

Краткий обзор  
рынка торговой недвижимости  
Краснодара, 2 кв. 2012 г.

# Рынок торговой недвижимости

Во 2 кв. 2012 г. в Краснодаре было введено порядка 60 тыс. кв. м новых качественных торговых площадей. Среди событий анализируемого периода можно отметить открытие второго в городе ТЦ Metro Cash&Carry, первого торгового центра для детей – ТЦ «Малыш», запуск первых очередей ТЦ «Карнавал» и ТК «Монорама». Кроме того, в ТРК «OZ Mall», открылось порядка 30 магазинов, несмотря на очередной перенос даты полного открытия комплекса с весны на осень 2012 г.

Таким образом, Краснодар остается лидером в стране по обеспеченности качественными торговыми площадями. Тем не менее, в ближайшие полгода тенденция по наращиванию торговых площадей будет сохранена.

Таблица 1. Основные показатели торгово-развлекательной недвижимости Краснодара за 2 кв. 2012 г.

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

Основные показатели	2 кв. 2012	Др. период
Оборот розничной торговли, млрд руб. <sup>1</sup>	333,3 (январь-июнь 2012 г.)	302 млрд (январь-июнь 2011 г.)
Индекс оборот розничной торговли, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года, %	105,6	104,9 (1 пол. 2011 г. к 1 пол. 2010 г.)
Объем площадей в качественных ТЦ по итогам периода, общая площадь / GLA тыс. кв. м	1125 / 781 <sup>2</sup>	1063/721 (1 кв. 2012)
Введено в эксплуатацию, общая площадь / GLA тыс. кв. м	62,5/ 60	0/0 (1 кв. 2012)
Ввод торговых площадей, прогноз на 3-4 кв. 2012 г., общая площадь / GLA, тыс. кв. м	280/183	-
Уровень вакантных площадей, %	13%	10% (1 кв. 2012)

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

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

## Предложение

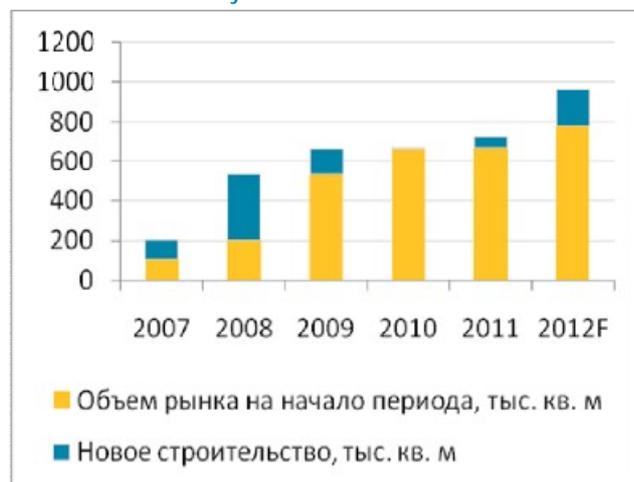
Общее предложение торговых (арендопригодных) площадей в Краснодаре по итогам 2 кв. 2012 г. составило 781 тыс. кв. м.

По итогам 2 кв. 2012 г. обеспеченность населения города качественными торговыми площадями составила 917 кв. м GLA на 1 000 жителей, что является одним из самых высоких показателей среди российских городов.

Уже сейчас Краснодар по данному показателю стоит наравне с крупнейшими городами мира, такими как Барселона, Париж, Милан. Если заявленные площади будут введены, показатель обеспеченности вырастет до 1150 кв.м, что превысит показатели многих крупных европейских городов.

**Рисунок 1.** Динамика объема качественного предложения в 2007-2012 г., GLA, тыс. кв.м

Источник: GVA Sawyer



Среди основных событий 2 кв. 2012 г. стоит выделить:

- открытие более 30 магазинов в ТРЦ «OZ Mall», несмотря на перенос сроков полноценного открытия с весны на осень 2012 г.;
- открытие 1-й очереди ТК «Монорама» общей площадью 27 050 кв. м (на данный

момент заполнено арендаторами 5 000 кв.м);

- открытие второго в городе ТЦ Metro Cash&Carry;
- запуск 1-й очереди ТЦ «Карнавал»;
- открытие в городе первого специализированного торгового центра для детей - ТЦ «Малыш» торговой площадью 4 000 кв.м. 5-этажное здание на ул. Уральской, 87а помимо магазинов с товарами для будущих мам и детей до 10 лет, включает в себя детский авто-велопарк, две игровые площадки, комнату мамы и ребенка.

В настоящее время продолжается строительство заявленных объектов - 2-й очереди ТРК «Галерея-Краснодар» (состоялась церемония закладки первого камня объекта), ТРК «Горизонт», ТЦ на ул. Восточно-Кругликовской, а также ранее «замороженного» объекта ТРК «Сердце города».

**Таблица 2.** Знаковые проекты ТЦ Краснодара, планируемые к вводу в 2012.

Источник: GVA Sawyer

Название ТЦ	Общая/арендуемая площадь, кв. м	Ввод в эксплуатацию/статус
ТРК OZ Mall	227 000/164 000	3-4Q 2012
ТК на ул. Восточно-Кругликовская	- / 5 500	-
ТЦ «Карнавал» (ранее ТЦ «Юг»)	23 000/14 000	3Q 2012
ТК «Монорама», 2-3-я очередь	123 000/-	2012-2013
ТЦ «Хозяин» (DIY)	30 000/-	4Q 2012

В 3 кв. 2012 г., согласно прогнозам GVA Sawyer, планируется к вводу 14 тыс. кв. м GLA торговых площадей в качественных торговых центрах (ТЦ «Карнавал»). Всего до конца

2012 г. планируется к вводу порядка 183 тыс. кв. м GLA.

Ввод новых площадей произойдет за счет сдачи в эксплуатацию ТРК OZ Mall, ТЦ «Карнавал» (ранее ТЦ «Юг»), ТЦ «Хозяин». Стоит отметить, что данный показатель может быть выше, с учетом ввода 2-й очереди ТК «Монорама». Это во многом будет зависеть от заполняемости 1-й очереди объекта (пока заполнено около 5 000 кв. м из 27 050 кв. м).

Уже сейчас рынок Краснодара насыщен торговыми площадями, а после ввода новых объектов можно будет говорить о перенасыщении рынка.

Однако в Краснодаре на данный момент в разной стадии строительства находится 9 торговых центров. ТЦ, планируемые к вводу в 2012 г., представлены в Таблице 2.

Во 2 кв. 2012 г. средняя доля вакантных площадей в качественных торговых центрах находится на уровне 13% (в 1 кв. 2012 г. этот показатель был на уровне 10%). Увеличение вакантных площадей произошло в связи с вводом новых объектов (например, ТК «Монорама»), которые еще не успели заполнить свои помещения.

Наиболее успешные торговые комплексы заполнены на 90-98%. К ним относятся ТРК «Галерея-Краснодар», «Мега Адыгея Кубань», «Сити-центр», ТРК «СБС Мегамолл», МФК «Кристалл», Мегацентр «Красная площадь». Сокращение вакантных площадей наблюдалось в ТРК «Меридиан» (заполняемость на уровне 90%). В ТРК «Галактика» заполняемость на уровне 85%.

## Спрос

Во 2 кв. 2012 в Краснодаре не было зафиксировано крупных сделок на рынке торговой недвижимости. Чистое поглощение торговых площадей составило около 32 тыс. кв. м GLA.

Во 2 кв. 2012 г. в Краснодаре открылось более 50 новых магазинов в различных ТРК города (см. Таблица 3). Кроме того, в ТРК открылись новые объекты развлечений. Так в ТРК «Галактика» открылся планетарий, а в OZ Mall ледовый каток площадью в 1000 кв.м.

Среди новых знаковых магазинов, которые планируются к открытию в городе в 3 кв. 2012 г., магазин федеральной сети детских товаров «Детский мир» в новом формате в ТРК OZ Mall. Площадь магазина составит 1 700 кв. м. Он будет первым магазином открытым по обновленной концепции сети. Здесь также планируют открыть один из 5-ти заявленных к открытию ресторанов быстрого питания «Макдоналдс».

Таблица 3. Новые магазины, открывшиеся в Краснодаре во 2 кв. 2012 г.

Источник GVA Sawyer

Формат	Название сети
Одежда	Incanto, «Стильпарк», Henderson, «Спортмастер», H&M (2 магазина), Gloria Jeans, O'Stin, Colin's, Cosmotheque, «Спорт-Стиль», Pal Zileri LAB, ZARA, Bershka, Befree, Love Republic, House
Общепит	«Патрик & Мари», KFC (2 заведения), Sbarro
Обувь	Carlo Pazonini, Chester, Centro, «Центробувь», Ecco, NO ONE, Rendez-vous
Бытовая техника и электроника	DNS, «Эльдорадо», «М.Видео»
Товары для детей	Lego (2 магазина)
Аксессуары для дома	Home&you
Свадебные товары	Gabbiacci и др.

В 2012 г. истекает срок действия 650 договоров аренды торговых площадей в ТЦ «Мега» по России. В 2013 г. закончится действие еще 450 договоров, что составляет в целом около трети всех договоров на аренду помещений в торговых центрах «Мега». Это повлечет за собой ротацию арендаторов и в «Мега Адыгея Кубань». У некоторых арендаторов появится возможность переместиться на новые площади или расширить уже существующие. В планах у собственников также привлечение новых арендаторов.

Во 2 квартале текущего года наблюдалось уменьшение покупательской активности населения, что выразилось в снижении доходной части ряда операторов (одежда, обувь) до 35-40%. Это связано с несколькими факторами. Во-первых, из-за насыщения рынка происходит перераспределение спроса со стороны конечного потребителя между новым и старым предложением. В дальнейшем это может привести к снижению арендных ставок.

Во-вторых, произошло увеличение продаж в секторе жилой недвижимости, на рынке автомобильной торговли продажи выросли до 25%. Часть спроса перераспределилась с товаров повседневного спроса на товары для дома и ремонта (DIY). На фоне экономической нестабильности, снизились и общие траты потребителей, население стало больше накапливать, либо отдавать предпочтение товарам длительного пользования, как выгодному вложению средств.

## Финансовые условия

Во 2 кв. 2012 г. арендные ставки в качественных ТРЦ города остались на прежнем уровне.

В ТРК «СБС Мегамолл» арендные ставки составляют от 3 000 до 8 000 руб. за кв. м, ТРК «Галерея-Краснодар» от 1 000 до 6 150 руб., в «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.

В конце года могут быть пересмотрены ставки в ТЦ «Мега Адыгея Кубань», в связи с окончанием сроков части договоров с некоторыми арендаторами. Сейчас в основном схема арендных платежей состоит из фиксированной ставки и процента с оборота. Предпочтения будут отдаваться арендаторам с «перспективами развития», которые могут увеличить продажи.

Ввод новых объектов будет еще более усиливать конкуренцию. На заполняемость ТРК будет влиять его концепция и политика собственников. Таким образом, ТРК с качественной концепцией, лучшим местоположением, а также в тех, где ведется работа по улучшения 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 его перенасыщению и повлечь за собой снижение арендных ставок до 20% в отдельных объектах.

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
<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 8, офис 309  
Т: +7 (495) 797-4401

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