



## Краткий обзор рынка торговой недвижимости в «городах-миллионниках» РФ

---

Март 2012 г.

# Рынок торговой недвижимости в «городах-миллионниках<sup>1</sup>» РФ

## Оперативная информация

2012 год пока не принес новых тенденций на рынок торговой недвижимости. Увеличивается количество новых проектов, постепенно растут арендные ставки, хотя докризисные показатели ещё не достигнуты. На рынке наступает «бум» строительства проектов регионального и даже суперрегионального масштаба, реализация многих из которых была отложена из-за кризиса. Теперь по мере восстановления рынка, растет и общий объем нового строительства.

Ожидается высокий спрос на торговые площади со стороны ритейлеров. Но, в отличие от докризисных лет, когда ритейлеры экстенсивно развивались, операторы теперь более тщательно выбирают наиболее качественные и концептуальные торговые центры.

Из недавних ключевых событий отметим создание компанией «Авангард-Менеджмент» в январе 2012 г. фонда Distressed assets в объеме \$100 млн с инвестициями в торговую недвижимость в российских городах-миллионниках. На текущий момент компания ведет переговоры с будущими участниками фонда. Отметим, что региональные рынки недвижимости характеризуются уровнем ставок доходности, в среднем на 1- 2,5% выше чем в Москве, где ставка доходности на торговые центры – 9,5-10%.

## Макроэкономические показатели

Всего в России по данным на 2011 год насчитывалось 12 городов, численность населения которых превышает 1 млн человек. При этом лишь в Москве и Санкт-Петербурге число жителей выше, чем 1,5 млн человек.

**Таблица 1.** Численность населения в «городах-миллионниках» РФ,

Источник: Росстат

	Население городских округов, тыс. чел. (на 1 января 2011 года)
Москва	11 551,9
Санкт-Петербург	4 868,5
Новосибирск	1 475,1
Екатеринбург	1 386,5
Нижний Новгород	1 261,5
Самара	1 166,8

<sup>1</sup> **Города-миллионеры или города-миллионники** — группа городов на территории Российской Федерации, численность населения в административно-территориальных границах которых превышает 1 млн. человек. **Города-мультимиллионеры** (Москва и Санкт-Петербург) рассмотрены в данном исследовании только в сравнении по основным показателям рынка торговой недвижимости. С более подробной информацией по рынку торговой недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга можно ознакомиться на нашем сайте <http://www.gvasawyer.ru/analytics.aspx?page=3907>

Под торговой недвижимостью в данном отчете понимались качественные торговые помещения, в том числе торговые или торгово-развлекательные центры, площадью свыше 3 тыс. кв.м, а также крупные big-box комплексы.

	Население городских округов, тыс. чел. (на 1 января 2011 года)
Омск	1 154,0
Казань	1 145,4
Челябинск	1 131,2
Ростов-на-Дону	1 091,5
Уфа	1 074,9
Волгоград	1 020,9

Как и следовало ожидать, обороты розничной торговли (как в абсолютных показателях, так и на душу населения) в Москве и Санкт-Петербурге существенно превышают показатели в городах-миллионниках (см. таблицу 2). Разрывы в среднем уровне заработной платы меньше, однако следует учитывать и обязательные расходы населения на коммунальные платежи и т.п., то есть не связанные с торговлей. Вероятно, при таком учете условно свободные средства населения, которые потребители готовы потратить на товары и услуги, в столицах также будут существенно выше, нежели в прочих городах-миллионниках.

**Таблица 2.** Показатели оборота розничной торговли и среднемесячной заработной платы

**Источник:** Росстат, «Показатели социально-экономического развития городов РФ»

	Оборот розничной торговли, млн руб., 2010	Оборот розничной торговли на душу населения, руб. в год, 2010	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, руб. в мес, 2010
Москва	2 882 417	249 519	38 410,5
Санкт-Петербург	685 051	140 711	27 189,5
Новосибирск	87 831	59 543	23 374,9
Екатеринбург	91 577	66 049	26 109,9
Нижний Новгород	83 070	65 850	21 821,2
Самара	80 845	69 287	20 690,5
Омск	41 083	35 600	19 317,1
Казань	70 232	61 316	19 410,0
Челябинск	54 085	47 812	20 510,7
Ростов-на-Дону	67 460	61 805	21 053,8
Уфа	46 812	43 550	22 089,5
Волгоград	58 292	57 099	18 294,0

Доходы населения и покупательская способность, как одни из основных показателей на которые ориентируются ритейлеры, в среднем по крупным городам, в 2011 году показали рост. Исключение составила лишь Москва, снижение реального располагаемого дохода составило 2,5% (январь-ноябрь 2011 г.). При этом, напомним, в 2008 году было зафиксировано самое большое с 2000 г. падение денежных доходов населения в Москве - на 13,6%.

Максимальный рост реальных доходов населения зафиксирован в Челябинске – 14,1% по отношению к 2010 г, Казани – 11,4% и Екатеринбурге – 11,3%.

## Общая характеристика предложения

Среди региональных городов Российской Федерации, население которых превышает 1 млн человек, самым обеспеченным торговыми площадями является Екатеринбург (см. Рисунок 1) – 530 кв.м GLA на 1000 жителей. Наименее обеспеченным – Волгоград, в котором на 1 000 жителей приходится лишь 250 кв.м торговых площадей. В феврале 2012 г. в Волгограде введен в

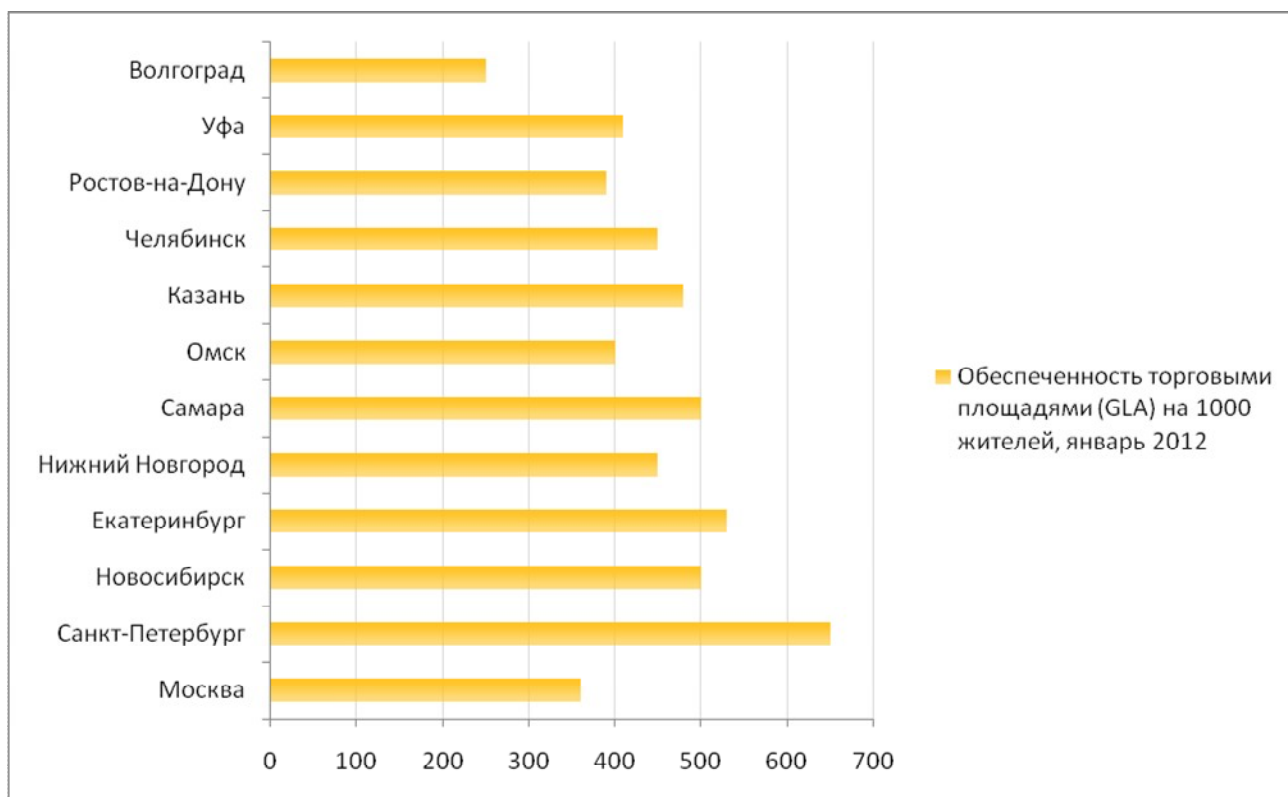
эксплуатацию ТРЦ «Комсомолл» (104 000/ 68 000 кв.м), что привело к росту обеспеченности торговыми площадями города с 200 кв.м до 250 кв.м на 1000 жителей; в этом году планируется к вводу ещё один знаковый ТРЦ - «Акварель» (121 800 кв.м-GBA/ 92 140 кв.м-GLA), в результате чего обеспеченность качественной торговой недвижимостью к концу 2012 года может вырасти до 350 кв.м на 1000 чел, однако город будет по-прежнему занимать последнюю строчку среди остальных городов по уровню обеспеченности качественной торговой недвижимостью.

**Таблица 3.** Численность населения в «городах-миллионниках» РФ, обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 жителей

Источник: GVA Sawyer, Росстат

	Население городских округов, тыс. чел.(на 1 января 2011 года)	Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1000 жителей, март 2012	Ранжирование городов в зависимости от обеспеченности торговыми площадями
Москва	11 551,9	360	9
Санкт-Петербург	4 868,5	650	1
Новосибирск	1 475,1	500	3
Екатеринбург	1 386,5	530	2
Нижний Новгород	1 261,5	450	5
Самара	1 166,8	500	3
Омск	1 154,0	400	7
Казань	1 145,4	480	4
Челябинск	1 131,2	450	5
Ростов-на-Дону	1 091,5	390	8
Уфа	1 074,9	410	6
Волгоград	1 020,9	250	10

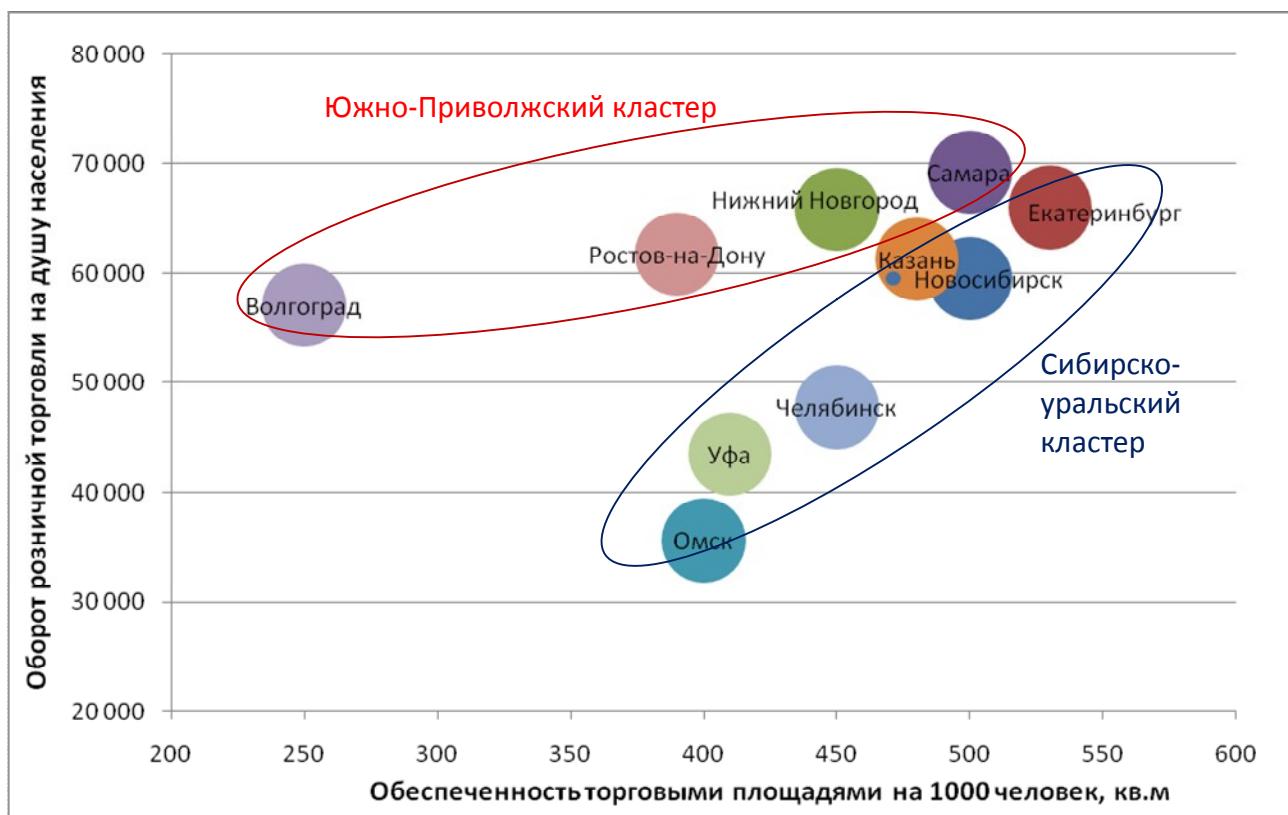
**Рисунок 1.** Обеспеченность качественными торговыми площадями (GLA) на тысячу жителей, март 2012.  
**Источник:** Исследование GVA Sawyer.



Отметим, что между оборотом розничной торговли на душу населения и обеспеченностью торговыми площадями существует достаточно прямая зависимость, если рассматривать отдельно кластеры сибирских городов и южно-приволжских городов (см. рис. ниже).

**Рисунок 2.** Зависимость между оборотом розничной торговли и обеспеченностью качественными торговыми площадями

Источник: GVA Sawyer



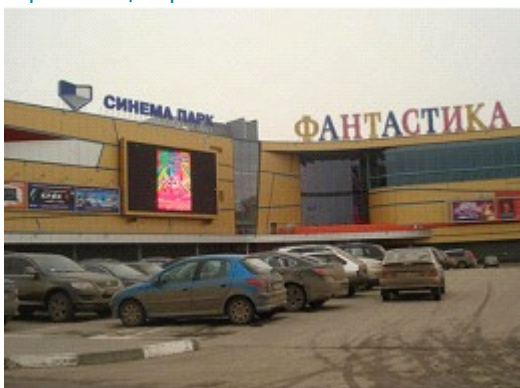
Различия между городами не только количественные, но и качественные. Так, по итогам всех 6 федеральных премий CRE Federal Awards (за 2006-2011 гг.) наибольшее количество номинированных объектов представлено в Екатеринбурге (5 объектов), а именно: ТРЦ «Гринвич» (был номинирован 2 раза, в 2007 – 1 очередь, в 2010 – 3 очередь, когда комплекс и стал победителем), ТРЦ «Парк Хаус», ТРЦ «Карнавал», «Гринго» и ТРЦ «КомсоМолл», следом идет Ростов-на-Дону, Челябинск, Нижний Новгород и Уфа, в которых были номинированы по 3 ТЦ. Не отличились только Омск и Самара – ни одного номинанта за все время существования премии.

**Рисунок 3.** ТРЦ «Гринвич», г. Екатеринбург. Победитель CRE Federal Awards 2010 в категории «Крупный торговый центр»





**Рисунок 4.** ТРЦ «Фантастика», г. Нижний Новгород. Победитель CRE Federal Awards 2009 в категории «Крупный торговый центр»

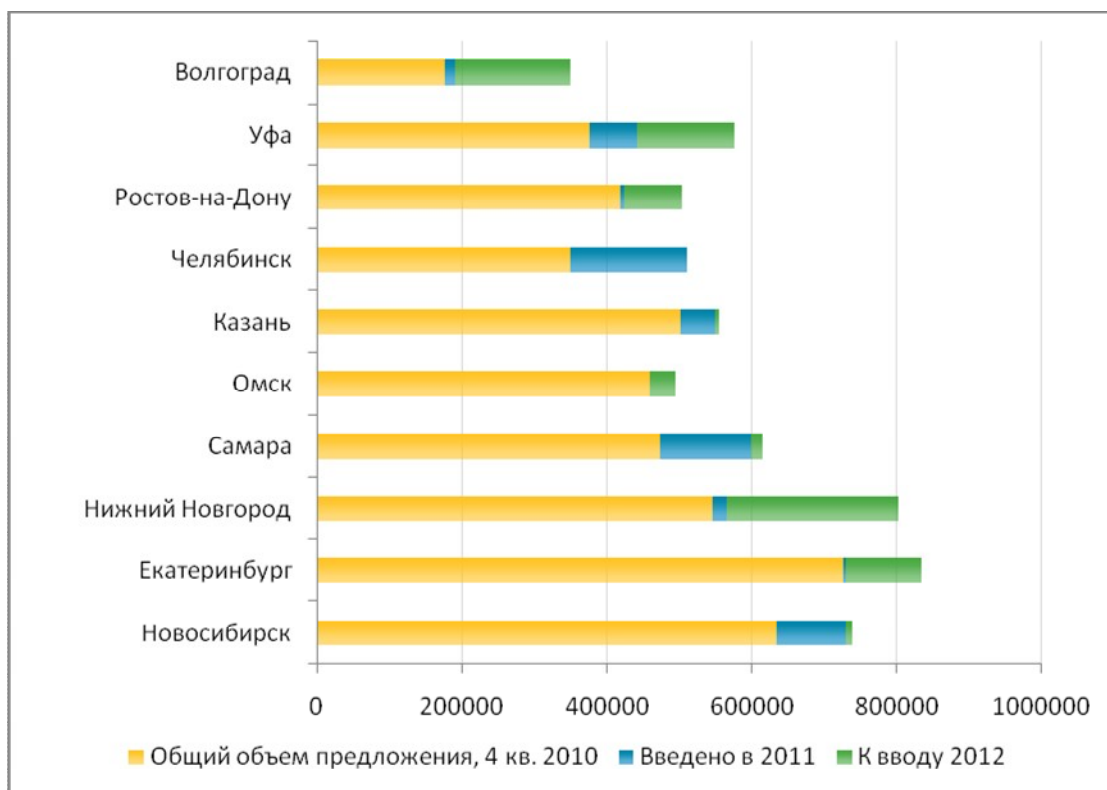


В 2011 г. лидерами по темпам прироста качественной торговой недвижимости являются Самара (102 000 кв.м GLA), Челябинск (125 100 кв.м GLA) и Новосибирск (95 500 кв.м GLA) (см. Рисунок 5 и Таблицу 4).

В прошлом году произошло открытие сразу двух крупнейших комплексов МЕГА в Самаре (150 000 / 102 000 кв.м GLA) и Уфе (130 000 кв.м/ 65 000 кв.м). Теперь IKEA не планирует строить новые торговые центры вне московского региона.

**Рисунок 5.** Динамика объемов качественного предложения в 2010-2011 гг., GLA, тыс. кв.м.

Источник: GVA Sawyer



Среди основных тенденций 2011 г. отметим:

- перенос сроков строительства объектов;

- увеличение доли ТРЦ в общем объеме качественной торговой недвижимости. Более 95% качественной торговой недвижимости будет в ближайшие 1-2 года построено в составе ТРЦ. В 2011 году доля введенных торговых площадей в составе ТРЦ составляла 88%;
- редевелопмент / реконцепция существующих объектов в связи с увеличившейся конкуренцией. К примеру, в Екатеринбурге подвергнутся реконцепции ТЦ «Гринго», ТРЦ «Екатерининский», ТЦ «Дирижабль»;
- возобновление строительства замороженных ТЦ, а именно: ТРЦ «Легенда» в Нижнем Новгороде, ТРК (30 200 кв.м) в Академгородке Новосибирска, ТРЦ «РИО» (ранее ТЦ «Шоколад») в Ростове-на-Дону и др.

В 2012 г. в исследуемых городах-миллионниках планируется к вводу 1,1 млн кв.м торговой недвижимости (732 850 кв.м GLA), из которых 3 комплекса – суперрегиональные – ТРЦ «Акварель» (121 800 кв.м/ 92 140 кв.м - GLA) в Волгограде, ТРЦ «Планета» в Уфе (150 000 кв.м/ 110 000 кв.м) и ТРЦ «Небо» (134 400 / 70 000 кв.м) в Нижнем Новгороде.

В случае реализации всех заявленных проектов максимальный прирост качественного предложения будет наблюдаться в Нижнем Новгороде, Волгограде, Екатеринбурге и Уфе (см. Рисунок 2).

Всего по состоянию на март 2012 г. в исследуемых городах введено 3 ТЦ, а именно: ТЦ «Союзный» (12 000/ 8 500 кв.м - GLA) в Нижнем Новгороде, ТРЦ «Июнь» (42 000/ 25 500 кв.м) в Уфе и ТРЦ «КомсоМолл» в Волгограде (104 000/ 68 000 кв.м).

**Таблица 4.** Знаковые проекты ТЦ/ТРЦ в «городах-миллионниках», 2011-2012 гг.

Источник: GVA Sawyer

Город	Название ТЦ	Общая/ арендуемая площадь, кв.м
<b>ТЦ/ТРЦ, введенные в эксплуатацию в 2011 г. и начале 2012 г.</b>		
Новосибирск	ТРЦ «Аура»	150 000/ 62 000
Новосибирск	SunCity	45 000/ 30 000
Екатеринбург	ТЦ «Калинка»	5 000 / 3 500*
Нижний Новгород	ТЦ «Ганза»	20 663/ 11 600
Нижний Новгород	ТЦ «Союзный»	12 000/ 8 500
Самара	МЕГА-Самара (ИКЕА)	150 000 / 102 000*
Казань	ТРЦ «Южный» (2 очередь)	78 000/ 48 600
Челябинск	ТРЦ «Гагарин парк»	50 000/ 33 000
Челябинск	ТРЦ «Фиеста»	46 000/ 34 100
Челябинск	ТРЦ «Родник»	135 000 / 58 000*
Челябинск	ТЦ «Кольцо»	50 500/ 35 350*
Ростов-на-Дону	Мебель Молл	8 800 / 6 500
Уфа	МЕГА-Уфа (ИКЕА)	130 000/ 65 000
Уфа	ТРЦ «Июнь»	42 000/ 25 500
Волгоград	ТОЦ «Диамант Зацарицынский»	18 300/ 12 800
Волгоград	ТРЦ «КомсоМолл»	104 000/ 68 000
<b>Планируемые к вводу ТЦ/ТРЦ в 2012</b>		
Новосибирск	ТРЦ «Кристалл»	12 000 / н.д.
Екатеринбург	ТРЦ «Радуга парк»	113 200 / 54 800
Екатеринбург	ТРЦ «Призма»	77 000 / 50 000
Нижний Новгород	ТРЦ «Небо» на пл. Лядова	134 400 / 70 000
Нижний Новгород	ТРЦ «РИО»	100 000/ 68 000
Нижний Новгород	ТРЦ «Седьмое небо»	100 000/ н.д.



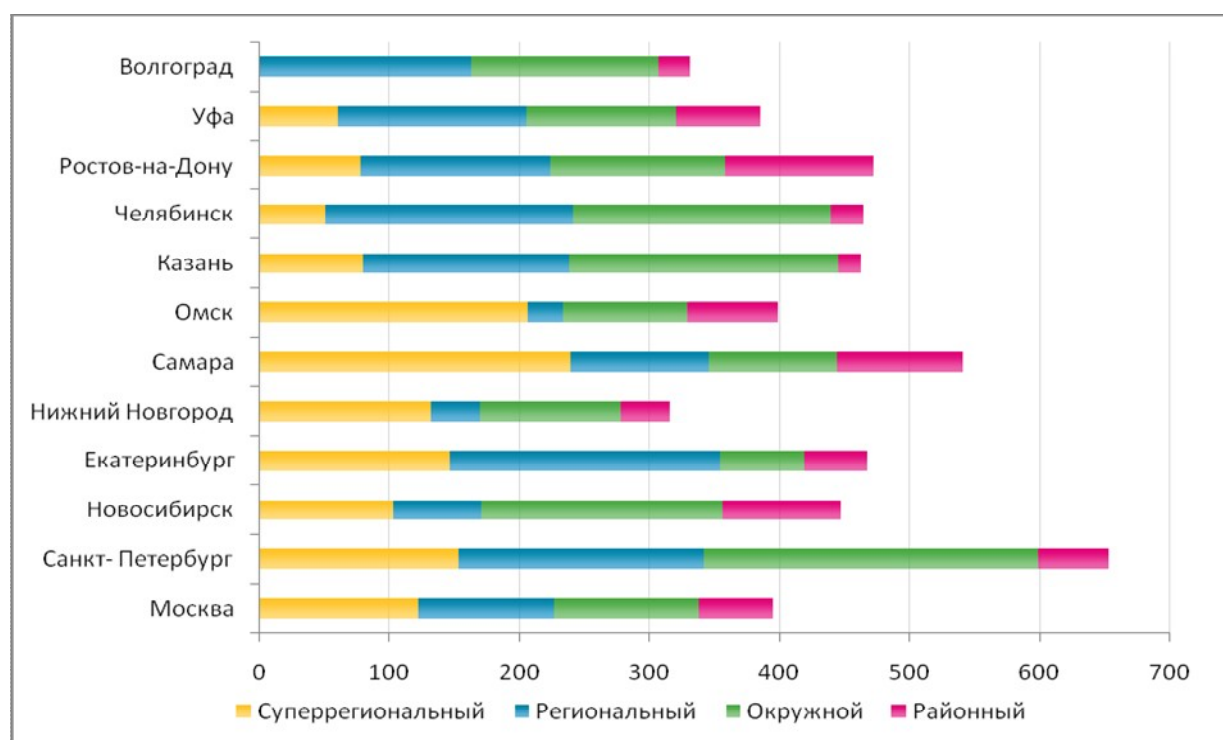
Город	Название ТЦ	Общая/ арендуемая площадь, кв.м
Нижний Новгород	ТРЦ «Индиго»	60 350 / 39 750
Омск	ТЦ Маяк, 2 очередь	28 000 / 19 600*
Казань	ТЦ «Бахетле»	6 100/ 4 300*
Ростов-на-Дону	ТРЦ «РИО»	100 000/ 78 000
Уфа	ТРЦ «Планета»	150 000/ 110 000
Волгоград	ТРЦ Акварель	121 800/ 92 140

\*Оценка

## Структура предложения

Высокие показатели обеспеченности торговыми площадями в российских городах иногда не означают соответствующей высокой обеспеченности определенными типами торговой недвижимости. Так высокие показатели в Челябинске формируются в первую очередь за счет региональных и окружных торговых комплексов<sup>2</sup>, тогда как сравнимый показатель в Екатеринбурге складывается прежде всего из обеспеченности жителей суперрегиональными и региональными проектами.

**Рисунок 6.** Обеспеченность качественной торговой недвижимостью (GLA) на 1000 жителей по зонам охвата, 1 кв. 2012  
**Источник:** GVA Sawyer



Отметим, что лишь в Волгограде не представлены (пока) торговые центры суперрегионального масштаба. В текущем году ожидается ввод первого суперрегионального ТРЦ «Акварель» (121 800/ 92 140 кв.м - GLA).

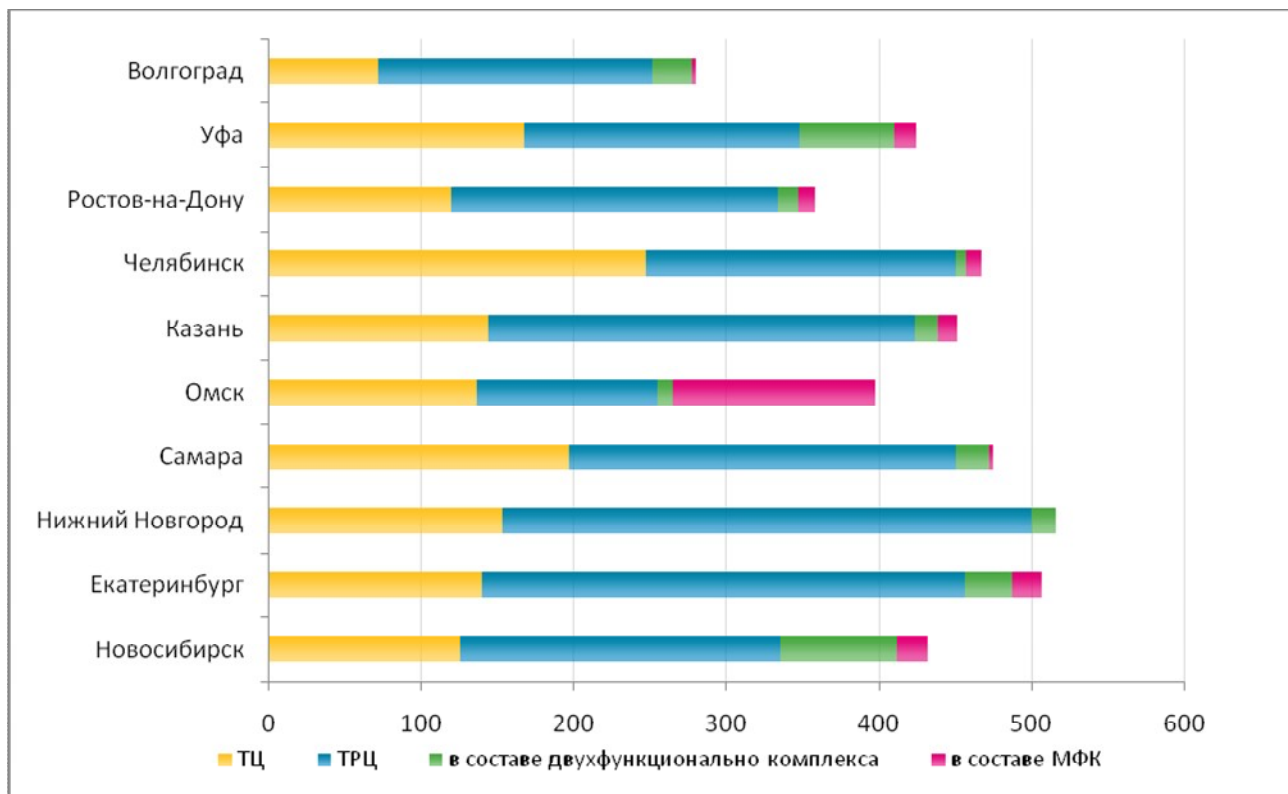
Екатеринбург, Нижний Новгород и Казань лидируют по показателю обеспеченности качественными ТРЦ. Больше всего торговых площадей в составе МФК в Омске (МФК Миллениум

<sup>2</sup> Классификация ТК по зонам охвата приведена в приложении.

(24 000 кв.м.- торговая GLA), МФК Континент (109 000 кв.м – торговые площади) и МФК Каскад (20 000 кв.м –торговая площадь).

**Рисунок 7.** Обеспеченность качественной торговой недвижимостью (GLA) на 1000 жителей по типу объектов, 1 кв. 2012

Источник: GVA Sawyer



Средний уровень вакантных площадей в 2011 снизился во всех исследуемых городах без исключения и в среднем не превышает 10%.

**Таблица 5.** Средний уровень вакантных площадей, конец 2011 г.

Источник: GVA Sawyer

Город	Средний уровень вакантных площадей
Москва	4%
Санкт-Петербург	5-6%
Новосибирск	4-5%
Екатеринбург	3-4%
Нижний Новгород	н.д.
Самара	6%
Омск	7-8%
Казань	5%
Челябинск	6-7%
Ростов-на-Дону	3-4%
Уфа	н.д.
Волгоград	3-4%

В связи с замедлением экономического роста в РФ, в виду сокращения темпов роста потребления в стране, а также учитывая большие объемы нового предложения к вводу, GVA Sawyer прогнозирует увеличение уровня вакантных площадей на 2-4% в первую очередь в городах, где

планируется к вводу много новых торговых площадей (см. Рисунок 5), кроме того, усиливающая конкуренция может привести к оттоку арендаторов в новые, более качественные и концептуальные ТЦ/ТРЦ.

## Спрос

Начало 2012 года не выявило существенных изменений в основных трендах рынка торговой недвижимости. Большинство ритейлеров сохраняют на 2012 год свои планы развития. Многие ритейлеры считают более эффективным для бизнеса торговой сети увеличение количества магазинов в наиболее качественных объектах и в правильно выбранных городах.

Наиболее активны продуктовые ритейлеры. Планы сетей по открытию магазинов к текущему году коррелируют с объемами нового предложения, обеспеченностью качественной торговой недвижимостью и оборотом розничной торговли. Среди исследуемых городов наиболее привлекательным является Нижний Новгород, именно в нем наибольшее количество федеральных сетей заявила об открытии своих магазинов, в том числе: Ашан, Эльдorado, М-Видео, Media Markt-Saturn и др. Отметим, что в городе планируется к вводу 237 000 кв.м (GLA) качественных торговых площадей. В Казани один из самых низких показателей ввода торговых площадей в 2011 г., несмотря на это, город является одним из самых обеспеченных качественной торговой недвижимостью, многие крупнейшие ритейлеры откроют свои магазины в этом городе в 2012 г. (см. Таблицу 6).

**Таблица 6.** Знаковые ритейлеры, планирующие открытие своих магазинов в 2012 г.

**Источник:** Исследование GVA Sawyer

Город	Знаковые ритейлеры, планирующие открытие своих магазинов в 2012 г.
Новосибирск	Эльдorado
Екатеринбург	Эльдorado, Media Markt-Saturn, Leroy Merlin, Окей, H&M
Нижний Новгород	Ашан (2 магазина), Эльдorado, Мвидео, Эльдorado, Media Markt-Saturn, Седьмой континент, H&M
Самара	H&M
Омск	Лента, Эльдorado
Казань	Перекресток (X5 Retail group), Metro, Leroy Merlin, Бахетле
Ростов-на-Дону	Ашан
Уфа	H&M, Concept Club
Волгоград	Ашан, Media Markt-Saturn

**В 2011 г. в исследуемых городах наблюдался рост арендных ставок на 10-12%.**

К наиболее часто встречающимся изменениям в условиях уже действующих или согласуемых договоров аренды можно отнести следующее.

- В договорах аренды чаще стал использоваться для расчета арендных ставок процент от оборота арендатора. Так некоторые ритейлеры соглашаются на оплату небольшой фиксированной аренды и процента от оборота. Некоторые арендаторы подтверждают только процент без оплаты фиксированной части.
- Многие арендаторы – особенно брендовые сетевые универмаги требуют от собственника выполнения в арендуемом помещении отделки по своим требованиям.

- Многие арендаторы в новых только открывающихся объектах прописывают ставку аренды в зависимости от количества сданных в аренду площадей, т.е. арендная ставка повышается или понижается на согласованный в договоре процент в зависимости от доли вакантных площадей.

В настоящее время в силу нестабильной макроэкономической ситуации значительный рост арендных ставок в среднесрочной перспективе сомнителен.

По нашим прогнозам, возможен рост арендных ставок в качественных Торговых центрах, а именно: умеренный рост на 5% в год.

В ТЦ старой постройки с высоким уровнем вакантных площадей вряд ли будет наблюдаться рост арендных ставок, учитывая требования арендаторов, такие объекты в ближайшем будущем могут подвергнуться редевелопменту.

# Приложение 1. Классификация торговых центров по зонам охвата

Тип торгового центра	Концепция	Общая площадь, кв. м	S уч., га	Типовые арендаторы		Доля якорных арендаторов в общей площади	Первичная зона обслуживания, км	Минимальное необходимое количество жителей в первичной зоне, чел.	Время в пути на личном транспорте, мин.
				Кол-во	Тип				
Микрорайонный/ Районный торговый центр	Доступность для местных жителей	3 000 - 15 000	1-6	1 и более	Супермаркет	30 - 50%	5	3-40 тыс.	5 - 10
Окружной торговый центр	Представлены основные группы товаров, доступность для местных жителей	15 000-35 000	4-16	2 и более	Дискаунтер, супермаркет, косметика и парфюмерия, хозяйственные товары, большие специализированные/ дискаунтеры, торгующие бытовой техникой	40 - 60%	5 - 10	40-150 тыс.	10 - 20
Региональный центр	Представлены основные группы товаров, модная одежда и обувь (обычно это молл)	35 000-75 000	16-40	3 и более	Универсальный магазин, в котором представлены все типы товаров, универсальный магазин - дискаунтер, модная одежда, массовые марки	50 - 70%	8 - 25	От 150 тыс.	20
Суперрегиональный центр	Аналогично региональному центру, но имеет большее число марок и более широкий ассортимент	>75 000	25-50	3 и более	Универсальный магазин, в котором представлены все типы товаров, модная одежда, массовые марки	50 - 70%	25 - 40	От 300 тыс.	30

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. Николаямская, 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

Т: +7 (495) 797-4401  
[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)