



Краткий обзор
рынка торговой недвижимости
Краснодара, 1 кв. 2012 г.

Рынок торговой недвижимости

В январе-феврале 2012 г. оборот розничной торговли в Краснодарском крае составил 116,8 млрд руб., что в сопоставимых ценах к аналогичному периоду прошлого года составляет 105,9%.

В 1 кв. 2012 г. в Краснодаре не было введено новых качественных торговых площадей. Среди событий анализируемого периода можно отметить перенос даты открытия с февраля на апрель 2012 г. крупного объекта ТРК «OZ Mall». Несмотря на это, Краснодар по-прежнему занимает лидирующие позиции в стране по обеспеченности качественными торговыми площадями.

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

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

Основные показатели	1 кв. 2012	Др. период
Оборот розничной торговли, млрд руб. ¹	116,8	731,4 млрд (2011 г.)
Оборот розничной торговли, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года, %	105,9	104,2 (2011 г. к 2010 г.)
Объем площадей в качественных ТЦ по итогам периода, общая площадь / GLA тыс. кв. м	1063 / 721 ²	1063/721 (конец 2011)
Введено в эксплуатацию, общая площадь / GLA тыс. кв. м	0 / 0	70/49 (4 кв. 2011)
Ввод торговых площадей, прогноз на 2-4 кв. 2012 г., общая площадь / GLA, тыс. кв. м	296/233	-
Уровень вакантных площадей, %	10%	10,5% (конец 2011)

¹ Оборот розничной торговли по Краснодарскому краю.

² Данные представлены с учетом торговых комплексов формата Big Box.

Предложение

Общее предложение торговых (арендопригодных) площадей в Краснодаре по итогам 1 кв. 2012 г. составило 721 тыс. кв.м.

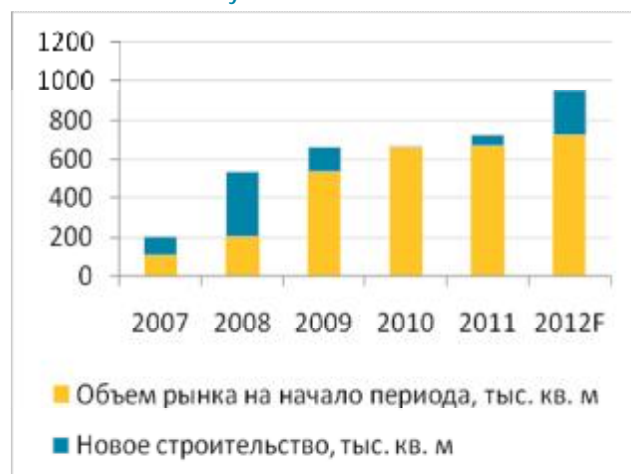
По итогам 1 кв. 2012 г. обеспеченность населения города качественными торговыми площадями составила 864 кв. м GLA на 1 000 жителей, что является одним из самых высоких показателей среди российских городов.

Уже сейчас Краснодар по данному показателю стоит наравне с крупнейшими городами мира, такими как Барселона, Париж, Милан. После ввода новых площадей город приблизится к показателям Лондона (более 1000 кв. м на тысячу жителей).

В 1 кв. 2012 г. в Краснодаре не было введено новых качественных торговых площадей.

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

Источник: GVA Sawyer



Среди основных событий 1 кв. 2012 г. стоит выделить перенос сроков открытия ТРЦ «OZ Mall» с февраля на апрель 2012 г. Общая площадь объекта 227 000 кв. м. (167 000 кв. м GLA). А также отметим появление на рынке нового торгового объекта, открытие которого запланировано на 2 кв. 2012 г. (1-я очередь ТК «Монорама», ул. Тургеневское шоссе, 33).

В настоящее время продолжается строительство заявленных объектов - 2-й очереди ТРК «Галерея-Краснодар» и ТРК «Горизонт», а также ранее «замороженных» объектов ТРК «Сердце города», ТЦ «Юг».

Кроме того, в 1 кв. 2012 г. начались подготовительные работы на участке по ул. Восточно-Кругликовской, где будет возведен новый торговый центр ООО «М.Т. «ВПИК». Площадь торговых помещений нового ТЦ составит 5,5 тыс. кв. м (сроки окончания строительства пока неизвестны).

Среди основных тенденций 1 кв. 2012 г. отметим:

- небольшое снижение арендных ставок на уровне 3-5%, связанных с вводом новых площадей в конце 2011 г.;
- анонсирование строительства новых объектов, а также начало строительства ранее заявленных торговых площадей.

Таблица 2. Знаковые проекты ТЦ Краснодара, 2012-2013 г.

Источник: GVA Sawyer

Название ТЦ	Общая/арендуемая площадь, кв. м	Ввод в эксплуатацию/ статус
ТРК OZ Mall	227 000/167 000	2Q 2012
ТК на ул. Восточно-Кругликовская	- / 5 500	-
ТЦ Metro Cash&Carry	8 600/7 500	2Q 2012
ТК «Монорама» (1-я очередь), 2-3-я очередь	25 050/25 050 -/-	2Q 2012 2012-2013
ТЦ «Хозяин» (DIY)	30 000/-	4Q 2012

Во 2 кв. 2012 г., согласно прогнозам GVA Sawyer, планируется к вводу 202 тыс. кв. м GLA торговых площадей в качественных торговых центрах. Это составляет большую часть от общего предложения (233 кв. м GLA), планируемого к вводу в 2012 г.

Ввод новых площадей произойдет за счет сдачи в эксплуатацию ТРК «OZ», Metro Cash&Carry и 1-й очереди ТК «Монорама». После ввода данных объектов рынок будет близок к перенасыщению.

Между тем, интерес к торговым объектам со стороны операторов есть. Как следствие, о своих планах по строительству новых очередей заявили в ТК «Монорама» (2-я и 3-я очередь объекта планируется к сдаче в 2012-2013 гг). В Краснодаре на данный момент в разной стадии строительства находится 9 торговых центров. ТЦ, планируемые к вводу в 2012 г., представлены в Таблице 2.

В 1 кв. 2012 г. средняя доля вакантных площадей в качественных торговых центрах

Спрос

В 1 кв. 2012 в Краснодаре не было зафиксировано крупных сделок на рынке торговой недвижимости. Чистое поглощение торговых площадей в 1 кв. 2012 года было минимально и составило около 1 тыс. кв. м GLA.

В 1 кв. 2012 г. в Краснодаре открылось порядка 20 новых магазинов в различных ТРК города (см. Таблица 3)

Таблица 3. Новые магазины, открывшиеся в Краснодаре в 1 кв. 2012 г.

Источник GVA Sawyer

Формат	Название сети
Одежда	Incanto, Westland, SAND
Общепит	De Marco, «Восточный базар»
Ювелирные украшения	«Руссо», «Венера», «Золотой ларец», «Московский ювелирный завод», Sunlight Brilliant, «Карат», «Маркиз», Pandora, Бронницкий ювелир, Jolie, «Ювелир центр», Le Cadeuo, «Ювелир дизайн», «Ростзолото»

Среди новых знаковых магазинов, которые планируются к открытию в городе во 2 кв.

находится на уровне 10% (в конце 2011 г. этот показатель был на уровне 10,5%).

Наиболее успешные торговые комплексы заполнены на 90-98%. К ним относятся ТРК «Галерея-Краснодар», «Мега Адыгея Кубань», «Сити-центр», ТРК «СБС Мегамолл», МФК «Кристалл». «Красная площадь» заполнена на 85% с учетом того, что в новой 4-й очереди не все магазины успели открыться (открытие - в первом полугодии 2012 г.). К менее успешным ТРК относятся «Галактика» и «Меридиан» - заполнены на 85%. Однако в последнее время наблюдается тенденция к сокращению вакантных площадей в данных ТРК.

2012 г. – экипировочный центр Hummel и дисконт-центр «Спорт-Стиль» площадью 800 кв. м в ТЦ «Меридиан». Наряду с другими дисконт-центрами, открытыми ранее в данном ТЦ, можно говорить о создании здесь единственного крупного сток-центра в городе. В ТРК OZ Mall откроется пятый по счету в городе магазин Incanto.

Стоит отметить выход на краснодарский рынок некоторых международных сетей. Так, в ТРК «СБС Мегамолл» откроется первый в регионе магазин Mamas & Papas испанской сети развивающих игр и игрушек Imaginarium. В начале апреля здесь планируют открыть также магазин сети молодежной одежды Cosmotheque (ранее марка «Космо») площадью 300 кв. м.

В ТРК OZ Mall откроется магазин международной сети аксессуаров для дома Home&you. Он разместится на площади 380 кв. м на первом этаже ТРК. Также в апреле 2012 г. здесь планируют открыть 6-й по счету в городе ресторан быстрого питания «Макдоналдс».

В 1 квартале текущего года во многих ТЦ по-прежнему наблюдалась ротация мелких

арендаторов. По прогнозам GVA Sawyer, дальнейшее насыщение рынка может привести к снижению арендных ставок. Спрос со стороны конечного потребителя будет

перераспределяться между новым и старым предложением, что может привести к снижению доходов ритейлеров.

Финансовые условия

В 1 кв. 2012 г. наблюдалось снижение арендных ставок в некоторых качественных ТРЦ города в пределах 5-8%.

В ТРК «СБС Мегамолл» арендные ставки составляют от 3000 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.

На снижение арендных ставок повлияли различные факторы. В некоторых ТРК в условиях аренды прописан пункт, что ставки зависят от курса доллара, который с начала года показывал отрицательную динамику. Частично на снижение арендных ставок повлиял и рост предложения на рынке, связанный с открытием 4-й очереди «Красной площади» (в конце 2011 г.).

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 некоторых объектах.

С усилением конкуренции в торговом сегменте, спрос будет смещаться в сторону более качественных объектов. В ТРК без концепции, а также тех, где не ведется работа по улучшению сервиса для арендаторов и инфраструктуры, ставки будут снижаться, а сами объекты будут постепенно вытесняться с рынка более качественными ТЦ.

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

Источник: GVA Sawyer

Формат	Средний диапазон ставок аренды, руб./кв. м в год, triple net
Якорные арендаторы	
Гипермаркет продуктов питания	2 100 – 4 000
DIY	2 100 – 3 800
спортивных товаров	3 700 – 7 800
электроники и бытовой техники	3000 – 4200
товаров для сада	1 800 – 3 500
товаров для дома	3 300 – 8 000
Универмаг одежды	4 500 – 8 500
Развлекательный центр	2 200 – 3 800
Кинотеатр	2 600 – 4 000
Супермаркет продуктов питания	6 200 – 11 000
Прочие арендаторы	
Оператор зоны food court	14 000 – 20 000
Оператор общественного питания (ресторан, кофейня, бар)	11 500 – 15 000
Оператор торговой галереи	9 000 – 15 000
Оператор торговой галереи	13 000 – 22 000
Оператор торговой галереи	18 000 – 26 000
Оператор торговой галереи	24 000 – 31 000
Оператор торговой галереи	32 000 - 48 000
Street-retail	20 000 – 28 000

GVA Worldwide

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

Контакты GVA Sawyer

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

Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330
190031 Санкт-Петербург, Россия
Т: +7 (812) 334-9392
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

Представительство в Краснодаре

350010 Краснодар, Россия
ул. Зиповская 5, корпус 8, офис 309
Т: +7 (495) 797-4401
info@gvasawyer.com