

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

Март 2013

Рынок торговой недвижимости в «городах-миллионниках¹» РФ

Оперативная информация

Прошлый год отмечался увеличением объемов нового предложения в «городах-миллионниках». Так, в 2012 г. было введено 661 200 кв.м торговых площадей (GLA, без учета Москвы и Санкт-Петербурга) в торговых центрах², что на 15% выше аналогичного показателя прошлого года.

Некоторые девелоперы стали заявлять масштабные проекты (общей площадью свыше 100-150 тыс. кв.м). В городах с высоким уровнем обеспеченности классическими торговыми центрами, планируются и другие форматы торговой недвижимости, такие как ритейл-парки и аутлет-центры. В частности, в конце 2012 г. Fashion House Group подписала соглашение с ЗАО «Партнерская специализированная компания «Аутлет-центр Екатеринбург» о строительстве Fashion House Outlet Centre в Екатеринбурге.

Наблюдается умеренный рост арендных ставок в качественных торговых объектах.

Ритейлеры по-прежнему, более тщательно подбирают площади в торговых центрах. Усиливающая конкуренция, побуждает девелоперов к реконструкции, многие проекты расширяются за счет строительства дополнительных площадей, что дает возможность размещения магазинов различных групп товаров с более разнообразным ассортиментом.

Макроэкономические показатели

Всего в России по данным на 2013 год насчитывалось 15 городов, численность населения которых превышает 1 млн человек. В Москве и Санкт-Петербурге число жителей превышает 5 млн человек.

¹ 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.

² торговой площадью более 3 000 кв.м, расположенных на определенной территории, спланированных, построенных, управляемых как единое целое и предоставляющих в границах своей территории стоянку для автомашин

Таблица 1. Численность населения в «городах-миллионниках» РФ, обеспеченность торговой недвижимостью

Источник: Росстат, Исследование GVA Sawyer

| Город | Население городских округов, чел. (на 1 января 2012 г.) | Объем рынка торговой недвижимости, Март 2013, GLA, тыс. кв.м | Обеспеченность торговыми площадями (GLA), кв.м на 1 000 жителей, Март 2013 | Ранжирование городов в зависимости от обеспеченности multifunctional площадями |
|-----------------|---|--|--|--|
| Москва | 11 612 943 | 4 414 | 380 | 13 |
| Санкт-Петербург | 4 953 219 (5 000 000 на 24 сентября 2012) | 3 444 | 689 | 1 |
| Новосибирск | 1 498 921 | 750 | 500 | 4 |
| Екатеринбург | 1 377 738 | 827 | 600 | 2 |
| Нижний Новгород | 1 254 592 | 615 | 490 | 5 |
| Самара | 1 169 184 | 600 | 513 | 3 |
| Казань | 1 161 308 | 555 | 478 | 8 |
| Омск | 1 156 583 | 565 | 488 | 6 |
| Челябинск | 1 143 458 | 515 | 451 | 10 |
| Ростов-на-Дону | 1 096 448 | 503 | 459 | 9 |
| Уфа | 1 072 291 | 447 | 417 | 11 |
| Волгоград | 1 018 739 | 453 | 417 | 12 |
| Пермь | 1 000 672 | 350 | 350 | 15 |
| Красноярск | более 1 000 000 на 10 апреля 2012 | 373 | 373 | 14 |
| Воронеж | более 1 000 000 на 17 декабря 2012 | 480 | 480 | 7 |

Таблица 2. Показатели оборота розничной торговли и среднемесячной заработной платы

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

| | Оборот розничной торговли, руб., 2011 | млн | Оборот розничной торговли на душу населения, руб. в год, 2011 | Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, руб. в мес., 2011 |
|-----------------|---------------------------------------|-----|---|--|
| Москва | 3 322 047 | | 286 065 | 44898,7 |
| Санкт-Петербург | 742 104 | | 149 823 | 29522,0 |
| Новосибирск | 115 531 | | 770 76 | 25909 |
| Екатеринбург | 1290 65 | | 93 681 | 29586,4 |
| Нижний Новгород | 86 983 | | 69 332 | 24572,7 |
| Самара | 99 641 | | 85 221 | 23078,5 |
| Омск | 57 218 | | 49 470 | 21900,0 |
| Казань | 93 278 | | 80 321 | 21901 |
| Челябинск | 63 032 | | 55 122 | 23440,5 |
| Ростов-на-Дону | 73 662 | | 67 179 | 23935,7 |
| Уфа | 63 351 | | 59 079 | 25130,7 |
| Волгоград | 71 358 | | 70 047 | 20238,3 |
| Пермь | 60215 | | 60 172 | 25503,9 |
| Красноярск | 51 011 | | 51 149 | 28769 |
| Воронеж | 48 60 | | 48 986 | 20638,5 |

Общая характеристика предложения

Среди региональных городов Российской Федерации, население которых превышает 1 млн человек, самым обеспеченным торговыми площадями является Санкт-Петербург – почти 690 кв.м на 1 000 жителей, в Екатеринбурге - 600 кв.м. на 1 000 жителей. Наименее обеспеченные города – Красноярск и Пермь (373 и 350 кв.м на 1 000 жителей соответственно).

Рисунок 1. Обеспеченность качественными торговыми площадями (GLA) на тысячу жителей, март 2013

Источник: Исследование GVA Sawyer

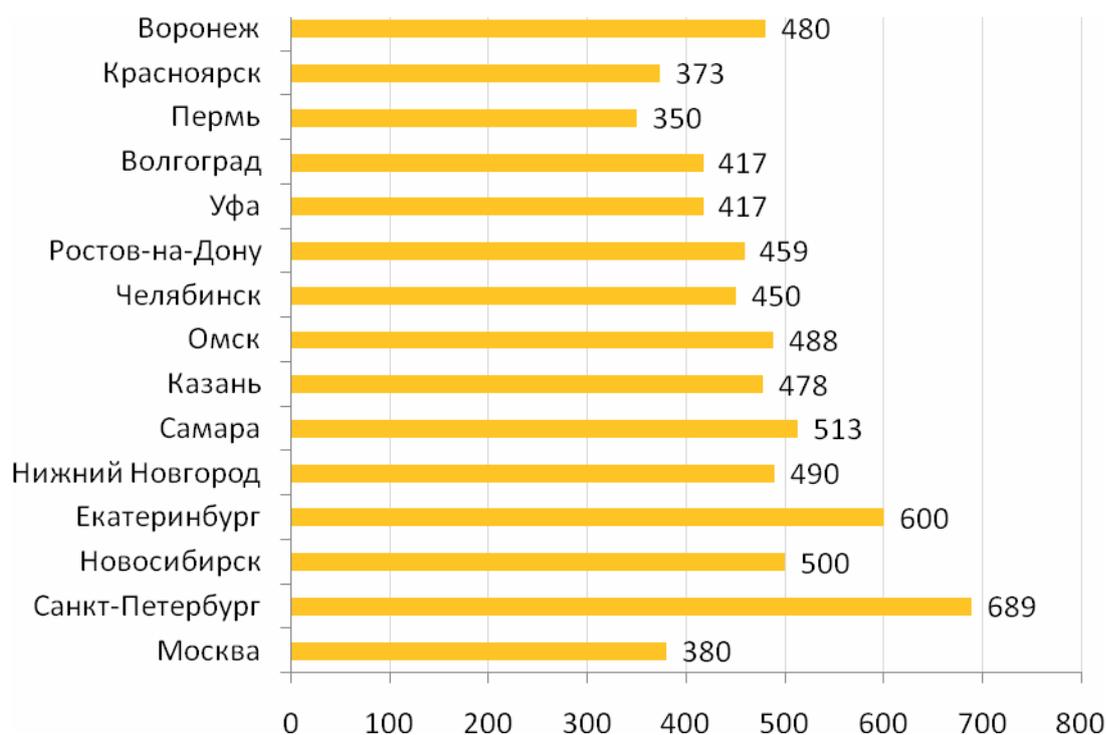
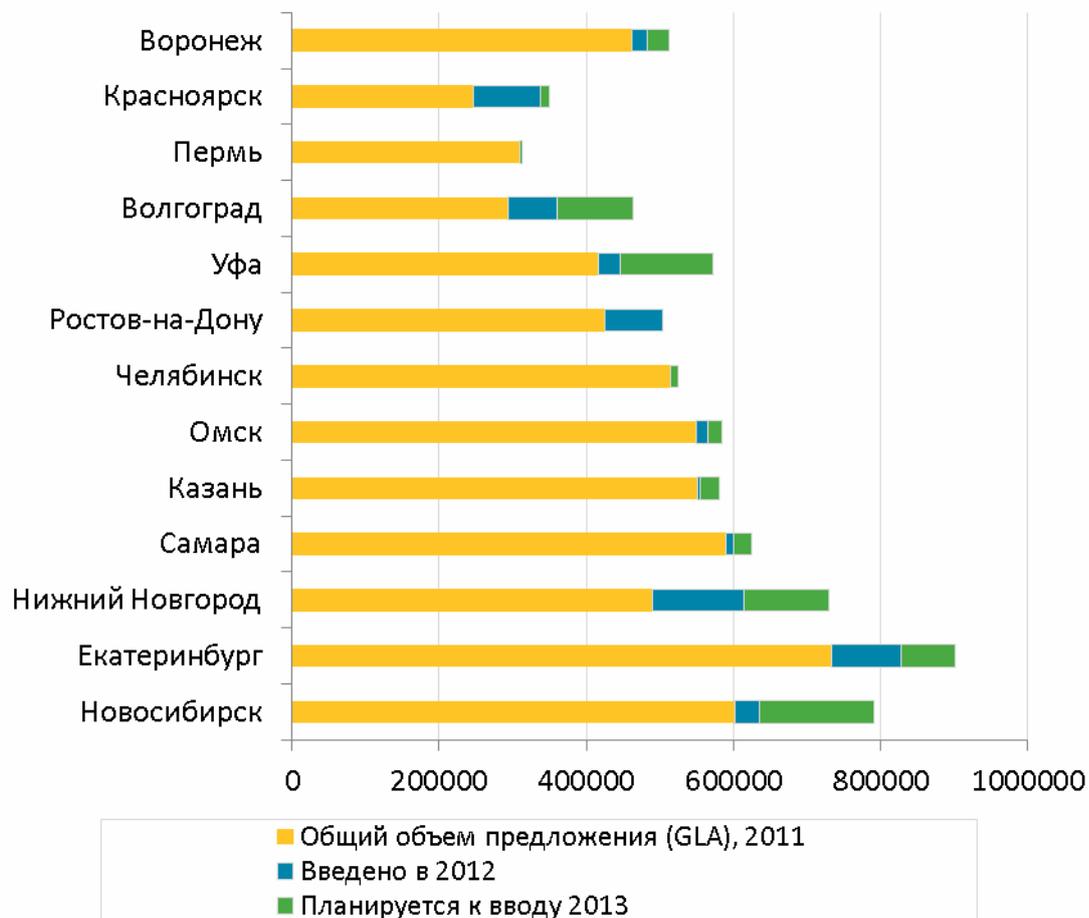


Рисунок 2. Динамика объемов качественного предложения в 2011-2013 гг., GLA, тыс. кв.м
Источник: GVA Sawyer



В 2012 г. наибольший объем нового качественного предложения (за исключением Москвы и Санкт Петербурга) был введен в Нижнем Новгороде (125 500 кв.м GLA), в Екатеринбурге (93 000 кв.м GLA) и в Красноярске (91 300 кв.м GLA) (см. Рисунок 2 и Таблицу 3).

Рисунок 3. ТРЦ «Радуга Парк», Екатеринбург

Источник: <http://www.radugapark.ru/>



Таблица 3. Знаковые проекты ТЦ/ТРЦ в «городах-миллионниках», 2012-2013 гг.

Источник: GVA Sawyer

| Город | Название ТЦ | Общая/арендуемая площадь, кв.м |
|---|---------------------------------------|--------------------------------|
| ТЦ/ТРЦ, введенные в эксплуатацию в 2012 г. – начале 2013 г. | | |
| Новосибирск | ТЦ «Красный мамонт» | 25 000 / 20 000* |
| Новосибирск | ТЦ «Кристалл» | 12 000 / 8 500* |
| Новосибирск | ТЦ «БаЗа», специализированный | 6 000 / н.д. |
| Екатеринбург | ТРЦ «Радуга парк» | 114 000 / 55 000 |
| Екатеринбург | ТЦ «Аида» | 31 000 / 10 000 |
| Екатеринбург | ТЦ «Ботаника молл» | 22 000 / 15 000 |
| Екатеринбург | ТЦ «Гранат» | 17 200 / 13 000 |
| Нижний Новгород | ТРЦ «РИО» | 100 000/ 68 000 |
| Нижний Новгород | ТРЦ «Седьмое небо» | 75 000/ 52 500* |
| Нижний Новгород | ТЦ «Печерский», специализированный | 7 000/ 5 000* |
| Казань | ТЦ «Бахетле» | 6 100/ 4 300* |
| Омск | ТРЦ «АТ-Маркет» | 18 500 / 15 000 |
| Челябинск | ТЦ «Лайнер» | 7 500 / 5 200* |
| Ростов-на-Дону | ТРЦ «РИО» | 100 000/ 78 000 |
| Уфа | ТРЦ «Июнь» | 42 000/ 25 500 |
| Уфа | ТЦ «Арена Экспо», специализированный | 8 000 / 5 600* |
| Волгоград | ТРЦ «КомсоМолл» | 104 000/ 68 000 |
| Волгоград | ТРЦ «Акварель» ³ | 121 800/ 92 140 |
| Красноярск | Вторая очередь ТРЦ «Планета» | 30 000 / 20 000 |
| Красноярск | «Атмосфера дома» (специализированный) | 43 000 / 27 000 |
| Красноярск | ТРЦ «Комсомольский» | 32 000 / 20 900 |
| Красноярск | ТЦ «Республика» | 32 000 / 22 400* |
| Воронеж | «Петровский пассаж», 2 очередь | 8 900 / 5 500 |

³ 27 февраля 2013 г. открылась только 1 фаза комплекса, 2 фаза также начнет функционировать в 2013 г.

| Город | Название ТЦ | Общая/ арендуемая площадь, кв.м |
|--|--|---------------------------------------|
| Воронеж | «Атмосфера» | 34 400 / 14 800 |
| Планируемые к вводу ТЦ/ТРЦ в 2013 | | |
| Новосибирск | ТЦ «Европейский» на ул. Таганская | 103 000 / 72 100* |
| Новосибирск | ТЦ на Танковой ул. | 87 000 / 45 000 |
| Новосибирск | ТЦ «Новоград» | 30 200 / 21 000 |
| Новосибирск | ТЦ «Малинка» (бывший ТЦ «Алпи Сити») | 22 900 / 17 700 |
| Екатеринбург | ТРЦ Prizma | 77 000 / 35 000 |
| Екатеринбург | Ритейл-парк «Исток» | 42 800 / 40 000 |
| Нижний Новгород | ТРЦ «Небо» на пл. Лядова | 134 400 / 70 000 |
| Нижний Новгород | ТРЦ «Индиго» ⁴ | 60 000 / 40 000 |
| Нижний Новгород | ТРЦ «Порт» | 30 000 / 18 000 |
| Нижний Новгород | ТЦ «Печерский», специализированный, 2 очередь | 5 000 / 4 000* |
| Самара | Дисконт-центр «Ди Порт» (рабочее название проекта «Технопорт») | 26 000 / 18 000 |
| Самара | ТЦ Metro (cash and carry) | 10 000 / 7 500 |
| Казань | «Детский мир», реконструкция | 10 680 / 6 000 |
| Омск | ТЦ Маяк, 2 очередь | 28 000 / 19 600* |
| Челябинск | ТЦ «Фазенда» | 13 900 / н.д. |
| Уфа | ТРЦ «Аркада» | 65 000 / 45 000 |
| Уфа | ТРЦ «Планета» | 154 000 / 80 000 |
| Волгоград | ТЦ «Столица» | 15 200 / 10 640 |
| Воронеж | ТЦ в составе МФК на пр. Революции, 38 | 64 000 / 16 000 |
| Воронеж | ТЦ на Новосибирской ул. | 10 000 / 8 000 |
| Воронеж | ТЦ «Армада», 2 очередь | 7 000 / 5 000 |

*Оценка

Рисунок 4. ТРЦ «Акварель», Волгоград

Источник. <http://www.aquarelle-centre.ru/>



В 2013 г. планируется к вводу 700 тыс. кв.м (GLA) торговых площадей в составе ТЦ. При этом максимальное количество объектов, в соответствии с планами девелоперов должно быть введено в Новосибирске (155 800 кв.м GLA), Уфе (125 000 кв.м GLA) и Нижнем Новгороде (114 000 кв.м GLA).

⁴ Введен в эксплуатацию, не открыт

Рисунок 5. ТРЦ «Планета Уфа»
Источник. <http://www.planeta-mall.ru/>



Основные тенденции 2013 г.

1. Открытие специализированных ТЦ. Среди знаковых проектов отметим, ТЦ «Атмосфера дома» в Красноярске (43 000 кв.м GBA/ 27 000 кв.м GLA), позиционирующийся собственниками, как торговый центр интерьерных решений; строительный ТЦ «Арена Экспо» в Уфе (8 000 кв.м); мебельный ТЦ «Печерский» (7 000 кв.м) в Нижнем Новгороде»; в Новосибирске в прошлом году открылся ТЦ «BAZA», специализирующийся на продаже товаров для активного отдыха и туризма.
2. Продолжается тенденция прошлого периода «размораживания» проектов. В Новосибирске планируется достроить ТЦ «Новоград» (30 200 кв.м). В Нижнем Новгороде весной прошлого года продолжилось строительство ТРЦ «Небо» (140 000 кв.м), «замороженного» в 2008 г.
3. Реконструкция/реконцепция ТРЦ.
4. Анонсировано большое число крупномасштабных проектов, общей площадью свыше 100 тыс. кв.м, которые должны открыться в 2014-2015 гг. К примеру, в Екатеринбурге к 2015 г. должен быть построен ТРЦ «Гагарин Молл» (300 000 кв.м. GBA/ 135 000 кв.м GLA). В начале 2013 г. в Челябинске началось строительство ТРЦ «Алмаз» (222 000 / 92 000 кв.м). ГК «Торговый квартал» начнет в этом году строительство крупного ТРЦ в Красноярске (157 000 / 117 000 кв.м GLA). Новый ТРЦ в Перми компании Origin Capital станет крупнейшим в городе (120 000 кв.м GBA), ещё один крупный проект ТРЦ «Галеон» появится в Ростове на Дону (100 000 кв.м GBA).
5. В связи с усиливающейся конкуренцией, стали появляться/заявляться «нетиповые магниты» в ТРЦ. К примеру, крытый роллердром в ТЦ «BAZA» в Новосибирске, планируемый аквапарк «Лимпопо» (12 500 кв.м) в ТРЦ «Глобус» (прежнее название – «Екатерининский») в Екатеринбурге и планетарий в ТРЦ «Гаранин Молл» в Екатеринбурге.

Структура предложения

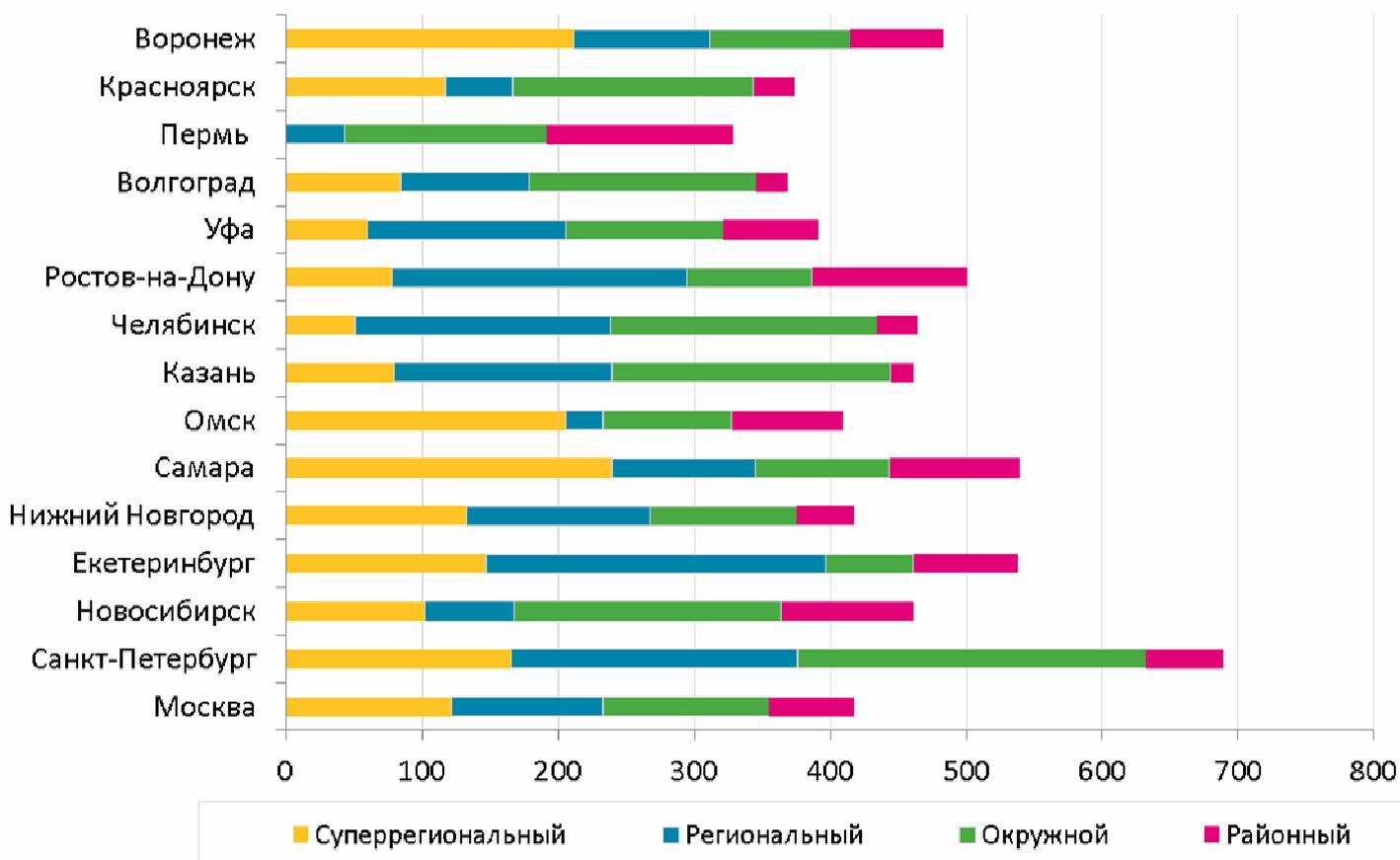
Среди исследуемых городов только в Перми отсутствуют проекты суперрегионального масштаба (см. Рисунок 6). Данная ситуация должна измениться не ранее 2015 г. с вводом

ТРЦ, которым будет управлять Origin Capital. Проект, площадью 120 000 кв.м, будет построен на выезде из Перми, рядом с федеральной трассой «Екатеринбург-Пермь».

Лидерами по обеспеченности объектами суперрегионального масштаба являются Самара (ТРЦ «Мега» (150 000 / 102 000 кв.м), ТРЦ «Мегакомплекс Московский» (100 000 / 80 000 кв.м), ТРЦ «Космопорт» (140 000 / 101 000 кв.м)), Омск (ТРЦ «Мега» (154 000 / 130 000 кв.м), МФК «Континент» (160 000 / 109 000 кв.м)) и Воронеж (ТРЦ «Град» (209 200 / 144 300 кв.м), «Галерея Чижова» (130 000 / 68 000 кв.м).

Рисунок 6. Обеспеченность качественной торговой недвижимостью (GLA) на 1000 жителей по зонам охвата, март 2013

Источник: GVA Sawyer



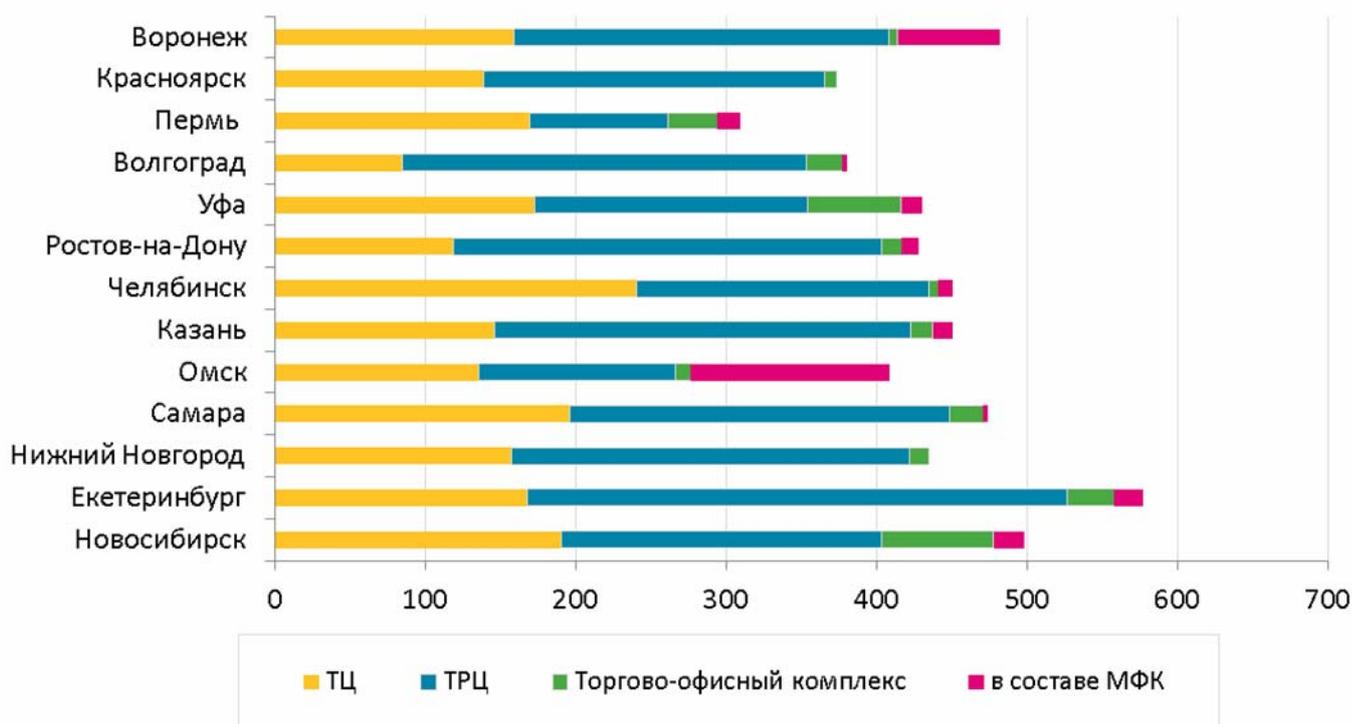
По-прежнему наблюдается увеличение доли торгово-развлекательных центров в общей структуре торговых площадей.

По показателю обеспеченности ТРЦ на душу населения лидируют Екатеринбург, Ростов-на-Дону и Нижний Новгород.

Больше всего торговых площадей в составе МФК в Омске и Воронеже.

Рисунок 7. Обеспеченность качественной торговой недвижимостью (GLA) на 1000 жителей по типу объектов, март 2013

Источник: GVA Sawyer



Сделки и новые ритейлеры

Среди закрытых сделок по покупке ТЦ в 2012 г. в региональных «городах-миллионниках» отметим:

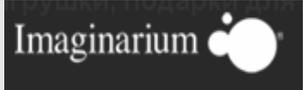
- ГК «Трилистник» приобрела ООО «Управляющая компания «Торговый центр», главным активом которого является здание ТЦ «Башкортостан» (35 000 кв.м) в Уфе. Сделка, по данным совладельцев ТРЦ, оценивается чуть более, чем в 1 млрд руб.
- ГК «Промсвязьнедвижимость» продала свою долю (50%) в ТРЦ «Горизонт» (132 730 кв.м – общая площадь проекта) в Ростове-на-Дону компании ООО «Реал Инвест». Стоимость сделки не разглашается.

Знаковые международные и федеральные ритейлеры выходят на региональные рынки «городов-миллионников» (см. Таблицу 4), в большинстве случаев они рассматривают только качественные и новые знаковые проекты города.

Таблица 4. Новые знаковые ритейлеры/операторы, открывшие в 2012 г. и планирующие открытие своих магазинов в региональных «городах-миллионниках» в 2013 г.

Источник: Исследование GVA Sawyer

| Город | Знаковые новые ритейлеры/операторы, вышедшие на рынок в 2012/ планирующие открытие своих магазинов в 2013 г. | |
|--------------|--|--|
| Екатеринбург | 2012 Leroy Merlin, Mamas & Papas – 1-й магазин сети в городе Orsay 2013 Decathlon – 1-й магазин сети в городе, бутик | |

| Город | Знаковые новые ритейлеры/операторы, вышедшие на рынок в 2012/ планирующие открытие своих магазинов в 2013 г. | |
|-----------------|---|---|
| | Nespresso, Mamas & Papas- 2-й магазин сети в городе |  |
| Нижний Новгород | 2012 H&M, KFC |   |
| Казань | 2012 Imaginarium, Selgros 2013 Leroy Merlin -строительство гипермаркета |    |
| Челябинск | 2012 MediaMarkt – 1-й магазин сети в городе 2015 Leroy Merlin – первый магазин сети планируется к открытию в ТРЦ «Алмаз» |  |
| Ростов-на-Дону | 2012 «КидБург» - город профессий Kari – 1-й магазин сети |   |
| Уфа | 2013 Decathlon |  |
| Пермь | 2013 Media Markt «Магнит» «Ашан» – планирует строительство собственного гипермаркета |   |
| Красноярск | 2012 «Вестфалика» - 1-й магазин сети Marks & Spencer Leroy Merlin |   |

Приложение 1. Классификация торговых центров по зонам охвата

| Тип торгового центра | Концепция | Общая площадь, кв. м | S уч., га | Типовые якорные 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 | 50 - 70% | 8 -25 | От 150 тыс. | 20 |

| | | | | Типовые арендаторы | якорные арендаторы | | | | |
|-------------------------|---|---------|-------|--------------------|---|----------|---------|-------------|----|
| Суперрегиональный центр | Аналогично региональному центру, но имеет большее число марок и более широкий ассортимент | >75 000 | 25-50 | 3 и более | одежда, массовые марки Универсальный магазин, в котором представлены все типы товаров, модная одежда, массовые марки | 50 - 70% | 25 - 40 | От 300 тыс. | 30 |

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

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 6, офис 209
Т: +7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com