

Краткая статистика

По сравнению с
2П '10 1П '10

Новое предложение	↓	→
Арендные ставки	↑	↑
Вакантность	↓	↓

- Рост потребительского спроса: в I полугодии 2011 г. розничный товарооборот увеличился на 16,7% г/г благодаря повышению реальных зарплат и улучшению условий потребительского кредитования
- Увеличение активности девелоперов: несмотря на отсутствие новых объектов в I полугодии 2011 г., заявленное на II полугодие новое предложение по объемам на 50% превышает результаты 2010 г.
- Рост ставок: сохраняющийся дефицит качественного предложения продолжает способствовать увеличению арендных ставок в лучших ТЦ (+6% с начала года); в то же время ставки в остальных ТЦ также начали повышаться

БАЗОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Экономика Украины начала год уверенно, продемонстрировав рост порядка 5,3% в 1 квартале 2011 г. в основном благодаря увеличению внутреннего потребления, в то время как внешний спрос оставался слабым. Однако, во 2 квартале 2011 г. основные отрасли экономики демонстрировали неоднородную динамику, что вызвало противоречивые ожидания относительно годового роста ВВП. На данный момент прогнозы аналитиков относительно роста ВВП в 2011 г. варьируются от 4,0% до 5,5%¹. В то же время, уровень инфляции достиг 5,9% (+2,6 п.п. г/г) в связи с ростом цен на продовольственные товары и бензин. Согласно ожиданиям аналитиков, к концу года инфляция слегка замедлится, но все же в годовом выражении составит порядка 9,5% - 10,5%.

После неожиданно быстрого восстановления в 2010 г., сектор торговли в 2011 г. продолжает демонстрировать уверенный рост. За первые шесть месяцев 2011 г. розничный товарооборот увеличился на 16,7% (для сравнения: в I полугодии 2010 г. этот показатель составлял 3,6%). И хотя столь высокий рост объясняется в первую очередь низкой сравнительной базой, потребительский спрос демонстрирует положительную динамику на фоне роста реальных зарплат, которые повысились на 6,5% г/г за период январь-май 2011 г.

Зарплата и розничный товарооборот в Киеве



* - включает только организованную торговлю

Источник: Главное управление статистики в г. Киеве, Министерство экономического развития и торговли Украины

О - оценка Киевской городской государственной администрации

Несмотря на инфляционное давление в первой половине года, рост розничного товарооборота в реальном выражении превысил темпы роста реальных зарплат, что свидетельствует о готовности населения тратить. Вместе с тем, хотя в Украине до сих пор преобладают пессимистические настроения, в Киеве ожидания потребителей оставались в целом положительными.

¹ - на основании последних прогнозов следующих организаций: ЕБПП, Oxford Economics, Кабинет министров Украины, Министерство экономического развития и торговли Украины, Troika Dialog, Goldman Sachs, Национальный банк Украины

Кроме того, на рост розничных продаж в значительной мере повлияло улучшение условий потребительского кредитования. На протяжении I полугодия 2011 г. кратко- и среднесрочные потребительские кредиты стали значительно более доступными, что благоприятно отразилось на динамике продаж товаров длительного пользования, особенно в сегменте бытовой техники и электроники. За первые пять месяцев 2011 г. объем потребительских кредитов в национальной валюте увеличился на 8%, в то время как за тот же период в 2010 г. он снизился на 1,2%.

СПРОС

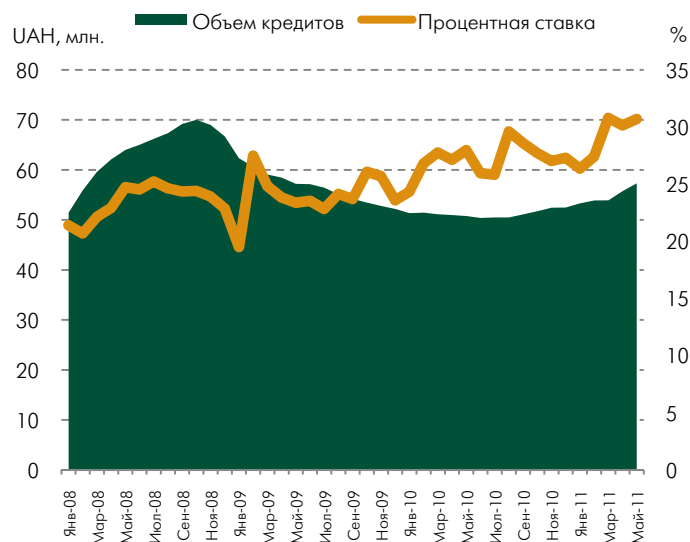
Стабильный рост розничного товарооборота послужил стимулом к возобновлению планов экспансии розничными операторами. Но следует отметить, что стратегии развития ритейлеров сегодня менее амбициозны, чем были до 2008 г. Кроме того, дефицит качественных торговых помещений продолжает сдерживать экспансию ритейлеров.

Наиболее активно в I полугодии 2011 г. развивались продуктовые ритейлеры и магазины бытовой техники и электроники. Примечательным событием в отчетном периоде стало подписание компанией Real (Metro Group) предварительного договора аренды магазина площадью 12 000 кв. м в ТЦ Ocean Plaza, который запланирован к вводу во II полугодии 2012 г. Это будет второй магазин оператора в Украине и первый в Киеве. Также в I полугодии 2011 г. на рынок вышло несколько новых операторов, в том числе и международных. Так, в начале июня на ул. Крещатик был открыт флагманский магазин площадью 1 000 кв. м известного американского одежного бренда GAP. Кроме того, ритейлер озвучил планы по открытию еще двух магазинов в Киеве и Днепропетровске до конца года. В сегменте одежного ритейла следует также отметить выход на рынок немецкого бренда New Yorker и испанской марки Oysho (Inditex Group), первые магазины которых были открыты в ТЦ Sky Mall. Помимо этого, крупные fashion-ритейлеры, как например, River Island и New Look продолжили развитие своих сетей. Среди других событий можно выделить выход на украинский рынок крупнейшей российской парфюмерной сети «Л'Этуаль» посредством приобретения двух локальных игроков - Brocard и Bonjour.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

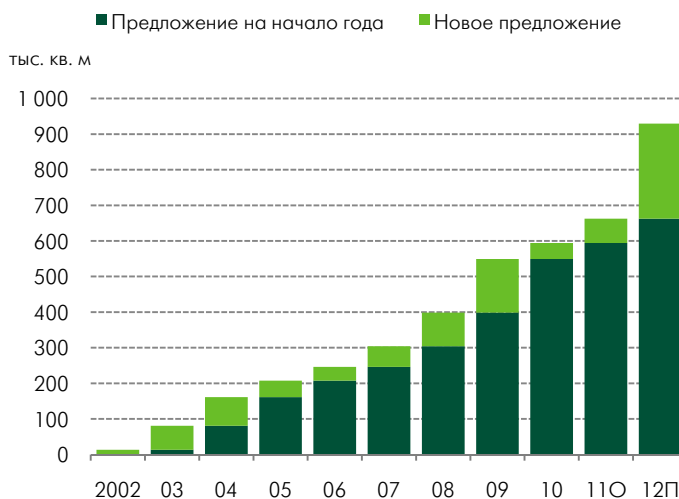
В связи с тем, что в I полугодии 2011 г. в Киеве не было введено ни одного профессионального торгового центра, общее предложение качественных торговых помещений осталось неизменным и на конец июня составляло почти 600 000 кв. м сдаваемой площади². В то же время, строительная активность на рынке заметно повысилась. Тем не менее, должно пройти еще некоторое время, прежде чем позитивные тенденции в экономике в целом и в розничной торговле в частности претворятся в соответствующее увеличение объемов нового предложения.

Объем потребительских кредитов и процентная ставка* в Украине



* - по потребительским кредитам, выданным в гривне; средневзвешенная ставка за период в годовом исчислении
Источник: Национальный банк Украины

Предложение торговых площадей в Киеве



О - оценка
П - прогноз
Источник: CB Richard Ellis

В конце прошлого года мы прогнозировали открытие в Киеве в 2011 г. трех торговых центров общей арендуемой площадью около 100 000 кв. м. Однако, в связи с переносом открытия ТЦ «Континенталь» на 2012 г., до конца года ожидается ввод в эксплуатацию только двух объектов. Таким образом, наш скорректированный прогноз годового прироста предложения в 2011 г. составляет 68 000 кв. м., что, тем не менее, на 50% больше по сравнению с 2010 г. Главным событием II полугодия 2011 г. на столичном рынке является открытие тематической второй очереди ТРЦ Dream Town (GLA – 45 000 кв. м) в середине июля.

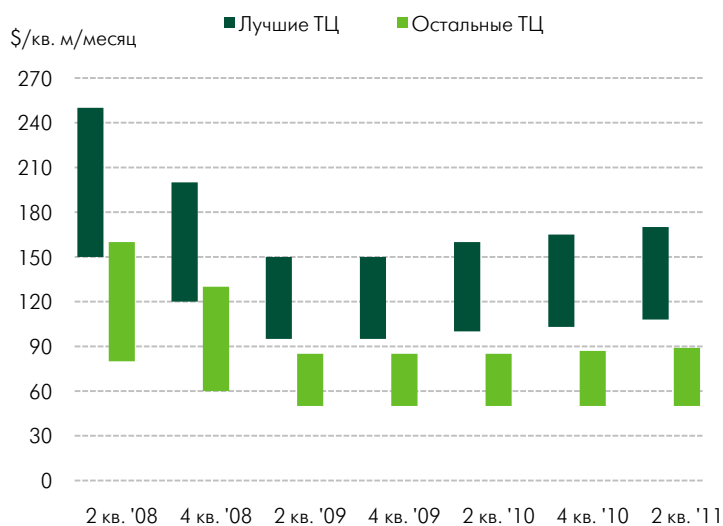
² - торговые центры т.н. «первого поколения», т.е. состоящие из гипермаркета и небольшой галереи, ранее исключавшиеся из общего предложения качественных ТЦ, с июня 2011 г. были включены в расчет. Исторические данные по приросту предложения были соответственно пересчитаны

Новое предложение в 2011-2012 гг. в Киеве

НАЗВАНИЕ	СУБРЫНОК	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, кв. м	ДАТА ВВОДА*
Dream Town (2 фаза)	Спальный район	Вита-Веритас	45 000	2П 2011
Promenada Park (2 фаза)	Вне города	Променада Центр	23 000	2П 2011
Alacor City	Транзитный район	Alacor	28 000	1П 2012
Континенталь	Центральный район	Три-О	38 000	1П 2012
Мармелад	Транзитный район	ВКФ Мава	39 000	1П 2012
Аквапарк	Спальный район	Престиж	49 000	2П 2012
Ocean Plaza (1 фаза)	Транзитный район	К.А.Н Девелопмент	72 000	2П 2012
РайОН	Спальный район	Arricano Group	23 000	2П 2012
Silver Breeze	Спальный район	Svitland	21 000	2П 2012

* согласно заявлениям девелоперов
Источник: CB Richard Ellis

Базовые арендные ставки в Киеве



Источник: CB Richard Ellis

Процент товарооборота как стоимость аренды, по типу арендатора, I полугодие 2011 г.

Тип арендатора	% товарооборота
Продуктовые гипермаркеты/ супермаркеты	2-4%
Мини-якоря	>8%
Операторы галереи	10-15%
Операторы сегмента развлечений	8-12%

Источник: CB Richard Ellis

I полугодие 2011 г. ознаменовалось началом строительных работ на некоторых крупных объектах: ТЦ РайОН, ТЦ Silver Breeze и ТЦ на пр. П. Григоренко. Стоит отметить, что данные объекты расположены на Левом берегу, что свидетельствует о растущем интересе к развитию проектов в этой части города. Ненасыщенность густонаселенных районов Левого берега качественными торговыми центрами и низкая конкуренция привлекают внимание ритейлеров и девелоперов. Как результат, около 35% торговых площадей, запланированных к вводу в 2012 г., расположены именно на этом берегу.

Несмотря на заявленные в конце прошлого года планы реализации нескольких аутлет-центров и ритейл-парков, строительство этих объектов в I полугодии 2011 г. так и не началось. Более того, вероятность реализации большинства проектов в заявленный срок невелика. Среди исключений можно отметить аутлет-центр Kiev E-95 Outlet Center, строительство которого компания Evo Land Development планирует начать летом 2011 г.

ВАКАНТНОСТЬ И СТАВКИ

Высокий спрос на помещения в наиболее успешных торговых центрах способствует сохранению низкого уровня вакантности в прайм-сегменте. Более того, отсутствие свободных площадей в лучших ТЦ вынудило ритейлеров обратить внимание на менее успешные объекты. Как результат, вакантность в остальных ТЦ снизилась до 2-4% за I полугодие 2011 г., в то время как вакантность в лучших ТЦ осталась на уровне 0-2%.

За первые шесть месяцев 2011 г. арендные ставки в наиболее успешных ТЦ продемонстрировали рост порядка 6% благодаря стабильно высокому спросу и сохраняющемуся дефициту качественного предложения. Таким образом, на конец июня 2011 г. ставки в прайм-сегменте находились на уровне \$100-170/кв. м./месяц (без НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов) для типичной галерейной секции площадью 100-200 кв. м. В то же время, арендные ставки в других ТЦ остались в основном без изменений на уровне \$50-80/кв. м./месяц (без НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов) для типичной секции, хотя в отдельных объектах с хорошим расположением наблюдалось незначительное увеличение ставок.

В последние несколько лет на рынке набрала популярность схема оплаты, при которой арендатор платит минимальную фиксированную ставку аренды и определенный процент от товарооборота магазина. Как альтернативный вариант, арендатор и собственник договариваются об определенной фиксированной ставке, а также проценте от оборота, и в зависимости от результатов, ритейлер платит ту сумму, которая больше. Привязка стоимости аренды только к проценту от оборота – явление редкое на рынке и наименее выгодная схема для собственника. Процент от оборота, который ритейлер готов платить в качестве аренды, зависит в первую очередь от формата деятельности торгового оператора и может варьироваться в пределах 2-15% в среднем.

РЕГИОНЫ

Потребительский спрос в целом в Украине в I полугодии 2011 г. также продемонстрировал позитивную динамику. Согласно данным Государственного комитета статистики, за первые пять месяцев года реальная зарплата в стране выросла на 9,6%, в то время как оборот розничной торговли в сопоставимых ценах увеличился на 15% по сравнению с аналогичным периодом 2010 г.

На фоне растущего спроса в I полугодии 2011 г. многие ритейлеры начали демонстрировать повышенный интерес к региональным рынкам. Продуктовые операторы («АТБ», Fozzy Group, Novus, «ЭКО») и сети магазинов бытовой техники и электроники (Comfy, «Фокстрот», FoxMart, «Эльдорадо», МОУО) были наиболее активными игроками за пределами столицы и продолжили расширение своих сетей. С другой стороны, в первой половине 2011 г. fashion-ритейлеры и DIY операторы практически не открывали новых магазинов. Так, в сегменте DIY за первые шесть месяцев года состоялось всего одно событие: ввод в эксплуатацию 28-го в Украине магазина строительных материалов сети «Эпицентр» в Кировограде. В то же время, fashion-операторы проявляют интерес к объектам, находящимся на стадии строительства, причем не только в городах-миллионниках, но и в небольших региональных городах. Важно отметить, что ритейлеры крайне требовательны к торговым центрам и рассматривают только объекты, соответствующие четким критериям, а именно – отличное расположение, профессиональная концепция и надежность девелопера.

На фоне роста спроса и смягчения условий кредитования девелопмента, строительная активность в регионах постепенно начинает восстанавливаться. В I полугодии 2011 г. в Украине состоялось открытие нескольких объектов, в том числе 2 фазы ТЦ City Mall в Запорожье (GLA – 9 000 кв. м), ТЦ AeroMall в Борисполе (GLA – 15 000 кв. м) и ТЦ «Украина» в Мариуполе (GLA – 13 000 кв. м). Были также возобновлены строительные работы на некоторых ранее замороженных объектах, среди которых два крупных торговых центра в Харькове – «Магелан» и «Французский Бульвар». Более того, увеличение активности девелоперов наблюдалось не только в крупных региональных центрах, но также и в небольших городах, таких как Херсон, Черкассы, Винница и др.

Еще одной тенденцией рынка торговой недвижимости в регионах в I полугодии 2011 г. стала активизация деятельности собственников неэффективных и неуспешных торговых центров по редевелопменту объектов. В связи с тем, что интерес ритейлеров сосредоточен на лучших объектах с грамотной маркетинговой и архитектурной концепцией и выгодным месторасположением, владельцы неуспешных ТЦ вынуждены проводить реконцепцию для того, чтобы соответствовать требованиям рынка.

Новое предложение в 2011-2012 гг. в Украине

НАЗВАНИЕ	ГОРОД	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, кв. м	ДАТА ВВОДА*
Донецк Сити (2 фаза)	Донецк	Домус	25 000	2011
Фабрика (1,2 фазы)	Херсон	Будхаус Групп	49 000	2011-2012
Магелан (1,2 фазы)	Харьков	Край Проперти	63 000	2011-2012
Амстор	Одесса	Амстор	58 000	2012
City Center (1 фаза)	Одесса	Локальный девелопер	30 000	2012
Донской Сити Парк (2 фаза)	Донецк	Immochan	26 000	2012
Французский бульвар (2 фаза)	Харьков	Аксиома	34 000	2012
Любова	Черкассы	Будхаус Групп	18 000	2012
Панорама (2 фаза)	Одесса	Redstone	17 000**	2012

* – согласно заявлениям девелоперов

** – общая площадь для 1 и 2 фаз после ввода в эксплуатацию

Источник: CB Richard Ellis

Ставки в успешных ТЦ в регионах в I полугодии 2011 г. оставались неизменными на уровне \$30-60/кв. м/месяц (без НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов) для типичной секции площадью 100-150 кв. м в торговой галерее. Исключением стали только прайм-объекты, собственники которых на фоне растущего спроса и минимальной вакантности смогли поднять плату за аренду. К концу 2011 г. мы ожидаем увеличения количества ТЦ, в которых будет наблюдаться рост арендных ставок, особенно в крупных городах с ограниченным новым качественным предложением.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

В I полугодии 2011 г. в торговом сегменте не было зафиксировано ни одной инвестиционной сделки. Позитивные тенденции в экономике страны способствовали снижению ставок капитализации до 13% в 1 квартале 2011 г., которые на фоне замедления роста ВВП остались без изменений во 2 квартале 2011 г. При условии сохранения положительной динамики ВВП, мы ожидаем, что во II полугодии 2011 г. ставки капитализации продолжат снижаться.

Исторически торговый сегмент был вторым после офисного по популярности среди международных и локальных инвесторов. Тем не менее, благодаря более быстрому восстановлению потребительского спроса, торговые объекты на данный момент наиболее востребованы.

Несмотря на отсутствие инвестиционных транзакций, на рынке состоялось несколько девелоперских сделок в этом сегменте. Среди наиболее знаковых событий следует отметить покупку ЦУМа локальным девелопером Esta Holding, а также приобретение земельного участка под развитие торгово-офисного проекта «Парк Горького» французским инвестором SCC.

Для более детальной информации касательно обзора рынка обращайтесь к:

CB Richard Ellis

Украина

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

Сергей Сергиенко

Управляющий партнер
e: sergiy.sergiyenko@cbre.ua

Радомир Цуркан

Управляющий партнер
e: radomyr.tsurkan@cbre.ua

Марина Крестинина

Директор департамента стратегического консалтинга и аналитики
e: marina.krestinina@cbre.ua

Сергей Шупка

Аналитик
e: sergiy.shupka@cbre.ua

ПРОГНОЗ

В I полугодии 2011 г. в торговом сегменте сохранялась положительная динамика на фоне увеличения розничного товарооборота и высокой строительной активности. При условии дальнейшего улучшения ситуации на потребительском рынке, спрос со стороны международных и локальных ритейлеров будет расти.

До конца 2011 г. мы ожидаем, что на рынок Киева будет выведено около 68 000 кв. м профессиональных торговых площадей. Принимая во внимание, что две трети заявленного объема представлено 2-ой фазой ТРЦ Dream Town, состоящей из крупной развлекательной части (аквапарк – 24 000 кв. м) и галереи товаров для дома, мы считаем, что новое предложение в 2011 г. будет недостаточным для удовлетворения растущего спроса со стороны ритейлеров. Следует отметить, что на 2012 г. в Киеве заявлен выход рекордных 270 000 кв. м торговых площадей, однако вероятность реализации всего анонсированного объема невысока ввиду распространенной практики задержек ввода в эксплуатацию объектов недвижимости в Украине.

По нашим прогнозам, арендные ставки в прайм-сегменте продолжат рост в связи с ограниченным предложением качественных площадей на фоне увеличивающегося спроса со стороны торговых операторов. Мы ожидаем, что до конца года ставки в наиболее успешных ТЦ вырастут еще на 5-10%. Кроме того, умеренное увеличение стоимости аренды (порядка 3-5%) будет наблюдаться также и в остальных торговых центрах, в первую очередь в объектах с хорошим расположением и грамотной концепцией.

В связи с активизацией строительной активности в регионах мы ожидаем увеличения объема нового предложения во II полугодии 2011 г. и особенно в 2012 г. Несмотря на высокую активность ритейлеров, к концу года мы прогнозируем лишь незначительный рост ставок, который будет наблюдаться в отдельных ТЦ с нулевой вакантностью и качественным составом арендаторов.

© 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.