



# Краткий обзор рынка торговой недвижимости Краснодара

3 кв. 2012

# Рынок торговой недвижимости

В 3 кв. 2012 г. в Краснодаре введено около 3 500 кв.м GLA новых площадей в качественных торговых центрах. Новые площади открылись в действующих ТРЦ города, которые вводятся поэтапно: ТРЦ «Карнавал» (который был введен в эксплуатацию в мае текущего года), ТРК «OZ Mall».

Краснодар является одним из лидеров в стране по обеспеченности качественными торговыми площадями. При этом до конца года ожидается ввод новых качественных торговых площадей.

Таблица 1. Основные показатели торгово-развлекательной недвижимости Краснодара за 3 кв. 2012 г.

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

Основные показатели	3 кв. 2012	Др. период
Оборот розничной торговли, млрд руб. <sup>1</sup>	481,2 (январь-август 2012 г.)	441,4 млрд (январь-август 2011 г.)
Индекс оборота розничной торговли, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года, %	104,1	105,4 (январь-август 2011 г. к аналогичному периоду 2010 г.)
Объем площадей в качественных ТЦ по итогам периода, общая площадь / GLA тыс. кв. м	1128,5 / 784,5 <sup>2</sup>	1125 / 781 (2 кв. 2012)
Введено в эксплуатацию, общая площадь / GLA тыс. кв. м	3 500/3 500	62,5/ 60 (2 кв. 2012)
Ввод торговых площадей, прогноз на 4 кв. 2012 г., общая площадь / GLA, тыс. кв. м	204/141	-
Уровень вакантных площадей, %	12,5%	13% (2 кв. 2012)

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

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

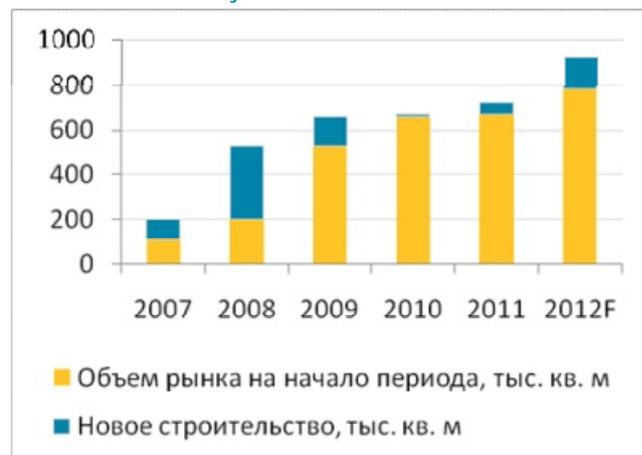
## Предложение

Общее предложение торговых (арендопригодных) площадей в Краснодаре по итогам 3 кв. 2012 г. составило 784 500 кв. м.

По итогам 3 кв. 2012 г. обеспеченность населения города качественными торговыми площадями составила 921 кв. м GLA на 1 000 жителей<sup>3</sup>, что является одним из самых высоких показателей среди российских городов.

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

Источник: GVA Sawyer



Среди основных событий 3 кв. 2012 г. стоит выделить:

- ввод новых площадей в ТРК OZ Mall и ТРЦ «Карнавал»;
- начало реконструкции кинотеатра в ТРЦ «Галерея-Краснодар». Реконструкция продлится 2 месяца. За это время планируется изменить дизайн кинозалов и установить в них оборудование Real D;

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

Активно строится 2-я очередь ТРК «Галерея-Краснодар», ТРК «Горизонт», ТЦ на ул. Восточно-Кругликовской. Работы по возведению ТЦ «Сердце города» в районе Кооперативного рынка не ведутся. О планах по вводу новых объектов на рынок в 3 кв. 2012 года не сообщалось.

**Таблица 2.** Торговые площади в ТРЦ Краснодара, планируемые к вводу в 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Название ТЦ	Общая/арендуемая площадь, кв. м	Ввод в эксплуатацию/статус
ТРК OZ Mall	227 000/164 000	4Q 2012
ТРЦ «Карнавал»	17 000/11 000	2012-1Q 2014

В 4 кв. 2012 г., согласно прогнозам GVA Sawyer, планируется к вводу порядка 142 тыс. кв. м GLA торговых площадей в качественных торговых центрах (ТРК «OZ Mall», ТРК «Карнавал»).

Ввод новых площадей произойдет за счет открытия магазинов в ТРК OZ Mall, ТЦ «Карнавал». В ТРЦ «Карнавал» в ближайшее время поэтапно будут открываться магазины торговой галереи, ввод кинотеатра и крытой парковки запланирован на 1 кв. 2014 г.

Вероятность открытия 2-й очереди ТК «Монорама» в текущем году низкая, скорее всего она будет запущена в 2013-14 гг.

В 3 кв. 2012 г. средняя доля вакантных площадей в качественных торговых центрах немного снизилась и находится на уровне 12,5%.

Наиболее успешные торговые комплексы заполнены на 90-98%. К ним относятся ТРК «Галерея-Краснодар», «Мега Адыгея Кубань», «Сити-центр», ТРК «СБС Мегамолл», МКЦ «Кристалл», Мегацентр «Красная площадь». Сокращение вакантных площадей

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

наблюдалось в ТРК «Меридиан» (заполняемость на уровне 90%). В ТРК

## Спрос

В 3 кв. 2012 в Краснодаре не было зафиксировано крупных сделок на рынке торговой недвижимости. Чистое поглощение торговых площадей составило около 5 тыс. кв. м GLA. Новые магазины открылись в уже существующих объектах и ТРЦ, которые вводятся поэтапно (OZ Mall, «Карнавал»).

В 3 кв. 2012 г. в Краснодаре открылось более 10 магазинов в различных ТРК города (см. Таблица 3).

Среди новых знаковых магазинов, которые планируются к открытию в городе в 4 кв. 2012 г., следует выделить такие как Marks&Spencer, Zara, Zara Home, Massimo Dutti, Pull&Bear, Stradivarius, Bershka, Oysho в ТРК «OZ Mall». Среди ресторанных брендов в ТРК впервые в Краснодаре планируют открыть Chili's Grill&Bar, elToro, «Эривань», Tanoshy, Accademia. Также до конца года в «OZ Mall» откроется 10-ти зальный кинотеатр «Формула Кино», развлекательный центр с боулингом на 36 дорожек, бильярдом и караоке. В ТРК «Карнавал» планируются к открытию магазины Ketroy, Ангел Donna,

«Галактика» заполняемость на уровне 85%.

Sunlight Brilliant, Lino caSa, Цуккини Home и другие.

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

Источник GVA Sawyer

Формат	Название сети
Одежда	Intimissimi, Triumph, Milavitsa, Terranova, Salomon
Общепит	Mcdonalds
Бытовая техника и электроника, салоны сотовой связи	«Техностиль», МТС
Товары для детей	«Детский мир»
Товары для дома	HOUSEHOLD
Косметика	Profi-Центр

С приближением новогодних праздников, до конца года покупательская активность населения будет расти.

Если во 2 кв. основной спрос приходился на товары длительного пользования, в качестве выгодного вложения средств, то ближе к новому году спрос будет перераспределяться в сторону более мелких покупок (сувениры, одежда, мелкая бытовая техника и т.д.).

## Финансовые условия

Во 3 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)