



# Краткий обзор рынка торговой недвижимости Краснодара

2012

# Рынок торговой недвижимости

По итогам 2012 г. в Краснодаре было введено около 225 350 кв.м GLA новых площадей в качественных торговых центрах. На сегодняшний день Краснодар является одним из лидеров в стране по обеспеченности качественными торговыми площадями. Тенденция по наращиванию площадей будет сохраняться, поскольку на стадии строительства находится 6 торговых объектов. Из-за ужесточения конкуренции и перенасыщения рынка, девелоперы будут переходить на новые форматы — специализированные торговые объекты. Данную тенденцию уже можно было наблюдать во второй половине 2012 года, когда открылось несколько специализированных торговых центров, в частности «Малыш», «Столплит Хоум», Мебель СБС, «Посуда центр». На стадии строительства находится еще один торговый объект формата DIY - ТЦ «Хозяин».

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

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

Основные показатели	2012 г.	Др. период
Оборот розничной торговли, млрд руб. <sup>1</sup>	715,4 (январь-ноябрь 2012 г.)	653,5 млрд (январь-ноябрь 2011 г.)
Индекс оборота розничной торговли, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года, %	104,2	104,4
Объем площадей в качественных ТЦ по итогам периода, общая площадь / GLA тыс. кв.м	1366,8 / 946,4 <sup>2</sup>	1063/721 (2011 г.)
Введено в эксплуатацию, общая площадь / GLA тыс. кв.м	303 880/225 350	70 000/ 49 000 (2011 г.)
Ввод торговых площадей, прогноз на 2013 г., общая площадь / GLA, тыс. кв.м	56 000/26 000	
Уровень вакантных площадей, %	13	10,5% (2011 г.)

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

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

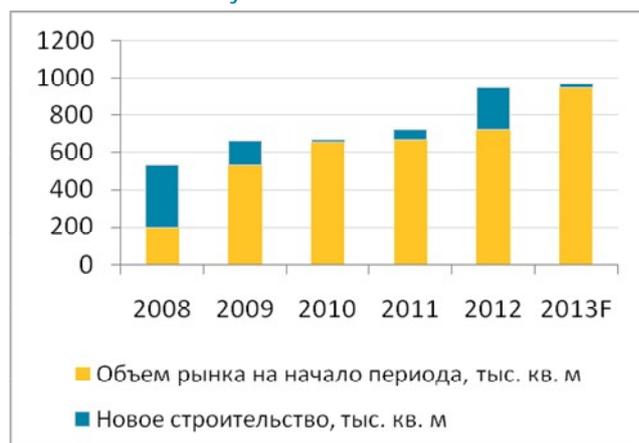
## Предложение

В 2012 г. в Краснодаре ввелось 225 350 кв.м качественных торговых площадей. Таким образом, по итогам прошедшего года общее предложение торговых (арендопригодных) площадей в городе составило 946 350 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



Среди основных событий 2012 г. стоит выделить:

- открытие новых объектов (ТРК «Карнавал», ТРК Oz Mall, ТК «Монарама»), в том числе нескольких специализированных торговых центров («Столплит», «Мебель СБС», «Малыш» и др.);
- начало строительства нового знакового объекта - 2-й очереди ТРК «Галерея-Краснодар»;
- открытие новых развлекательных объектов в действующих ТРК (планетарий в ТРК «Галактика», ледовый каток,

боулинг-центр и кинотеатр в OZ Mall) и модернизация старых (реконструкция кинотеатров «СБС МегаМолл», «Галерея-Краснодар»).

В Краснодаре на данный момент в разной стадии строительства находится 6 торговых центров. Из них на стадии активного 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 ph.	17 130/2 000	2014
ТК «Стрелка» на ул. Восточно-Кругликовская	9 783/3 848	2014
ТРК "Горизонт"	20 000/-	2014
ТЦ «Хозяин» (DIY)	58 000/55 100	2015

Работы по возведению ТЦ «Сердце города» в районе Кооперативного рынка приостановлены.

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

В ТРЦ «Карнавал» в 1 кв. 2014 г. запланировано открытие кинотеатра и крытой парковки.

По итогам 2012 г. средняя доля вакантных площадей в качественных торговых центрах находится на уровне 13%.

Большинство качественных торговых центров города заполнены практически полностью. Уровень заполняемости наиболее успешных

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

объектов составляет 95-98%. К таким относятся ТРК «Галерея-Краснодар», «Мега Адыгея Кубань», «Сити-центр», ТРК «СБС МегаМолл». В ТРК «Галактика» заполняемость на уровне 94%, Мегацентр «Красная площадь» на уровне 91%. В таких объектах, как OZ Mall и ТРК «Карнавал», которые открылись недавно, процент заполняемости находится на низком уровне - 57% и около 30% соответственно. С учетом

этих объектов, средняя текущая вакантность площадей находится на отметке 13%. В течение прошедшего года, с открытием новых магазинов в данных объектах, заполняемость их росла, что будет наблюдаться и в 2013 г.

Если не учитывать недавно введенные объекты, которые не успели заполниться, вакантность в остальных ТРК сократилась по сравнению с прошлым годом с 10,5 до 10%.

## Спрос

По итогам 2012 г. в Краснодаре не было зафиксировано крупных сделок купли-продажи на рынке торговой недвижимости. Чистое поглощение торговых площадей составило около 60 тыс. кв. м GLA.

В 2012 г. открылось более 90 магазинов в различных ТРК города (см. Таблица 3).

В 4 кв. 2012 г. в ТРК «Красная Площадь» открылась вторая очередь мебельного центра площадью 18 500 кв.м. В нее вошли новые мебельные магазины: Infiniti, «Цвет Диванов», фабрика мебели «Москва», Forma Ideale, «Градиент», Dana и другие.

В ТРК OZ Mall открылись магазины «Уютерра», Marks&Spencer, Pull&Bear и другие, а также 10-зальный кинотеатр на 1574 места и боулинг-центр на 36 дорожек.

В ТРЦ «Карнавал» в 4 кв. 2012 г. открылись пивной бар «Белый кролик», магазины Ketroy, HOUSEHOLD, «Техносклад». В СБС «МегаМолл» открылся гастропаб Bread&Пить.

Среди знаковых магазинов, которые планируются к открытию в 2013 г. есть как новые бренды Lino caSa, Цуккини Home, Zara Home, так и уже присутствующие на рынке - Zara, Massimo Dutti, Oysho, Happy Time, Reebok, Stradivarius, Ангел Donna, Sunlight Brilliant и другие. Среди ресторанных брендов, которые должны появиться в

городе в 2013 г. можно отметить Chili's Grill&Bar, ресторан «Эривань», «Огонь и хворост» и другие.

**Таблица 3.** Новые магазины, открывшиеся в Краснодаре в 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Формат	Название сети
Одежда	Intimissimi, Triumph, Milavitsa, Terranova, Salomon, KETROY, H&M (2 магазина), Gloria Jeans и др.
Общепит	Mcdonalds, Tanoshy, Accademia, «Белый кролик», «Шоколадница» и др.
Бытовая техника и электроника, салоны сотовой связи	«Техностиль», МТС, «Техносклад»
Товары для детей	«Детский мир», Lego (2 магазина)
Товары для дома	HOUSEHOLD, «Уютерра», Infiniti, «Цвет Диванов», «Градиент» и др.
Косметика	Profi-Центр
Ювелирные украшения	NOMINATION, «Руссо», «Венера», «Золотой ларец», «Московский ювелирный завод» и др.

Покупательская активность в 1 кв. 2013 г. после новогодних праздников снизится, но при этом сохранит хорошие показатели, поскольку в январе традиционно проходит период распродаж в ТРК города.

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

## Финансовые условия

По итогам 2012 года, 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 4 кв. в некоторых объектах в связи с окончанием сроков договоров аренды были пересмотрены арендные ставки в сторону увеличения, рост составил около 3%.

На конец года 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 в тех, 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.

В 1 кв. 2013 г. ожидается дальнейший пересмотр арендных ставок у арендаторов, которых заканчиваются сроки договоров аренды. В большей части объектов ставки сохранятся на том же уровне. В годовом выражении в 2013 г. в некоторых объектах возможно увеличение ставок аренды на уровне 3%.

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	3000 – 4200
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 6, офис 209  
Т: +7 (495) 797-4401

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