

# Рынок торговой недвижимости Красноярска

2014

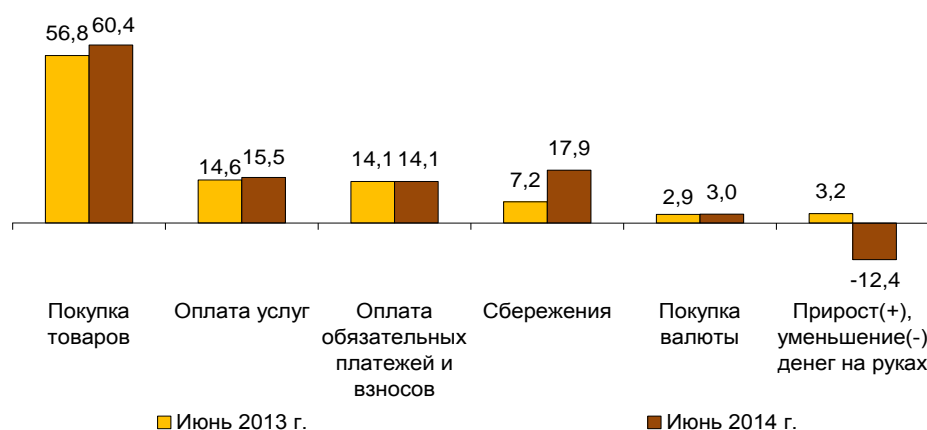
# Рынок торговой недвижимости Красноярск

## Макроэкономика

Ужесточение доступа на внешний финансовый рынок в силу введения санкций ведет к ослаблению рубля, повышению цен на потребительском рынке, уменьшению предложения продуктов питания, товаров повседневного и длительного спроса. Всё это непосредственно сказывается на рынке торговой недвижимости.

**Денежные доходы населения.** В январе-июне 2014 г. объем денежных доходов населения Красноярского края составляет 398,2 млрд. рублей<sup>1</sup> (рост на 2,9% по сравнению с январем-июнем 2013 г.) Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 313,4 млрд. руб., что на 6,6% больше, чем в январе-июне 2013 г. Сбережения за этот период составили 28,4

[Изменения в структуре использования денежных доходов населения \(в процентах к денежным доходам\)](#)



В структуре доходов оплата труда и социальные выплаты составляют более 70 % (по России – более 65 %). Доходы от предпринимательской деятельности составляют – 10,8 %, доходы от собственности всего 3,4 %. Среднемесячная

млрд. руб., что на 1,7% меньше по сравнению с соответствующим периодом 2013 года.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в июне 2014 г. по сравнению с соответствующим периодом 2013 года уменьшились на 7,9%, в январе-июне – уменьшились на 1,5%. В июне 2014 г. денежные доходы сложились в сумме 68,3 млрд. руб. и уменьшились по сравнению с июнем 2013 г. на 2,5%, денежные расходы населения составили 76,8 млрд. руб. и увеличились на 13,2%. Превышение денежных расходов населения над доходами составило 8,5 млрд. руб.

номинальная начисленная заработная плата в июне 2014 г. составила 35,3 тыс. руб. и по сравнению с июнем 2013 г. увеличилась на 9,5%. Средняя заработная плата в крае в 2014 году прогнозируется на уровне 34,5 тыс. руб. с ростом к 2016 году до 40,9 тыс. руб.



**Индекс потребительских цен** в Красноярском крае в 1-м полугодии 2014 г. по отношению к 1-му полугодью 2013г. составил 105,1%, индекс цен производителей промышленных товаров 107,0% соответственно. Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов

административного или сезонного характера, в июне 2014 г. по сравнению с началом года составил 103,4%. В сентябре 2014 года основные показатели, характеризующие инфляционные процессы в крае, сложились следующим образом:

(в процентах)

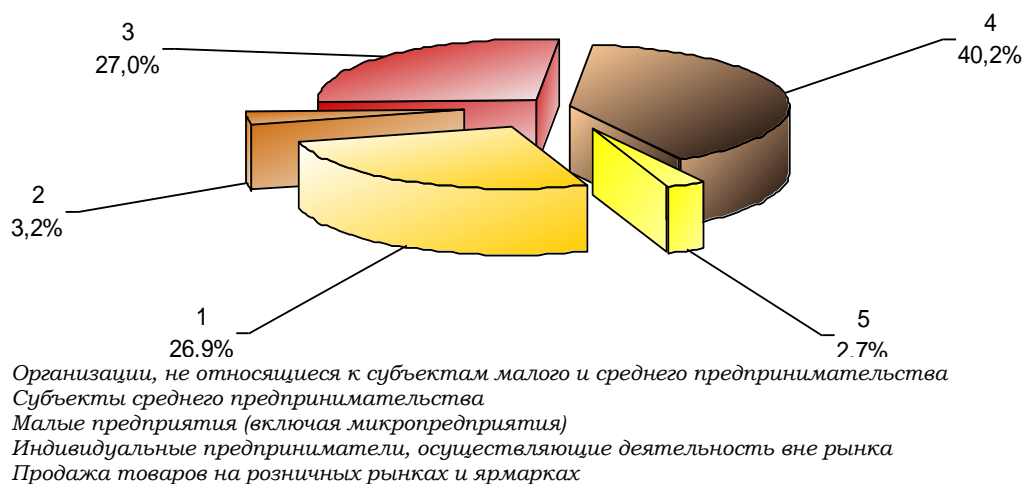
	Сентябрь 2014 г.			Январь-сентябрь 2014 г. к январю-сентябрю 2013 г.
	к августу 2014 г.	к декабрю 2013 г.	к сентябрю 2013 г.	
<b>Индекс потребительских цен на товары и услуги, в том числе</b>	<b>100,5</b>	<b>105,3</b>	<b>106,4</b>	<b>105,4</b>
продовольственные товары	100,9	108,3	111,2	108,8
непродовольственные товары	100,5	103,8	104,6	103,9
услуги	100,1	104,1	103,6	103,7

**Оборот розничной торговли** в Красноярском крае в январе- июне 2014 г. составил 274,6 млрд. руб., что в сопоставимых ценах составляет 100,6% к соответствующему периоду 2013года. В январе-июне 2014 г. розничные торговые сети формировали в среднем по краю 15,8% общего объема оборота розничной торговли (в январе-июне 2013 г. – 15,2%). В обороте розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачные изделия, удельный вес оборота торговых сетей составил 19,2% (в январе-июне 2013 г. – 18,6%). В июле 2014 г. оборот розничной торговли на 97,4%

формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,6% (в июле 2013 г. – соответственно 97,4% и 2,6%).

В январе-июле 2014 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия, составил 43,7%, непродовольственных товаров – 56,3% (в январе-июле 2013 г. – 42,4% и 57,6% соответственно).

Структура формирования оборота розничной торговли по хозяйствующим субъектам в январе-июле 2014 года



**Оборот общественного питания** в июне 2014 г. составил 1506,7 млн. руб, или 99,2% (в сопоставимых ценах) к июню 2013 г., в

январе-июне 2014 г. – 8912,9 млн. руб, или 101,7% к соответствующему периоду предыдущего года.

## Предложение, основные тенденции рынка

Общая площадь всех ТЦ и ТРЦ в Красноярске составляет более 1 млн. кв. м. При этом в структуре розничной торговли гипермаркеты

и супермаркеты составляют по площади чуть более 14%.

*Крупные/средние объекты розничной торговли (по состоянию на 31.12.13<sup>2</sup>)*

	количество, единиц	площадь торгового зала, кв. метров
Магазины, из них:	3171	1 132 548
- гипермаркеты и супермаркеты	58	162 590
- магазины товаров повседневного спроса, минимаркеты	755	91 006

**Продовольственные сети** в Красноярском крае представлены как федеральными сетями («О`кей», "Лента"), так и местными ритейлерами ("Командор", «Красный Яр», «Каравай»). По итогам 2013 г. «Командор» открыл 18 новых магазинов, сеть «Красный Яр» открыла 6 новых гастрономов. Из-за географической удаленности региона рынок

продритейла Красноярского края развивается по собственному, отличному от европейской части страны, сценарию. Доминирующее положение – около 45% рынка - занимают местные компании, 35% - федеральные и иногородние компании, 10% - иностранные компании. Ежегодно рынок продритейла региона растёт, но динамика замедляется.

*Объем и структура продовольственных сетей (на 01.07.2014 г.)*

Название	Совокупная площадь торговых точек, кв. м		Структура торговых точек по форматам в Красноярском крае, штук					Статус сети
	Красноярский край (итого)	в т.ч. Красноярск	гипермаркет	супермаркет	магазин у дома	дискаунтер	Cash& Carry	
<a href="#">Командор</a>	125 860	86839	10	39	46	0	0	региональная
<a href="#">Красный Яр</a>	35 658	33358	2	29	32	0	0	региональная
<a href="#">О кей</a>	24 361	24361	3	1	0	0	0	федеральная
<a href="#">МЕТРО Кэш энд Керри"</a>	16 315	16315	0	0	0	0	2	международная
<a href="#">Биг Си</a>	14 000	14000	2	4	0	0	0	региональная.

Название	Совокупная площадь торговых точек, кв. м		Структура торговых точек по форматам в Красноярском крае, штук					Статус сети
			Супермаркет	Гипермаркет	Магазин у дома	Магазин	Другое	
<a href="#">Каравай</a>	10 600	9000	20	0	0	0	0	региональная
<a href="#">Светофор</a>	7 200	7200	0	0	0	9	0	региональная
<a href="#">Rosa</a>	7 000	7000	0	9	0	0	0	региональная
<a href="#">Чистые луга</a>	1 470	1400	0	0	42	0	0	региональная

За последние полтора года средний чек в сетях вырос в пределах инфляции на 8-10%. На сегодня средний чек составляет в гипермаркетах – 750-1000 руб., в супермаркетах - 325 руб., в «магазинах у дома» - 275 руб. Цена становится определяющим фактором покупки.

Федеральные и иностранные продритейлеры увеличивают свою долю в городе: за последние 2 года открылся второй «МЕТРО Кэш энд Керри», первый гипермаркет «Лента», третий гипермаркет «О`кей».

Сеть "Командор" развивает 3 формата торговли: гипермаркет, супермаркет, магазин у дома. Супермаркеты и магазины у дома работают под брендом «Командор», гипермаркеты – под брендом «Аллея». На данный момент в составе сети 100 магазинов: 9 гипермаркетов, остальные 91 - супермаркеты и магазины у дома. Общая торговая площадь - более 250 тыс. кв. м. Из них 63 магазина находятся в Красноярске и 37 в городах Красноярского края и республики Хакасия (Абакан, Саяногорск, Черногорск, Минусинск, Сосновоборск, Ачинск, Железногорск, Зеленогорск, Канск, Дивногорск, Шарыпово, Назарово).

Гастрономы «Красный Яр», (всего 67 магазинов) [расположены](#) в Красноярске, Абакане, Железногорске, Лесосибирске, Сосновоборске и Ачинске.

«Каравай» получил эксклюзивное право на открытие магазинов под брендом Spar в Красноярском крае.

Собственники сети АЗС «25 часов» расширяют непрофильный бизнес – сеть премиальных супермаркетов Rosa. Сейчас сеть насчитывает 8 супермаркетов. До конца 2014 года компания планирует открыть три магазина. Один супермаркет откроется в «Южном берегу», и еще два в Кировском и Ленинском районах. Общая площадь торговых залов магазинов превышает 1000 кв. м.

**Общая площадь качественных ТЦ и ТРЦ** составляет более 505 тыс.кв.м. Большая часть приходится на торговые центры. Существенная доля рынка торговой недвижимости представлена современными профессиональными объектами, включая ТРК «Планета», ТЦ «КомсомоЛЛ», ТРК «Июнь», ТЦ «Атмосфера дома», ТЦ «Республика» и др.

За период с 2007 по июнь 2014 года торговая площадь объектов городского значения увеличилась на 50%: с 253 до 505 тыс. кв. м. Если учитывать площадь только качественных ТЦ и ТРЦ Красноярска, уровень обеспеченности населения составляет 395 кв.м (GLA)/ тыс.чел. При этом уровень обеспеченности всеми торговыми площадями Красноярска достигает порядка 740 кв. м (GLA)/тыс. чел.

## Наиболее крупные ТЦ и ТРЦ Красноярска

Наименование ТЦ	Общая площадь/ торговая площадь, тыс.кв.м	Адрес	Масштаб ТЦ по зоне охвата
Планета	140/96	ул. 9 Мая, 77	Суперрегиональный
Планета 2 очередь (Леруа Мерлен, Доммер)	30	ул. 9 Мая, 77	Региональный
ТЦ «КомсомоЛЛ»	60/42	ул. Белинского 8	Региональный
Июнь	82/50	ул. Партизана Железняка, д. 23	Региональный
Торговый квартал на Свободном	37/32	ул. Телевизорная, д.1, стр. 4	Региональный
Сибирский городок	23	пос. Солонцы	Окружной
Квант	22/19	ул. Красной Армии, 10	Окружной
Сибирский городок	18	ул. Мате Залки, 5	Окружной
Сибирский городок	18	ул. Говорова, 57	Окружной
Взлетка-Плаза	16/13	Ул. Весны, 1	Окружной
Оптима	12	ул. Молокова, 56/1	Окружной
Метро Кэш энд Керри	12	Пос. Солонцы	Окружной
Метро Кэш энд Керри	12/7,5	улица Кутузова, 1	Окружной
Атмосфера дома	45/~30	ул. Вавилова	Окружной
Комсомольский	32/~15	пересечение улиц 9 Мая и пр. Комсомольский	Окружной
Республика	32/~17	пр. им. газеты Красноярский Рабочий, 27 стр. 4	Окружной

Среди значимых проектов, введенных в действие в 2013г. - 1-м полугодии 2014 г. вторая очередь ТРЦ "Планета" (площадь - 30 тыс. кв. м), специализированный ТЦ "Атмосфера дома" (43 тыс. кв. м), ТРЦ "Комсомольский" (32 тыс. кв. м) и ТЦ "Республика" (32 тыс. кв. м).

Из наиболее знаковых событий 2014г. - официальное открытие 3-й очереди ТРЦ "Планета" (в сентябре 2014г. открылось два этажа из трех). Общая площадь 3-й очереди ТРЦ - 18 тыс. кв. м, арендопригодная - 15,5

тыс. кв. м. Таким образом общая площадь ТРЦ «Планета» составляет 125 тыс. кв. м — это самый крупный подобный объект за Уралом (ежемесячное посещение около 1,5 млн. чел.) Финансовый партнер строительства третьей очереди - «Газпромбанк» (объем инвестиций в проект третьей очереди составил около 16 млн. дол).

В третью очередь переехали «М.Видео» (2,5 тыс. кв. м), «Спортмастер» (5,5 тыс. кв. м) и «ТВОЕ» (1 тыс. кв. м). Все эти бренды ранее размещались в ТРЦ "Планета" на меньших

площадях. Также в третьей очереди работает ресторан быстрого питания [Burger King](#). На освободившейся после переезда «М.Видео» площади основного здания в ноябре 2014г. откроется магазин шведской марки H&M. На третьем этаже разместится спортивно-оздоровительный комплекс (4 тыс. кв. м), ресторан [Green Villa Pizza](#) и чайхона "Гранат". Проект рестохолдинга [BerryWood Family](#) откроют в ноябре 2014г.

В 2014г. произошло перепозиционирование гипермаркета «Dommer Stutze» и теперь крупный ретейлер представлен как торговый комплекс домашних решений. Треть торгового комплекса отдана «Медиамаркт». Остальные площади занимают компании, представляющие широкий спектр товаров

## Перспективное строительство

Наиболее крупные проекты ТЦ и ТРЦ, заявленные к реализации в городе до 2015 года<sup>3</sup>

Название	Девелопер и инвестор	Адрес	Общая площадь комплекса/ из них общий объем торговли <sup>4</sup> , тыс. кв. м	Краткое описание	Срок реализации
ТРЦ "Галерея Енисей"	ООО «Крона»	ул. Дубровинского 1А	43/~10	В первой очереди будет кинотеатр " <a href="#">Синема Парк</a> " на 2600 посадочных мест и зона фаст-фуда. Планируется, что в фуд-корте будут работать «Крошка Картошка», «Кинза», « <a href="#">Big Yorker</a> », «Cinnabon» и др.	1-ю очередь планируют сдать до конца 2014 г., открытие 2-й очереди перенесено на 2015г.
ТРЦ МАВИ	МАВИ	ул. Щорса на месте бывшего рынка МАВИ	40/~13	Два 2-х этажных здания + цокольный этаж, в котором предусмотрена парковка на 450 м/мест. На 1-м этаже продуктовый супер-маркет, на 2-м этаже боулинг, к/театр и детская площадка.	2013-2014
Административно-торговый комплекс	Савита	ул. Советская, 41	32/~14	Общая площадь административно-торгового комплекса – 32 тыс.кв. м, в том числе подземной части – 5 тыс.кв.м.	2014
ТРК Торговый	Торговый квартал	около поселка	239,6/106	Якорным арендатором станет французская группа Auchan,	2015

Название	Девелопер и инвестор	Адрес	Общая площадь комплекса/ из них общий объем торговли <sup>4</sup> , тыс. кв. м	Краткое описание	Срок реализации
квартал	основным владельцем которого является британский инвестфонд London & Regional Properties	Солонцы		которая намерена разместить в комплексе гипермаркет площадью 22 тыс. кв. м.	
Торгово-офисный центр на Свободном	«Ментал-плюс»	на пр. Свободном, возле ТРК «Торговый квартал на Свободном»	13,9/2,7	Площадь участка застройки – 3 тыс. кв. м. Общая площадь центра – 13, 9 тыс. кв.м, из них около 7, 4 тыс. кв. м офисы, 2, 7 тыс. кв. м. торговые помещения. Девелопер рассчитывает часть помещений продать, часть сдать в аренду. Проектом предусмотрена парковка на 106 мест.	2014
торговый центр «Авиатор»	ООО «Капитал-Строй»	Ул. Авиаторов	20/~13	Получено разрешение на строительство торгового центра в 2013 году	2015
ТРК «Планета» (3-я очередь)	ЗАО "РосЕвроДевелопмент-Красноярск"	ул. 9 Мая, 77	18/15	«Спортмастер» откроет гипермаркет площадью 5,5 тыс. кв. м Часть первого этажа — 2,5 тыс. кв. м —отдана «М.видео». Третий уровень, порядка 4 тыс. кв. м, займет крупный развлекательный детский центр.	2014 (на стадии заполнения арендаторами)
"Леруа Мерлен"		в районе ТЦ «Мега» (правый берег)	18/15		Конец 2014
ТРК на Предмостной	ООО «Сибиряк»	Предмостная площадь		В составе ТРК кинотеатры, магазины, фитнес-центр и аквазона с бассейном. Предусмотрена подземная автостоянка. Инвестиции составят 8 млрд. руб.	2016



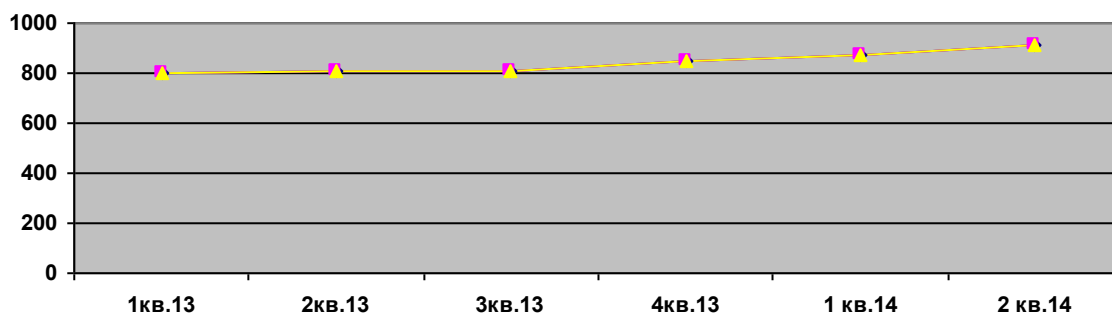
## Коммерческие условия

По состоянию на 3 кв. 2014г. средняя ставка в современных ТЦ для галереи составляет 1300-2800 руб. / кв. м / месяц (здесь и далее с учетом эксплуатационных расходов, без НДС), в ТЦ старой постройки — 800-1900 руб. за 1 кв. м в месяц. При этом стоимость аренды в наиболее престижных ТРК в наиболее «проходных» местах может достигать 10 500 руб. за кв. м в месяц

(например, в ТРК «Планета», «Торговом квартале на Свободном»).

Аренда в стрит-ритейле (на первой линии) составляет 900-1350 руб./кв.м. Самые высокие цены на небольшие площади до 25 кв.м. Аренда в помещениях с отдельным входом находится в диапазоне 800-1300 руб./кв. м.

Динамика средних арендных ставок торговой недвижимости (в руб. за кв.м в месяц)



Средняя стоимость продажи торговых помещений на первых этажах жилых зданий составляет 65-100 тыс. руб./кв.м. В новых микрорайонах, где первые этажи зданий

предлагаются к продаже в качестве торговых помещений с соответствующей качественной отделкой стоимость достигает 130-145 тыс. руб. за кв. м.

## Прогноз

В силу нестабильной макроэкономической ситуации и роста предложения качественных объектов в городе, значительный рост арендных ставок в среднесрочной перспективе не прогнозируется. По прогнозам возможен умеренный рост арендных ставок в качественных ТЦ, а именно: рост на 5-7 % в год. К 2015 году

средний размер арендных ставок в качественных ТЦ может составить порядка 1600-3050 руб./кв.м/мес.

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

1 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ в январе-июне 2014 года. КРАСНОЯРСКСТАТ: Красноярск, июль 2014

2 Торговля и услуги/основные показатели. КРАСНОЯРСКСТАТ: Красноярск, сентябрь 2014

3 В долгосрочной перспективе возможно появление следующих ТЦ: проект на территории комбайнового завода, «Преображенский» и район «Новая Взлетка». Компания IKEA намерена построить в Красноярске семейный торговый центр "МЕГА" с магазином "ИКЕА". Точные сроки реализации, а также площадь планируемых ТЦ в данных проектах на момент проведения исследования не определены.

4 Оценка GVA Sawyer