию очередной фазы заявила компания «РАМО-М» (ТРЦ «Красная Площадь»).

Но ставить точку рано, ведь Краснодар – это город с очень высокими темпами строительства жилья, он занимает 2-е место после Московской области. С начала года сдано в эксплуатацию 1,1 млн кв. м жилья. А где растут новые жилые массивы (в меньшей степени

Основные показатели торгово-развлекательной недвижимости Краснодара за III квартал 2013 года

Основные показатели	III квартал 2013 года	III квартал 2012 года
Оборот розничной торговли, млрд рублей *	535 (январь–август)	511 (январь–август)
Индекс оборота розничной торговли, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года, %	104,5	108
Объем площадей в качественных ТЦ по итогам периода, GBA/GFA, тыс. кв. м	1366,8/946,4 **	1063/721 (I квартал 2012)
Введено в эксплуатацию в I–III кварталах 2013 года, GBA/GFA, тыс. кв. м	0/0	66/63,5
Ввод торговых площадей, прогноз на IV квартал 2013 год, GBA/GFA, тыс. кв. м	56 000/26 000	–
Уровень вакантных площадей, %	11,5	12,5

* Оборот розничной торговли по Краснодарскому краю.

** Данные представлены с учетом торговых комплексов формата big box.

Источник: Исследование GVA Sawyut Краснодарстат