

Обзор рынка
торговой
недвижимости
Красноярска
Итоги 2015 года



Макроэкономика

Денежные доходы населения.

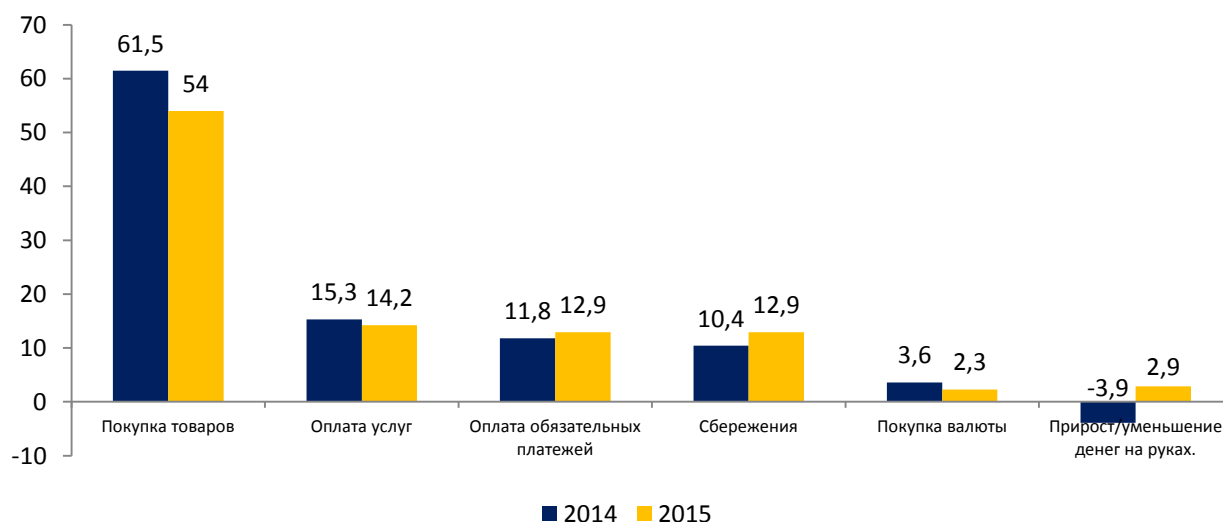
В январе-ноябре 2015 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 810,8 млрд. рублей и увеличился на 9,4% по сравнению с январем-ноябрем 2014 г. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 585,3 млрд. рублей, что на 0,3% меньше, чем в январе-ноябре 2014 г.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в ноябре 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года уменьшились на 4,7%, в январе-ноябре 2015 г. – уменьшились на 2,0%.

Превышение денежных доходов населения над расходами составило 2,2 млрд. рублей.

Рисунок 1.1. Изменения в структуре использования денежных доходов населения (в процентах к денежным доходам)

Источник: Красноярскстат 2015



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 номинальная начисленная заработная плата в ноябре 2015 г. составила 35 534,8 рубля и по сравнению с ноябрем 2014 г. увеличилась на 4,8%, по сравнению с октябрём 2015 г. – на 0,9%.

В январе 2016 года по отношению к предыдущему месяцу индекс потребительских цен на товары и услуги по Красноярскому краю составил 100,5 процента (в январе 2015 года – 103,4 процента).

В феврале 2016 года основные показатели, характеризующие инфляционные процессы в крае, сложились следующим образом:

Таблица 1.1 Изменение уровня потребительских цен

Источник: Красноярскстат 2015

	Январь 2016 г. к		Справочно: январь 2015 г. к январю 2014
	К декабрю 2015 г.	К январю 2015 г.	
Индекс потребительских цен на товары и услуги, в том числе:	100,5	107,5	112,7
Продовольственные товары	100,9	109,1	116,8
Непродовольственные товары	100,4	109,4	109,8
Услуги	100,4	103,2	112,3

Оборот розничной торговли в Красноярском крае в декабре 2015 г. составил 47,7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составило 80,1% к соответствующему периоду предыдущего года, в 2015 г. – 487,1 млрд. рублей и 87,2%.

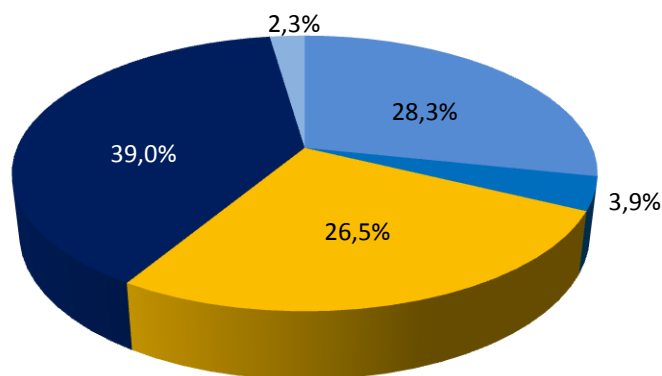
В 2015 г. оборот розничной торговли на 97,9% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,1% (в декабре 2014 г. – соответственно 98,0% и 2,0%).

В 2015 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 45,9%, непродовольственных товаров – 54,1% (в 2014 г. – 43,1% и 56,9% соответственно).

Оборот общественного питания в 2015 г. составил 1599,6 млн. руб, или 83,8% (в сопоставимых ценах) к 2014 г.

Рисунок 1.1. Структура формирования оборота розничной торговли по хозяйствующим субъектам 2015

Источник: Красноярскстат 2015



- Организации не относящиеся к субъектам малого и среднего предпринимательства
- Субъекты среднего предпринимательства
- Малые предприятия (включая микропредприятия)
- Индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность вне рынка
- Продажа товаров на розничных рынках и ярмарках

Оценка макроэкономической ситуации

Ужесточение внешнеэкономических санкций, ограничивающих доступ на иностранные финансовые рынки, вкпе с падением цен на нефть и ослаблением национальной валюты привело к повышению цен на потребительском рынке, уменьшению предложения продуктов

питания, товаров повседневного и длительного спроса. Данные обстоятельства оказывают негативное влияние на рынок торговой недвижимости.

Рынок торговой недвижимости

Предложение, основные тенденции рынка

Общая площадь всех ТЦ и ТРЦ в Красноярске составляет более 1,1 млн. кв. м. При этом в структуре розничной торговли гипермаркеты и супермаркеты составляют по площади чуть более 16%.

Рынок продовольственных сетей

Продовольственные сети в Красноярском крае представлены как федеральными сетями («О`кей», «Лента»), так и местными ритейлерами («Командор», «Красный Яр»).

По итогам 2015 года развивались местные сети «Командор» и «Красный Яр», увеличив количество торговых точек в городе. Количество магазинов сети SPAR, работающей по лицензионному соглашению с ГК «Каравай», напротив, сократилось, ввиду признания компании банкротом летом 2015 года. Некоторые помещения, ранее в которых работали магазины сети SPAR были отданы в аренду конкурирующим сетям. Так, например, вместо Spar в «Северном» открылся супермаркет «Командор», а на ул. Киренского, 25а и Высотной ул. вместо «Каравая» начали работать гастрономы «Красный Яр».

Таблица 1.2. Объем и структура продовольственных сетей г. Красноярск
Источник: GVA Sawyer

Название	Структура торговых точек по форматам в Красноярском крае, штук					Статус сети
	гипермаркет	супермаркет	магазин у дома	дискаунтер	Cash& Carry	
ГК "Командор"	10	40	59	3	0	Региональная
"Красный Яр"	2	31	39	0	0	Региональная
О кей	3	1	0	0	0	Федеральная
Лента	2	0	0	0	0	Федеральная
"МЕТРО Кэш энд Керри"	0	0	0	0	2	Международная
"Биг Си"	2	4	0	0	0	Региональная
"Каравай"/SPAR	0	4	0	0	0	Федеральная

За последние полтора года средний чек в сетях вырос в диапазоне 12-15%. На текущий момент, средний чек составляет в гипермаркетах – 900 - 1 200 руб., в супермаркетах - 400 руб., в «магазинах у дома» - 300 руб. За последние 3 года федеральные и иностранные продовольственные сети не увеличивают свою долю в городе. Исключение составляет федеральная сеть «Лента», открывшая в Красноярске 2 гипермаркета.

Рынок торговых центров

Общая площадь качественных ТЦ и ТРЦ составляет более 600 тыс.кв.м. Большая часть предложения 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.

По итогам 2015 года в Красноярске открылось 4 торговых центра:

- Галерея Енисей на ул. Дубровинского, 1;
- ТРЦ МАВИ на ул. Щорса, 44;
- Торгово-административный комплекс «Савита» на ул. Советская, 41;
- ТК «Авиатор» на ул. Авиаторов, 5.

Вновь введенные торговые центры выделены цветом в таблице 1.3.

За период с 2007 по конец 2015 года торговая площадь объектов городского значения увеличилась на более чем 55%: с 253 000 до 600 000 кв. м.

Если учитывать площадь только качественных ТЦ и ТРЦ Красноярска, уровень обеспеченности населения составляет 410 кв.м (GLA)/ тыс.чел. При этом уровень обеспеченности всеми торговыми площадями Красноярска достигает порядка 740 кв. м (GLA)/тыс. чел.

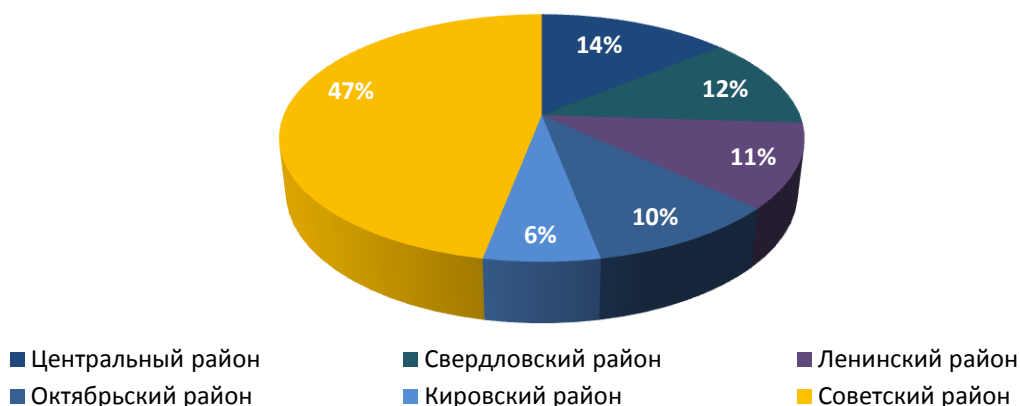
Наиболее знаковые объекты рынка качественной торговой недвижимости Красноярска представлены в таблице ниже.

Таблица 1.3. Наиболее крупные торговые центры Красноярска.

Источник: GVA Sawyer

Наименование ТЦ	Общая площадь/ GLA	Адрес	Масштаб ТЦ по зоне охвата
ТРЦ Планета	140 000 / 96 000	ул. 9 Мая, 77	Суперрегиональный
ТРЦ Планета 2 очередь	30 000	ул. 9 Мая, 77	Региональный
ТРЦ Планета 3 очередь	18 000 / 15 500	ул. 9 Мая, 77	Региональный
ТЦ «КомсомоЛЛ»	60 000 / 42 000	ул. Белинского 8	Региональный
Июнь	82 000 / 50 000	ул. Партизана Железняка, д. 23	Региональный
Торговый Квартал на Свободном	37 000 / 32 000	ул. Телевизорная, д.1, стр. 4	Региональный
Сибирский городок	23 000	пос. Солонцы	Окружной
Галерея Енисей	43 000 / ~10 000	ул. Дубровинского 1А	Окружной
Квант	22 000 / 19 000	ул. Красной Армии, 10	Окружной
Сибирский городок	18 000	ул. Мате Залки, 5	Окружной
Сибирский городок	18 000	ул. Говорова, 57	Окружной
Взлетка-Плаза	16 000 / 13 000	Ул. Весны, 1	Окружной
Оптимa	12 000	ул. Молокова, 56/1	Окружной
Атмосфера дома	45 000 / ~30 000	ул. Вавилова	Окружной
Комсомольский	32 000 / ~15 000	пересечение улиц 9 Мая и пр. Комсомольский	Окружной
Республика	32 000 / ~17 000	пр. им. газеты Красноярский Рабочий, 27 стр. 4	Окружной
ТРЦ МАВИ	40 000 / ~13 000	ул. Щорса 44	Окружной
Савита	32 000 / ~14 000	ул. Советская, 41	Окружной
Авиатор	20 000 / ~13 000	Ул. Авиаторов, 5	Окружной

Рисунок 1.3. Географическая структура предложения торговых центров на рынке Красноярска
Источник: GVA Sawyer



На рынке торговой недвижимости Красноярска представлены практически все основные федеральные и международные сети, включая «Спортмастер», «М-Видео», MediaMarkt, "Леруа Мерлен". Также представлены многие из крупных сетевых девелоперов с форматами суперрегиональных и региональных торговых центров.

Важной тенденцией развития рынка торговой недвижимости Красноярска в 2014-2015гг является отказ игроков рынка от менее успешных направлений в пользу наиболее эффективных брендов. Какие-то магазины будут закрыты, какие-то будут развивать. Чтобы сократить издержки, компании начали переговоры с владельцами брендов об уменьшении объема поступлений новых коллекций.

Средняя доля вакантных помещений в современных ТЦ находится на уровне 15%. В менее современных объектах происходит отток арендаторов. В связи с этим доля свободных площадей в непрофессиональных и малых торговых центрах достигает 25-30%.

Перспективное строительство

На начало 2016 года можно выделить следующие значимые проекты торговой недвижимости Красноярска, находящиеся в стадии строительства

Таблица 1.4. Наиболее крупные торговые центры Красноярска.

Источник: GVA Sawyer

Название	Адрес	Общая площадь / GLA	Краткое описание	Срок реализации
Развлекательный парк «Покровский»	Ул. Линейная / Мартынова	30 000 / 15 000	Предполагается размещение гипермаркета детских товаров и бытовой техники, фудкорта и ресторанов, семейный развлекательный центр.	2016
ТРК Торговый квартал	около поселка Солонцы	239 000 / 106 000	Якорным арендатором должен стать гипермаркет Auchan площадью 22 тыс. кв. м.	2017 (перенос с 2016)
ТРК на Предмостной	Предмостная площадь	130 000 / 60 000	Отличительной особенностью данного проекта станет размещение акпарка.	Проект заморожен

Таким образом, в среднесрочной перспективе, площадь торговых и торгово-развлекательных центров Красноярска увеличится на 180 тыс. кв. м. Показатель обеспеченности населения торговыми площадями приблизится к критическому уровню в 500-600 кв. м на 1000 жителей.

По мнению специалистов GVA Sawyer, при условии успешного ввода в эксплуатацию комплекса «Торговый квартал» рынок торговых площадей Красноярска будет близок к своему насыщению. В этой ситуации, произойдет перераспределение потоков посетителей, а ведущие марки уйдут из устаревших комплексов в новые.

В долгосрочной перспективе возможно появление следующих ТЦ: проект на территории комбайнового завода, «Преображенский» и район «Новая Взлетка». Также существуют планы компании IKEA 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.

Коммерческие условия

По состоянию на конец 2015 г. средняя ставка в современных ТЦ для галереи составляет 1 100 – 2 500 руб. / кв. м / месяц (здесь и далее с учетом эксплуатационных расходов, без НДС), в ТЦ старой постройки — 700-1800 руб. за 1 кв. м в месяц.

При этом стоимость аренды в наиболее профессиональных ТРК и в наиболее «проходных» местах может достигать 10 000 руб. за кв. м в месяц.

Аренда в формате стрит-ритейл (на первой линии) составляет 800-1200 руб./кв.м. Самые высокие цены на небольшие площади до 25 кв.м.

Прогноз состояния рынка

В силу нестабильной макроэкономической ситуации и роста предложения качественных объектов в городе, значительный рост арендных ставок в среднесрочной перспективе не прогнозируется. Мы прогнозируем стагнацию арендных ставок в качественных ТЦ, а также снижение ставок аренды в торговых центрах с устаревающей концепцией.

Торговые центры старой постройки с устаревшей концепцией и высоким уровнем вакантных площадей могут подвергнуться редевелопменту или реконцепции, при условии стабилизации экономической ситуации в стране и, как следствие, постепенным возвратом спроса.

В течение 2016 года средний размер арендных ставок в качественных ТЦ по прогнозам специалистов GVA Sawyer составит порядка 1 500 – 3 000 руб./кв.м/мес. Доля вакантных помещений увеличится и может достигнуть 20%.