

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАНИ: ИТОГИ 2016 Г.

В ближайшее время на рынке торговых помещений не произойдёт значительных изменений. Прогноз по обороту розничной торговли и доходам населения остается консервативным, поэтому в этом и следующем году заметного роста, также как и падения, не ожидается.

Предложение

В настоящий момент в городе Казани функционирует 23 торговых и торгово-развлекательных центра, составляющих наиболее качественное предложение, общей площадью зданий (GBA) около 721 тыс. кв. м. и торговой площадью (GLA) – 489 тыс. кв. м. Обеспеченность торговыми площадями составляет 402 кв. м на 1 000 жителей г. Казани.

В 2016 году был открыт один торговый центр «ГоркиПарк», общей площадью 38 000 кв. м. Девелопер – компания «Унистрой». Якорные арендаторы: Лента, Hoff.

В 2016 году на рынок Казани вышли новые торговые операторы: Armani Exchange, Лента, Hoff, SPORT1STYLE (by Nike), Rich family, Original Marines, Natura Siberica, SuperStep, Святая, Deichmann, M.Reason.

В ближайшие годы ожидается ввод в эксплуатацию ряда объектов с общей торговой площадью 119 000 кв.м.

Спрос

Арендаторы торговых центров подразделяются на две основные категории:

- Сетевые ритейлеры (международные, федеральные, местные сети);
- Несетевые ритейлеры.

На рынке города представлены следующие сетевые ритейлеры:

- Международные: Ашан, Leroy Merlin, Декатлон, IKEA, OBI, MediaMarkt, МЕТРО, МЕХХ, Zara, Adidas, Reebok, Nike, Subway, Colin's, Bershka, Stradivarius, Pull&Bear, Reserved, Mango, Calzedonia, Love Republic, Pandora, Columbia, Calvin Klein.
- Федеральные: Лента, М.Видео,

Эльдорадо, Детский Мир, Л'Этуаль, Иль де Ботэ, Карусель, Спортмастер, Снежная Королева, Lady Collection, Centro, Domo.

Торговые сети, присутствующие на рынке, сосредоточены, преимущественно, в крупнейших торговых центрах: Мега, Park House, ТРК Тандем, Кольцо и Южный.

Текущие арендные ставки

Номинальная средняя ставка аренды на наиболее востребованный формат помещений площадью 100-200 кв. м на первом этаже составляет 17 310 рублей за кв. м в год. Здесь и далее ставки аренды приводятся в рублях за кв. м в год, без учета эксплуатационных расходов, коммунальных платежей и НДС.

На ставку аренды в пределах одного торгового центра влияют такие факторы, как этаж, площадь, группа товаров, бренд, расположение в торговой галерее.

Особую группу составляют «якорные» арендаторы, привлекающие в торговые центры большой поток посетителей и, как правило, занимающие крупные площади. Среднерыночные условия для «якорных» арендаторов представлены в таблице:

СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ ДЛЯ «ЯКОРНЫХ» АРЕНДАТОРОВ В ОБЪЕКТАХ КАЧЕСТВЕННОГО ФОРМАТА

Группа товаров	Базовая ставка аренды(руб./м ² в год)				
	1000-4000	4000-7000	7000-11000	11000-15000	15000+
	Арендуемая площадь (м ²)				
Продуктовый гипермаркет	5200	3800	1980		2530
DIY			3650	1960	
Спортивные товары		5000			
Бытовая техника		6600			
Кинотеатр		3720			

ИСТОЧНИК: CUSHMAN & WAKEFIELD, 2016

Основные тенденции рынка

- Торговые операторы сокращают программы развития, крайне консервативно относятся к переезду в новые объекты.
- По сравнению с предыдущими годами произошло смещение спроса в сторону уменьшения арендуемых площадей, как новыми, так и текущими арендаторами.
- Уровень вакантных помещений в качественных торговых центрах Казани составляет 27%.
- Для качественных торговых центров города характерна высокая ротация арендаторов.
- Широкое распространение получила схема сбора арендной платы «% с оборота».
- Собственники новых торговых объектов склонны предоставлять арендаторам льготы в виде арендных каникул дополнительно к периоду, что отводится на отделку помещения. Такие арендные каникулы составляют срок от 3 до 12 месяцев аренды и распространяются на базовую часть арендной платы.

Насыщенная конкурентная среда, высокий уровень вакансии в торговых центрах города, сокращение программ развития торговых операторов и снижение покупательской способности позволяют оценить текущий потенциал для реализации проектов торговой недвижимости как низкий.

Прогнозы

В 2016 году потребительский рынок остается в негативной зоне. В следующем году ситуация начнет меняться, но пока заметного влияния

на рынок торговой недвижимости не окажет.

Ключевые индикаторы рынка неизменны в течение этого года, такой же ситуации мы ожидаем и в следующем.

Исходя из текущего положения дел на ближайшие 1,5-2 года можно прогнозировать увеличение срока экспозиции помещений в новых торговых центрах; уход с рынка ряда международных операторов; закрытие магазинов с пересекающейся зоной охвата; выход на рынок новых операторов продуктового ритейла. Условия аренды, как правило, привязаны к потенциальному обороту оператора, поэтому нет факторов предполагающих пересмотр ставок аренды.

Новые торговые центры продолжают заполняться арендаторами, хотя период, необходимый для стабилизации торговых объектов, увеличился.

Относительная стабилизация на рынке, наблюдаемая в 2016 году, позволяет крупным сетевым брендам вернуться к планам экспансии. Сразу несколько операторов заявили о значительном расширении сети в среднесрочной перспективе – Selgros, Media Markt, «Эльдорадо», «Вестер», Sela, Accessorize/Monsoon, «Виктория».

Повышение операционной эффективности сетей результативно в оптимизации количества магазинов («Седьмой континент», «Связной»), новых форматах («М.видео» запускает новый формат «магазин в магазине» M.mobile для продажи смартфонов).

Среди брендов, которые выходят/планируют выход на российский рынок преобладают операторы кафе и ресторанов (Julius Meinl, Surf'n'Fries, Tucano Coffee, ресторанный группа Landry's), а также сети по продаже одежды (Hunkemöller, Billabong, Mauboussin, Aïim, Tresophie).

Заметную активность проявляют интернет-магазины, комбинируя работу в разных форматах. KupiVIP продолжает открывать оффлайн магазины (до конца года к двум существующим должны добавиться еще два). AliExpress открывает шоурум на Ленинградском вокзале в Москве, по результатам работы которого компания будет принимать решение о дальнейшем развитии этого формата.

Начал свою работу первый в России онлайн-агрегатор Clouty – на портале собраны ведущие интернет-магазины мира. Российский аналог портала Alibaba.com планируют запустить в 2017 году.

Сопутствующие операторы также развиваются и обеспечивают необходимую инфраструктуру для онлайн-торговли. Сеть пунктов выдачи Voxberry выросла более, чем вдвое с конца 2015 года.

В целом роста потребительского рынка, а значит и изменений на рынке торговых помещений, можно ожидать не ранее 2018 года.

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «ГОРКИПАРК»



Обзор рынка торговой недвижимости подготовлен по данным компании Cushman&Wakefield.
Елена Стрюкова,
Старший директор, Руководитель департамента Региональные проекты: Россия и СНГ Cushman & Wakefield