

# Краткий обзор рынка торговой недвижимости Краснодара

1 кв. 2013

# Рынок торговой недвижимости

В 1 кв. 2013 г. в Краснодаре новых качественных торговых площадей не вводилось. На стадии строительства в городе находится 6 торговых объектов, поэтому в ближайшие годы предложение будет расти.

Многие девелоперы из-за ужесточения конкуренции и перенасыщения рынка переходят на новые форматы — специализированные торговые объекты. Данную тенденцию уже можно было наблюдать в прошлом году.

Среди знаковых событий 1 кв. 2013 г. заявлены планы по открытию еще одного мебельного центра - «Анна Потапова» в составе ТРК Oz Mall, площадью около 10 тыс. кв.м, появление которого может повлиять на перераспределение спроса на мебельном рынке города.

**Таблица 1.** Основные показатели торгово-развлекательной недвижимости Краснодара за 1 кв. 2013 г.

**Источник:** исследование GVA Sawyer, Департамент экономического развития, инвестиций и внешних связей Краснодара

Основные показатели	1 кв. 2013 г.	Др. период
Оборот розничной торговли, млрд руб. <sup>1</sup>	187,1 млрд (1 кв. 2013 г.)	166,4 млрд (1 кв. 2012 г.)
Индекс оборота розничной торговли, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года, %	104,2	105,3
Объем площадей в качественных ТЦ по итогам периода, общая площадь / GLA тыс. кв.м	1366,8 / 946,4 <sup>2</sup>	1063/721 (1 кв. 2012 г.)
Введено в эксплуатацию, общая площадь / GLA тыс. кв.м	0/0	131/59,6 (1 кв. 2012 г.)
Ввод торговых площадей, прогноз на 2-4Q 2013 г., общая площадь / GLA, тыс. кв.м	56 000/26 000	-
Уровень вакантных площадей, %	12,6%	10% (1 кв. 2012 г.)

<sup>1</sup> Оборот розничной торговли по Краснодарскому краю.

<sup>2</sup> Данные представлены с учетом торговых комплексов формата Big Box.



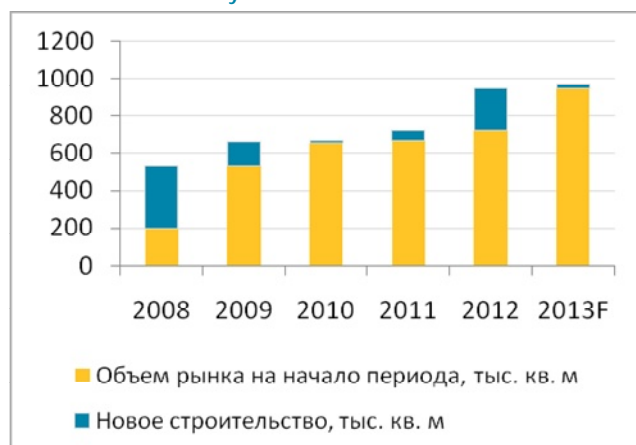
## Предложение

В 1 кв. 2013 г. новых качественных торговых площадей в Краснодаре не вводилось. Общее предложение торговых (арендопригодных) площадей в городе не изменилось и составляет 946 тыс. кв. м.

Обеспеченность населения Краснодара качественными торговыми площадями составила 1 112 кв. м GLA на 1 000 жителей<sup>3</sup>, что является одним из самых высоких показателей среди российских и некоторых европейских городов.

**Рисунок 1.** Динамика объема качественного предложения в 2008-2013 г., GLA, тыс. кв.м

Источник: GVA Sawyer



В 1 кв. 2013 г. на рынке торговой недвижимости наблюдалось некоторое затишье. Девелоперы не озвучивали планов по строительству новых объектов.

Новые магазины открывались в уже действующих ТЦ. Наиболее значимым событием, произошедшем в 1 кв., можно считать анонсирование открытия нового мебельного центра в ТРК OZ Mall общей площадью около 10 тыс. кв.м. Новый центр будет открыт в начале 2 кв. 2013 г.

В Краснодаре на данный момент в разной стадии строительства находится 6 торговых центров. Из них в активной фазе

строительства находятся 5 объектов (см. Таблица 2).

**Таблица 2.** Торговые площади в ТРЦ Краснодара, планируемые к вводу в 2013-2015 гг.

Источник: GVA Sawyer

Название ТЦ	Общая/арендуемая площадь, кв. м	Ввод в эксплуатацию/статус
ТРК «Галерея-Краснодар», 2-я очередь	56 000/26 000	4Q 2013
ТЦ «Карнавал» (2-я оч.)	17 130/2 000	2014
ТК «Стрелка» на ул. Восточно-Кругликовская	9 783/3 848	2014
ТРК «Горизонт»	20 000/-	2014
ТЦ «Хозяин» (DIY)	58 000/8 740	2015

Работы по возведению ТЦ «Сердце города» в районе Кооперативного на данный момент не ведутся.

В 2013 г. согласно прогнозам GVA Sawyer, планируется к вводу 26 000 тыс. кв. м GLA торговых площадей в качественных торговых центрах.

По итогам 1 кв. 2013 г. средняя доля вакантных площадей в качественных торговых центрах немного снизилась и находится на уровне 12,6%.

Качественные торговые центры города заполнены практически полностью. Наиболее успешные объекты заполнены на 95-98%. К таким можно отнести ТРК «Галерея-Краснодар», «Мега Адыгея Кубань», «Сити-центр», ТРК «СБС Мегамолл». В ТРК «Галактика» заполняемость на уровне 94%, в ТРК «Красная площадь» - на уровне 93%. В таких объектах, как OZ Mall и ТРК «Карнавал», которые открылись недавно, процент заполняемости находится на уровне 58% и около 30% соответственно.

<sup>3</sup> Население г. Краснодара с подчинёнными сельскими населёнными пунктами на 1 января 2012 г. составляет 851 тыс. человек.

## Спрос

В 1 кв. 2013 г. в Краснодаре не было зафиксировано крупных сделок купли-продажи на рынке торговой недвижимости. Чистое поглощение торговых площадей составило около 4 тыс. кв.м GLA, что больше показателя за аналогичный период прошлого года (1 тыс. кв.м GLA).

В 1 кв. 2013 г. в городе открылось более 10 магазинов в различных ТРК города. Среди них такие бренды, как KARI, ELISIR, Zolla, M.A.C, Л'Этуаль, PROElita и другие (см. Таблица 3).

В ТРК «Красная Площадь» открылся МФЦ по предоставлению государственных и муниципальных услуг населению. Кроме того, около 400 кв.м было отдано под проведение выставочных мероприятий.

В ТРК OZ Mall было открыто несколько кафе и ресторанов, среди них De Marko, Tanoshy, Eltoro, Academia, «Мармарит».

Во 2 квартале на рынке должен появиться новый бренд — «Анна Потапова». Гипермаркет мебели будет открыт ТРК OZ Mall и займет площадь 10 тыс. кв.м. Открытие еще одного магазина в городе, где представлено довольно много крупных игроков, может привести к перераспределению спроса в данном сегменте. В свою очередь конкуренцию существующим игрокам (ИКЕА, Hoff, СБС,

мебельный центр в ТРК «Красная Площадь» и др.) может составить проект с нетипичной для рынка концепцией.

Помимо перечисленных магазинов также, до конца года заявлены к открытию магазины новых для города брендов Lino caSa, Цуккини Home, так и уже присутствующие на рынке – Zara, Massimo Dutti, Oysho, Happy Time, Reebok, Ангел Donna, Sunlight Brilliant и другие. Среди ресторанных брендов, которые должны появиться в городе до конца текущего года можно отметить Chili's Grill&Bar, ресторан «Эривань», «Огонь и хворост» и другие.

**Таблица 3.** Новые магазины, открывшиеся в Краснодаре в 1 кв. 2013 г.

Источник: GVA Sawyer

Формат	Название сети
Одежда	KARI, ELISIR, Zolla
Товары для дома	Wonderful store, New Look, Zara Home
Товары для детей	ELC
Косметика	M.A.C, Л'Этуаль, PROElita
Общепит	De Marko, Tanoshy, Eltoro, Academia, «Мармарит»

Покупательская активность в 1 кв. 2013 г. снизилась.

Основной спрос приходился на товары повседневного пользования (одежда, косметика, мелкая бытовая техника, сувениры и др.).

## Финансовые условия

В 1 кв. 2013 г. в большинстве объектов арендные ставки не претерпели существенных изменений. Небольшие колебания в сторону увеличения наблюдались в тех ТРК, где дополнительная часть арендной платы зависит от курса евро или доллара. В годовом выражении в 2013 г. в некоторых объектах возможно увеличение ставок аренды на уровне 3%.

На текущий момент арендные ставки распределились следующим образом: в ТРК «СБС Мегамолл» — от 3000 до 8 000 руб. за кв.м, ТРК «Галерея-Краснодар» — от 1 000 до 6 150 руб., «Красной площади» — от 500 до 10 000 руб. за кв.м. В среднем по городу арендные ставки в ТРК составляют от 2 000 до 5 000 руб. за кв.м.

Появление новых объектов на рынке будет и дальше усиливать конкуренцию. На заполняемость ТРК будут влиять такие факторы, как концепция и политика собственников. Тенденции прошедшего года показывают, что многие качественные ТРК, чтобы сохранить поток посетителей, открывают новые развлекательные объекты (планетарий, ледовый каток) и модернизируют старые (кинотеатры), наблюдается также ротация арендаторов.

Таким образом, ТРК с качественной концепцией, лучшим местоположением, а также те, где ведется работа по улучшению сервиса арендаторов и инфраструктуры, останутся в выигрыше. Остальные игроки будут постепенно вытесняться с рынка. Исключением могут стать ТЦ, которые найдут своего потребителя и предложат гибкую систему оплаты для арендаторов.

По прогнозам GVA Sawyer, если будут построены все заявленные объекты торгово-развлекательной недвижимости, это может привести к коррекции цен в сторону снижения средневзвешенной ставки по рынку.

Таблица 4.1. Диапазон ставок аренды для арендаторов ТРК и Street-retail Краснодара

Источник: GVA Sawyer

Формат	Средняя площадь, кв. м	Средний диапазон ставок аренды, руб./кв. м в год, triple net
<b>Якорные арендаторы</b>		
Гипермаркет продуктов питания	5 000 – 15 000	2 100 – 4 000
DIY	8 000 – 15 000	2 100 – 3 800
спортивных товаров	2 500 – 6 000	3 700 – 7 800
электроники и бытовой техники	2 500 – 5 000	3 000 – 4 200
товаров для сада	3 000 – 6 000	1 800 – 3 500
товаров для дома	1 500 – 1 600	3 300 – 8 000
Универмаг одежды	2 000 – 5 000	4 500 – 8 500
Развлекательный центр	3 000 – 6 000	2 200 – 3 800
Кинотеатр	1 500 – 3 000	2 600 – 4 000
Супермаркет продуктов питания	1 000 – 5 000	6 200 – 11 000

Формат	Средняя площадь, кв. м	Средний диапазон ставок аренды, руб./кв. м в год, triple net
<b>Прочие арендаторы</b>		
Оператор зоны food court	80 - 150	14 000 – 20 000
Оператор общественного питания (ресторан, кофейня, бар)	150 - 300	11 500 – 15 000
Оператор торговой галереи	400 – 1 500	9 000 – 15 000
Оператор торговой галереи	150 – 250	13 000 – 22 000
Оператор торговой галереи	80 – 120	18 000 – 26 000
Оператор торговой галереи	40 – 80	24 000 – 31 000
Оператор торговой галереи	10 – 30	32 000 - 48 000
Street-retail	10 – 90	20 000 – 28 000

Австралия  
Австрия  
Великобритания  
Венгрия  
Германия  
Гонконг (КНР)  
Греция  
Дания  
Ирландия  
Италия  
Кипр  
Китай  
Литва  
Нидерланды  
Новая Зеландия  
Польша  
Россия  
Финляндия  
Швейцария  
Швеция  
Эстония

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”  
109240, Россия, Москва  
ул. Николоямская, д. 13, стр. 17  
Т: +7 (495) 797-4401  
Ф: +7 (495) 797-4400  
[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)

Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330  
190031 Санкт-Петербург, Россия  
Т: +7 (812) 334-9392  
[info-spb@gvasawyer.com](mailto:info-spb@gvasawyer.com)

Представительство в Красноярске

ул. Диктатуры пролетариата, д. 32  
офис 4-4, 660017 Красноярск, Россия  
Т: +7 (391) 252-9982  
[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)

Представительство в Краснодаре

350010 Краснодар, Россия  
ул. Зиповская 5, корпус 6, офис 209  
Т: +7 (495) 797-4401

[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)