

Краткая статистика

По сравнению с

	2009	2008
Новое предложение	↓	↓
Арендные ставки	↑	↓
Вакантность	↓	↑

- В 2010 г. на фоне укрепления покупательной способности населения и улучшения потребительских настроений объемы розничных продаж продемонстрировали положительную динамику
- Новое предложение качественных торговых площадей в Киеве составило всего 45 тыс. кв. м, что стало самым низким показателем с 2006 г.
- Арендные ставки в лучших ТЦ росли на протяжении года, в то время как в остальных ТЦ ставки стабилизировались на уровне конца 2009 г.
- Восстановление на региональных рынках проходит не так активно в связи с более низким уровнем платежеспособного спроса

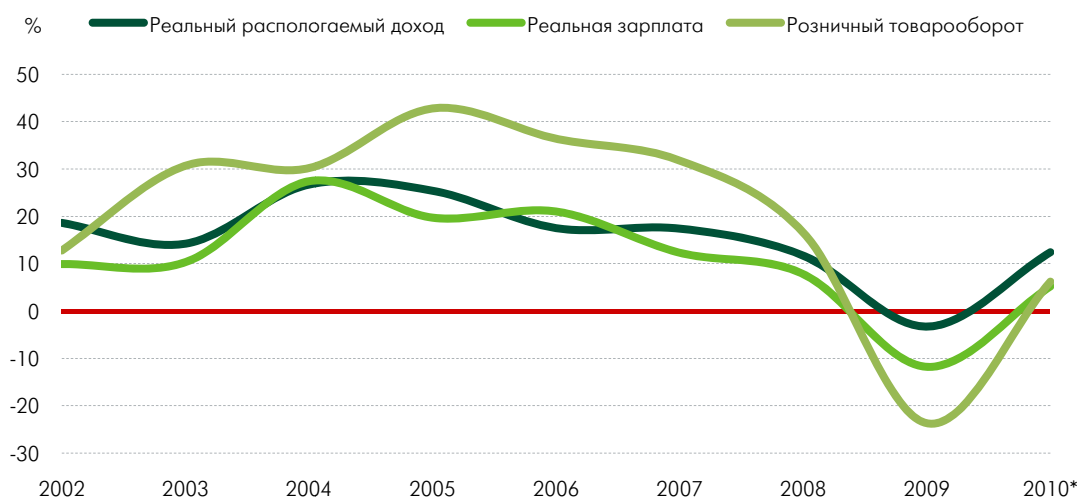
Рынок торговой недвижимости в Украине оказался наиболее устойчивым к влиянию недавних экономических потрясений и первым из всех сегментов коммерческой недвижимости начал демонстрировать признаки восстановления.

СПРОС

Потребители. Вместе с постепенным восстановлением экономической ситуации в стране, в 2010 г. впервые с конца 2008 г. года был отмечен рост покупательной способности населения. Реальные зарплаты в Киеве по итогам 2010 года повысились более чем на 5% после 12%-ого падения в 2009 г. Как результат, розничный товарооборот за 2010 г. в сопоставимых ценах увеличился на 6,2% относительно показателя 2009 года.

Позитивные тенденции в секторе потребительского кредитования также внесли свой вклад в увеличение розничного товарооборота. В 2010 г. торговые сети начали активно возобновлять практику продаж своих товаров в кредит, пытаясь таким образом стимулировать спрос, который сильно пострадал из-за недавних кризисных событий в экономике. В итоге в 2010 г. после продолжительного падения объемы выданных украинскими банками потребительских кредитов сроком до одного года выросли на 19%.

Динамика базовых показателей сегмента розничной торговли в Киеве



* - данные по реальному располагаемому доходу - за январь-сентябрь 2010 г.
Источник: Главное управление статистики в г. Киеве

Потребительские настроения в Украине на протяжении 2010 г. в целом демонстрировали позитивную динамику, причем жители Киева были наиболее оптимистичны в своих оценках. Тем не менее, диапазон колебания настроений остается значительным, что указывает на большую чувствительность населения к любым событиям экономического и политического характера.

Ритейлеры. На фоне восстановления сектора торговли интерес со стороны международных ритейлеров к Украине постепенно укрепляется. Согласно результатам исследования, проведенного летом 2010 г. компанией CB Richard Ellis, Украина заняла 17-ое место в рейтинге 38 стран региона Европа, Ближний Восток, Африка, которые мировой ритейл рассматривает для экспансии в 2011 г. Эти данные свидетельствуют о наличии значительного потенциала украинского рынка торговли в ближайшие несколько лет.

Подтверждением этого интереса является выход на рынок Украины в 2010 г. большого количества известных мировых фэшн-брендов, среди которых Massimo Dutti, Topshop, New Look, Okaidi, Obaibi. Все они стали арендаторами нововведенного ТЦ Sky Mall, в котором в начале 2011 г. ожидается открытие магазинов торговых марок New Yorker и Oysho. Кроме этого, в конце 2010 г. в ТЦ Dream Town был открыт первый магазин британской сети River Island, а на улице Крещатик – американский обувной магазин Nine West. Помимо этого, в декабре 2010 г. свой первый украинский магазин в Оболонском районе Киева открыла французская сеть DIY Leroy Merlin.

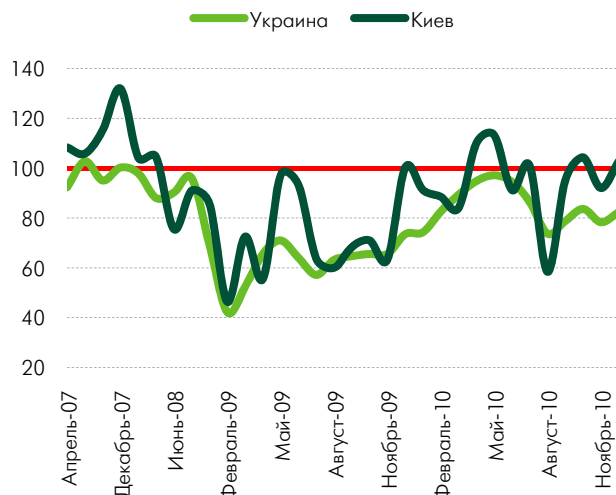
Следует отметить, что, как и в предыдущие годы, большинство международных ритейлеров при выходе или экспансии на украинском рынке предпочитают использовать франчайзинговую модель, так как в глазах операторов Украина все еще остается высокорисковой страной. Среди тех немногих ритейлеров, которые вышли на рынок самостоятельно, можно выделить в первую очередь испанскую Inditex Group, представленную в Украине брендами Zara, Pull&Bear, Bershka, Stradivarius, Massimo Dutti.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Несмотря на заявления девелоперов в конце 2009 г. о планах ввода более 100 тыс. кв. м., за весь 2010 г. в Киеве введен только один профессиональный торговый центр – 2-ая очередь ТЦ Sky Mall (GLA – 45 тыс. кв. м). На конец 2010 г. общее предложение качественных торговых площадей в Киеве составило порядка 490 тыс. кв. м.

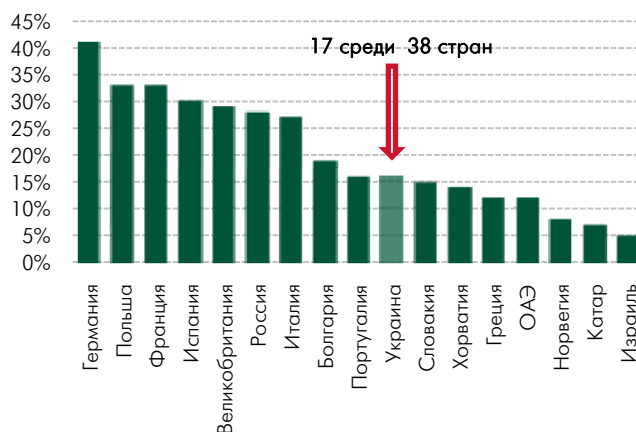
Таким образом, обеспеченность торговыми площадями Киева остается одной из самых низких в Европе. По состоянию на конец 2010 года в столице на 1 000 человек приходилось 174 кв. м качественных торговых площадей, в то время как средний показатель для большинства европейских стран – порядка 400-600 кв. м на каждую тысячу населения.

Индекс потребительских настроений*



* - значения больше 100 означают, что позитивные настроения преобладают над негативными
Источник: GfK Украина

Страны, в которых международные ритейлеры планируют экспансию в 2011 г.*



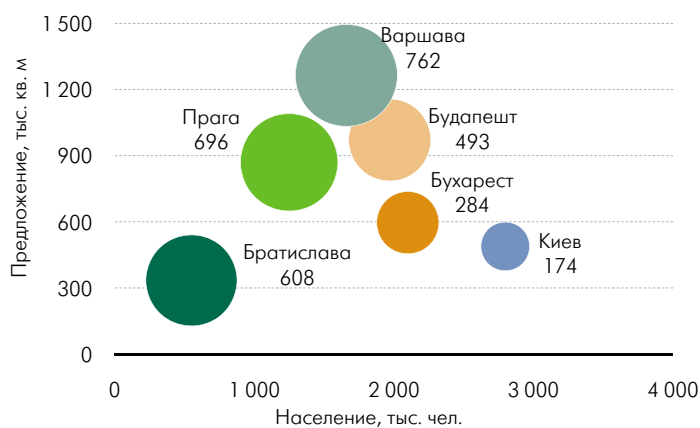
* - % международных ритейлеров, которые планируют экспансию в стране в 2011 г.
Источник: CB Richard Ellis

Небольшие объемы нового предложения в 2010 г. стали результатом низкой строительной активности в сегменте в 2009 г., которая была вызвана, в первую очередь, недоступностью заемного финансирования в период экономической рецессии. Многие девелоперы вынуждены были перенести сроки ввода в эксплуатацию своих объектов, среди которых 2-ая очередь ТЦ Dream Town (GLA – 45 тыс. кв. м), ТЦ Continental (GLA – 32 тыс. кв. м). Таким образом, новое предложение, заявленное на 2011 г., будет состоять из торговых центров, ввод которых был перенесен.

Новое предложение торговых площадей и общее конкурентное предложение в Киеве (тыс. кв. м)



Обеспеченность торговыми центрами на 1 000 населения в некоторых городах Центральной и Восточной Европы в 2010 г. (кв. м)



В 2010 г. ситуация со строительством торговых объектов заметно улучшилась. Важным событием на рынке стало начало строительных работ по некоторым крупномасштабным проектам – ТРЦ Ocean Plaza (GLA первой очереди – 75 тыс. кв. м) в центральной части города и ТРЦ «Аквипарк» (GLA – 46 тыс. кв. м) на левом берегу Днепра. Тем не менее, заемное финансирование в 2010 г. оставалось в целом недоступным, в результате чего строительство велось в основном девелоперами с собственным капиталом.

Благодаря выводу на рынок в последние годы нескольких крупных ТЦ (Dream Town, Sky Mall), а также расширению некоторых существующих («Большевик», «Караван» и т. д.), в настоящее время наблюдается тенденция к увеличению среднего размера торговых объектов. Если в 2008 г. средняя арендуемая площадь ТЦ составляла около 17 тыс. кв. м, то на данный момент она достигает порядка 21 тыс. кв. м.

Кроме этого, в последнее время растет интерес девелоперов к новым форматам торговых центров, таким как ритейл-парк и аутлет-центр, ранее не представленным в Украине. В частности, на I полугодие 2011 г. заявлено о начале строительства ритейл-парков в Киеве («Панда Парк») и Днепропетровске («Владимирский»), а проекты аутлет-центров девелоперов Fashion House и Chameleon Retail Centraleurope находятся на стадии развития.

Основные торговые центры, запланированные к вводу в 2011-2012 гг. в Киеве

Название	Субрынок	ГВА*, кв. м	GLA**, кв. м	Девелопер	Дата ввода
Promenada park	Вне города	40 000	23 000	Promenada center	1 кв. 2011
Dream Town	Спальный район	82 000	45 000	Vita-Veritas	2 кв. 2011
Continental	Центральный район	41 000	32 000	Три-О	3 кв. 2011
Ocean Plaza (1-ая очередь)	Транзитный район	167 000	75 000	КАН Девелопмент	2 кв. 2012
Мармелад	Транзитный район	52 000	34 000	Локальный девелопер	3 кв. 2012
ТЦ в 26-ом микрорайоне	Спальный район	47 000	22 000	Панорама груп	3 кв. 2012
Аквипарк	Спальный район	160 000	46 000	Престиж	4 кв. 2012

* ГВА – общая площадь

**GLA – общая арендуемая площадь

Источник: CB Richard Ellis

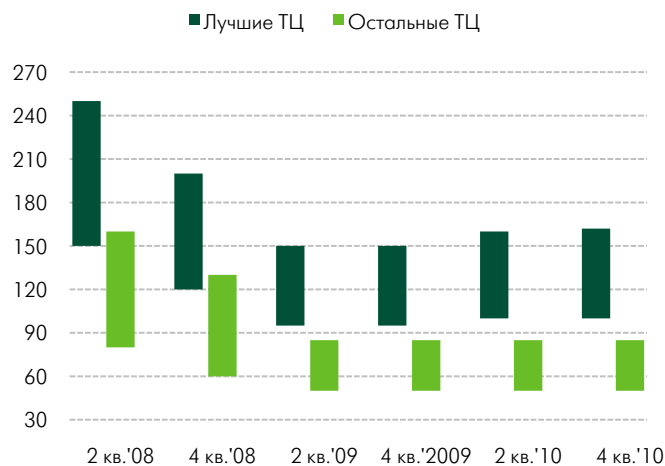
ВАКАНТНОСТЬ И АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

Арендные ставки в Киеве (\$/кв. м/месяц)*

Киев. Средняя вакантность в торговых центрах Киева продолжает снижаться, но при этом во многом зависит от успешности концепции и удачного месторасположения объекта. На конец 2010 г. вакантность в лучших ТЦ вернулась к докризисным 0-2%, в то время как в остальных ТЦ после значительного скачка в 2009 г. этот показатель демонстрировал умеренное снижение на протяжении года и составил порядка 3-5%.

Как результат дефицита качественных торговых площадей в Киеве, арендные ставки в наилучших ТЦ (prime rents) по итогам года продемонстрировали рост порядка 5-10% и на данный момент колеблются в пределах \$100-160/кв. м/месяц за кв. м в месяц для типичной галерейной секции площадью 100-200 кв.м. Стоимость аренды в остальных ТЦ стабилизировалась на уровне конца 2009 г. и составляет порядка \$50-85/кв. м/месяц (для типичной галерейной секции).

Вместе с растущими объемами розничной торговли в 2010 г. собственники торговых центров стали чувствовать себя более уверенно. Так, на протяжении года арендодатели постепенно отказывались от предоставления различного рода уступок арендаторам, к которым они вынуждены были прибегать в 2009 г. во время падения спроса. Среди наиболее распространенных уступок были: арендные каникулы, компенсация за ремонт помещения, разного рода скидки, фиксация валютного курса, уменьшение размера депозита и т.п.



* - без учета НДС и других расходов
Источник: CB Richard Ellis

Помимо этого, в последние 2 года в Украине набрала популярности смешанная схема арендной платы, при которой арендатор в дополнение к фиксированной ставке платит собственнику процент от оборота магазина. Как правило, для продовольственных и якорных арендаторов этот процент наименьший - 1-2%, для всех остальных диапазон составляет в среднем 4-8% от товарооборота. В отличие от развитых рынков, для которых данная практика – явление типичное, на украинском рынке существуют определенные трудности, связанные с внедрением плавающей арендной ставки, например, контроль над точностью данных по товарообороту, предоставляемых оператором.

Типичные условия аренды

Арендные платежи	Арендные платежи осуществляются ежемесячно на условиях предоплаты. Наиболее распространена схема с фиксированной арендной ставкой. Также практикуется смешанная схема – арендная ставка плюс процент от оборота (устанавливается в зависимости от сферы деятельности арендатора)
Индексация	Арендные ставки привязываются к USD, но оплата производится в UAH по обменному курсу НБУ с месячными поправками. Индексация осуществляется ежегодно на основании ИПЦ. В последние 2 года была распространена так называемая схема step-up rent, при которой увеличение арендной ставки фиксируется на несколько лет
Сервисные платежи	Сервисные платежи покрывают ремонт, уборку общих территорий, услуги по управлению. Для якорных арендаторов они составляют \$1-2/кв. м/месяц, для всех остальных – \$3-5/кв. м/месяц. Коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно по счетчику
Депозит	Арендатор должен предоставить депозит либо гарантию банка на сумму, эквивалентную двухмесячной арендной плате (за первый и за последний месяц аренды)
Арендные каникулы	Собственник предоставляет новому арендатору арендные каникулы на 1-2 месяца для выполнения отделочных работ
Срок аренды	Договор аренды заключается, как правило, на период до 3-х лет. Для якорных арендаторов срок аренды может достигать 10 лет
Ремонт	В большинстве случаев арендатор осуществляет внутреннюю отделку помещений за свой счет, в то время как собственник берет на себя затраты по ремонту помещений общего пользования и внешней отделке

Источник: CB Richard Ellis

Восстановление региональных рынков профессиональной торговой недвижимости происходит не так активно как в столице, что обусловлено, в первую очередь, более низким уровнем платежеспособного спроса, а также меньшей долей организованной торговли в общей структуре розничного товарооборота (52% в среднем по Украине против 73% в Киеве). На фоне дефицита финансирования строительная активность в сегменте остается крайне низкой.

По итогам 2010 г. в регионах в эксплуатацию был введен только 1 профессиональный торговый центр. Так, в начале года во Львове состоялось открытие крупнейшего в Западной Украине торгово-развлекательного центра King Cross Leopold (GLA – 45 тыс. кв. м), что позволило выйти на рынок города некоторым известным международным фешн-брендам, среди которых Zara, Pull&Bear, Stradivarius, Bershka (группа Inditex), а также Marks&Spencer, Tom Tailor, Motivi, Frank Walder.

В отличие от 2009 г. интерес ритейлеров к региональным рынкам растет, хотя планы по экспансии все еще умеренные. В 2010 г. наибольшую активность проявляли продуктовые операторы («АТБ», Fozzy Group, «Фуршет», Billa, Novus) и сети магазинов бытовой техники и электроники (Comfy, «Фокстрот», «Эльдорадо», Foxmart), которые, воспользовавшись снижением арендных ставок, продолжили развитие в регионах. Помимо этого, в 2010 году активно развивался сегмент крупноформатной торговли (строительные сети «Эпицентр», «Новая Линия»).

Потребительский спрос в целом по Украине в 2010 г. продемонстрировал положительную динамику. Согласно данным Государственного комитета статистики реальная зарплата в стране в 2010 г. выросла на 10,2%, а розничный товарооборот в свою очередь увеличился на 7,8%.

Несмотря на это, арендные ставки в регионах оставались практически неизменными на протяжении 2010 г. и на конец года колебались в пределах \$30-60/кв. м/месяц (для типичной галерейной секции). Но о повышении говорить пока рано, так как падение заполняемости в регионах было намного существенней, чем в столице.

	Продуктовые гипермаркеты/ супермаркеты	Галерея		Электроника и бытовая техника	Развлечения
		Лучшие ТЦ	Остальные ТЦ		
Киев	18-22	100-160	50-85	15-25	10-12
Города-миллионники и Львов	12-16	40-60	20-40	12-18	8-10
Остальные региональные города	8-13	30-40	15-25	10-15	6-9

* - без учета НДС и других расходов
Источник: CB Richard Ellis

ПРОГНОЗ

Развитие сектора торговли в Украине в 2010 г. превзошло ожидания экспертов благодаря более быстрому, чем ожидалось, восстановлению потребительского спроса. Согласно прогнозам международной исследовательской компании Oxford Economics позитивные тенденции в сегменте сохранятся, и рост частного потребления в 2011-2014 гг. составит в среднем порядка 6,5% ежегодно.

После падения темпов ввода новых площадей, в Киеве на 2011-2012 гг. заявлено порядка 270 тыс. кв. м профессиональных торговых помещений, что должно увеличить общее существующее предложение более чем на 50%. Тем не менее, вероятность своевременного ввода в эксплуатацию всего заявленного объема оценивается нами как невысокая, что связано со сложившейся рыночной практикой переноса сроков ввода на 2-3 года от запланированного.

В то же время, мы ожидаем повышения строительной активности в сегменте в 2011 г., так как банки уже сейчас готовы финансировать наиболее качественные проекты, а международные девелоперы в последнее время проявляют повышенный интерес к объектам незавершенного строительства и даже земельным участкам.

Несмотря на растущий интерес международного ритейла к Украине, мы не ожидаем в ближайшем году появления на рынке многочисленных новых брендов ввиду дефицита нового качественного предложения: новыхстроек в 2009 г. не начиналось, а реализация крупных торговых проектов, строительство которых началось в 2010 г. («Океан Плаза» и «Аквапарк»), займет как минимум 2 года.

При сохранении нынешней позитивной динамики укрепления экономики, ограниченные объемы нового качественного предложения в 2011-2012 гг. будут способствовать дальнейшему росту ставок в лучших торговых центрах в среднем на 10-15% в год. В остальных ТЦ, в связи с ограниченным спросом со стороны ритейлеров, мы ожидаем более умеренное увеличение арендных ставок в среднесрочной перспективе по мере постепенного восстановления сектора торговли.

Восстановление торговой недвижимости в регионах будет происходить с отставанием на 1,5-2 года по сравнению с рынком Киева, где влияние кризисных событий было не настолько существенным. В 2011 г. мы ожидаем постепенное возобновление строительства, в первую очередь, в таких городах как Днепропетровск, Одесса, Харьков, Львов, так как внимание девелоперов и ритейлеров по-прежнему сосредоточено главным образом на городах с большим количеством населения. Арендные ставки сохраняются на текущем уровне в краткосрочной перспективе, с корректировкой в сторону увеличения после 2011 г. По нашим прогнозам, значительного увеличения качественного предложения в регионах не ожидается, по крайней мере, до середины 2012 г., так как реализация большинства заявленных проектов все еще заморожена.

Для более детальной информации касательно обзора рынка обращайтесь к:

CB Richard Ellis

Украина

ул. Н.Гринченко, 4
Киев 03680
Т: +38-044-390-00-00

Сергей Сергиенко

Управляющий партнер

е: sergiy.sergiyenko@cbre.com

Радомир Цуркан

Управляющий партнер

е: radomyr.tsurkan@cbre.com

Марина Крестинина

Директор департамента стратегического консалтинга и аналитики

е: marina.krestinina@cbre.com

Шупка Сергей

Аналитик

е: sergiy.shupka@cbre.com

© CB Richard Ellis

Представленный обзор рынка основывается на данных и информации, полученных, как мы полагаем, из достоверных источников. Мы не ставим под сомнение их правильность, но поскольку не проверяли лично, не можем гарантировать их точность и достоверность. Любые мнения, предположения и прогнозы используются как пример и не отражают в полной мере текущую ситуацию на рынке либо его поведение в будущем. Данный обзор представлен исключительно для использования клиентами CB Richard Ellis. Информация, содержащаяся в данном обзоре, не может быть использована без предварительного письменного разрешения со стороны CB Richard Ellis.