

Краткий обзор рынка торговой
недвижимости
Краснодара, 2011г

Рынок торговой недвижимости

По данным департамента экономического развития, инвестиций и внешних связей Краснодара, в 2011 г. оборот розничной торговли в Краснодаре составил 313 млрд руб., что больше на 12% чем за аналогичный период прошлого года. Обеспеченность качественными торговыми площадями в городе составляет 855 кв. м GLA на 1 000 жителей – один из самых высоких показателей в России. В 2011 г. было введено 49 тыс. кв. м арендопригодной площади торговых площадей.

Таблица 1. Основные показатели торгово-развлекательной недвижимости Краснодара по итогам 2011 г.
Источник: GVA Sawyer, Департамент экономического развития, инвестиций и внешних связей Краснодара

Основные показатели	Данные
Оборот розничной торговли за 2011 г., млрд руб.	313
Объем площадей в качественных ТЦ на 2011 г., общая площадь / GLA тыс. кв. м	943 / 712
Введено в эксплуатацию в 2011 г., общая площадь / GLA тыс. кв. м	70 / 49
Доля вакантных площадей, %	10,5%

Предложение

Общее предложение торговых (арендопригодных) площадей в качественных ТЦ Краснодара по итогам 2011 г. составило 712 тыс. кв. м.

В 2011 г. наблюдался рост предложения на рынке торговой недвижимости города. Был введен один объект – 4-я очередь Мегацентра «Красная Площадь», общей площадью — 49 тыс. кв.м GLA. Всего в 4-й очереди представлено около 200 магазинов, а общее число магазинов этот ТРК выросло до 500. Состав арендаторов, в целом, слабо отличается от других крупных ТЦ Краснодара. Среди арендаторов — семейный гипермаркет «Магнит», «Спортмастер», Reebok, Adidas, Roberto Botticelli, «Шоколадница» и другие.

Необходимо отметить, что в 2011 г. началось строительство ранее заявленных

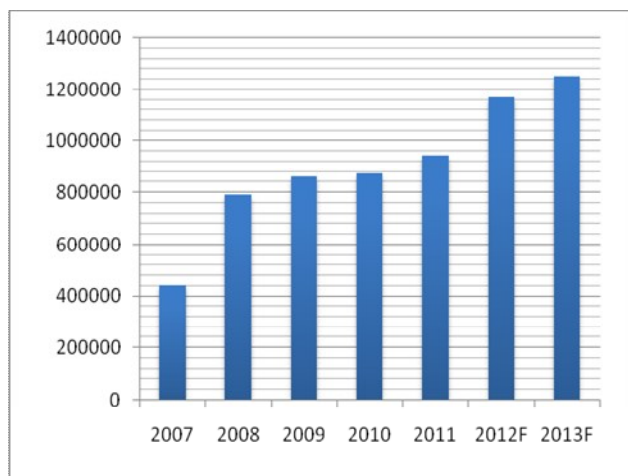
площадей - 2-й очереди ТРК «Галерея-Краснодар» и ТРК «Горизонт».

Среди тенденций 2011 г. можно отметить возобновление строительства «замороженных» объектов (ТРК «Сердце города», ТЦ «Юг»).

В 2012 году, согласно прогнозам GVA Sawyer, планируется к вводу 167 тыс. кв.м арендопригодных площадей в торговых комплексах.

Ввод новых площадей произойдет за счет сдачи в эксплуатацию ТРЦ «OZ», в феврале 2012 г. После ввода данного объекта рынок будет близок к насыщению.

Диаграмма 1. Динамика объема торговых площадей в Краснодаре с 2007-2013 г., кв. м
Источник: GVA Sawyer



Между тем, спрос со стороны потенциальных операторов на данный момент есть. В 2011 г. было заявлено о строительстве новых объектов:

- ТЦ на ул. Восточно-Кругликовской (ООО «М.Т. «ВПИК»), площадь торговых помещений – 5,5 тыс. кв. м (сроки реализации пока неизвестны);
- ТРК между ул. Уральской и ул. Сормовской (Wolf Brothers), параметры объекта неизвестны. Предполагаемый срок сдачи 2014 г.

Кроме того, было заявлено о строительстве двух объектов торговой недвижимости:

- ТЦ «Хозяин» (формат DIY), общая площадь 30 тыс. кв. м. Срок сдачи конец 2012 г.
- вторая очередь METRO Cash&Carry, общая площадь 8,6 тыс. кв. м.

Ряд девелоперов начал строительство ранее заявленных площадей. В сентябре 2011 г. началось возведение второй очереди ТРК «Галерея-Краснодар». Совокупная арендная площадь 2-х очередей комплекса составит 65 тыс. кв.м. Срок сдачи – 2013 г.

В 2011 г. продолжилось строительство ранее «замороженного» ТЦ «ЮГ» по

ул. Буденного, 2 (арендопригодная площадь - 17 тыс. кв. м). Сдача объекта запланирована на 2013 г. Также возобновились работы на объекте ТРК «Сердце города» (арендопригодная площадь – 16,6 тыс. кв. м). Концепция проекта была изменена с ТЦ в торгово-развлекательный центр.

Средняя доля вакантных площадей в качественных торговых центрах составляет 10,5% (в 2010 г. этот показатель был на уровне 11%). Наиболее успешные торговые комплексы заполнены на 90-98%. К ним относятся ТРК «Галерея-Краснодар», «Мега Адыгея Кубань», «Сити-центр», «Медиаплаза», 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» - заполнена на 65%, «Меридиан» - на 85%.

Спрос

По итогам 2011 г. обеспеченность населения Краснодара качественными торговыми площадями составила 855 кв.м арендопригодной площади на 1 000 жителей, что является одним из максимальных показателей среди российских городов.

Знаковым событием года стало соглашение о покупке контрольного пакета акций ОАО «Галерея Краснодар» финансовой компанией Okonedo Holdings Limited (Никосия, Кипр). Сделка пройдет в несколько этапов. Вначале компания приобретет 27,9% акций, затем увеличит долю до 72,1%, а позже до 100% голосующих акций ОАО «Галерея Краснодар». Финансовые условия сделки не раскрываются.

В 2011 г. на краснодарском рынке ритейла расширили свое присутствие федеральные сети, открылись магазины: «Юлмарт» (на ул. Северной) и «Буду мамой» в «СБС Мегамолл». После реконструкции открылся магазин ИЛЬ ДЕ БОТЭ в ТРК «Сити-Центр» (с увеличенной площадью с 80 до 360 кв. м). Кроме того, открылись два гипермаркета «Магнит» на ул. Солнечной и в Мегацентре «Красная Площадь» (переехал в новую 4-ю очередь).

Среди новых знаковых магазинов, которые планируют в 2012 г. выйти на краснодарский рынок - H&M (якорный в ТРК «OZ Mall», первый магазин открыт в «СБС Мегамолл»), Bebe и Parfois, Sand (первый в России магазин датской марки, в ТРК «Сити-центр») и другие.

Следует отметить уход некоторых ритейлеров с рынка. Так, в 2011 г. закрылись супермаркеты «Франция» и «Италия», позиционировавшие себя как магазины премиум-класса. В некоторых ТРК наблюдались случаи переезда

якорных арендаторов – из «Галереи-Краснодар» съехал «Перекресток», место которого займет «Магнит». Ротация мелких арендаторов наблюдается во многих ТЦ.

В сегменте продуктового ритейла и электроники, наиболее востребованными форматами стали гипермаркеты и дискаунтеры. Данная тенденция начинает проследиваться и в одежде. В 2011 г. в ТРЦ «Меридиан» открылись дисконт-центры Mex, Colin's, Puma, сформировав на единой площадке, наряду с уже существовавшими магазинами, крупный сток-центр.

Дальнейшее насыщение рынка может привести к снижению арендных ставок. Спрос со стороны конечного потребителя будет перераспределяться между новым и старым предложением, это может привести к снижению доходов ритейлеров.

Финансовые условия

В течение 2011 года рост арендных ставок был минимальным, около 2-5%.

Сложившийся подход к управлению бизнесом в регионе не позволяет привлекать к участию в подборе арендаторов профессиональные брокерские компании. Как следствие, собственники крупных ТРК зачастую придерживаются своих правил при подборе арендаторов, поэтому четкой политики ценообразования в городе нет.

В «Красной Площади» арендные ставки составляют от 500 до 10 000 руб. за кв. м, ТРК «Галерея-Краснодар» от 1 000 до 6 600 тыс. руб. за кв. м. В среднем по городу арендные ставки в ТРК составляют от 2 000 до 5 000 руб. за кв. м.

Ключевым событием 2012 г. станет появление крупного качественного игрока – ТРЦ «OZ», с открытием которого рынок будет близок к насыщению. Пока же рынок замер в ожидании. В первом квартале 2012 г. арендные ставки будут держаться на прежнем уровне, либо вырастут минимально в пределах 2-3%.

Если рынок будет развиваться такими же высокими темпами, как в последние несколько лет, и будут построены все заявленные объекты торгово-развлекательной недвижимости, это может привести к насыщению рынка и повлечь за собой снижение арендных ставок до 20%.

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 2. Диапазон ставок аренды для арендаторов ТРК и Street-retail Краснодара
Источник: GVA Sawyer

Формат	Средняя площадь, кв. м	Средний диапазон ставок аренды
Якорные арендаторы		
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 – 6 000	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
Прочие арендаторы		
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

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. Николяямская, 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