

Торговая недвижимость

www.cbre.ua

I полугодие 2014 г.

КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Падение розничного товарооборота (-5,7% г/г) на фоне резкого сокращения потребительского спроса
- Умеренный рост нового предложения (30 000 кв. м GLA) наряду с переносом сроков ввода в эксплуатацию большинства объектов на 2015 г.
- Небольшой рост среднерыночной вакантности: вакантность в лучших объектах варьировалась в пределах 2%-4%, в то время как вакантность в других торговых центрах составляла 8% - 10%
- 20% снижение арендных ставок в среднем по рынку ввиду слабого спроса со стороны арендаторов

СПРОС

Рынок торговой недвижимости был наиболее чувствителен к кризисным явлениям в экономике, непосредственно реагируя на сокращение внутреннего спроса. Потребительские настроения продемонстрировали тенденцию к снижению на фоне сохраняющейся напряженности на Востоке Украины наряду с фундаментальными экономическими проблемами. В результате, за первые пять месяцев 2014 г. оборот организованной розничной торговли в Киеве существенно сократился (-5,7% г/г) впервые с 2009 г, что безусловно отразилось на уменьшении спроса на торговые площади со стороны ритейлеров.

Зарплата, розничный товарооборот и индекс потребительских цен в Киеве (% изменение)



* - включает только организованную торговлю

Источник: Главное управление статистики в г. Киеве

В нынешних условиях ритейлеры приостановили планы по расширению сетей и сконцентрировались на оптимизации бизнеса путём сокращения затрат. Наиболее радикальной мерой в рамках данной стратегии был уход с рынка либо закрытие убыточных магазинов с целью сокращения арендных расходов, которые резко выросли в связи с девальвацией национальной валюты. Так, например, среди сетей, покинувших украинский рынок в I П 2014 г., были российская сеть спортивной одежды *Bosco Sport*, французский обувной бренд *Minelli*, американский одёжный бренд *Esprit*, немецкая сеть строительных гипермаркетов *OBI*, российская сеть продуктовых супермаркетов «*Перекресток*». Другие ритейлеры закрывали неприбыльные магазины, которые демонстрировали наиболее сильный спад продаж или резкое увеличение затрат на аренду магазинов в УАН, либо оба фактора одновременно. Розничный оператор *Fiba Retail* объявил о решении закрыть два флагманских магазина на Крещатике под брендами *Marks&Spencer* и *GAP*, кроме того, в центре города закрылись магазины *Mexx* («Дельта Спорт») и *Naf Naf* («Интермода-Трейд»). В сегменте товаров класса люкс, ритейлер *Helen Marlen Group* закрыл 4 магазина в Пассоже: *Passage 15 Man*, *Vintage 48*, *Disquared2* и *Helen Marlen2*. Ещё одной опцией в рамках антикризисной стратегии некоторых розничных сетей стало сокращение занимаемых торговых площадей на 30-50%.

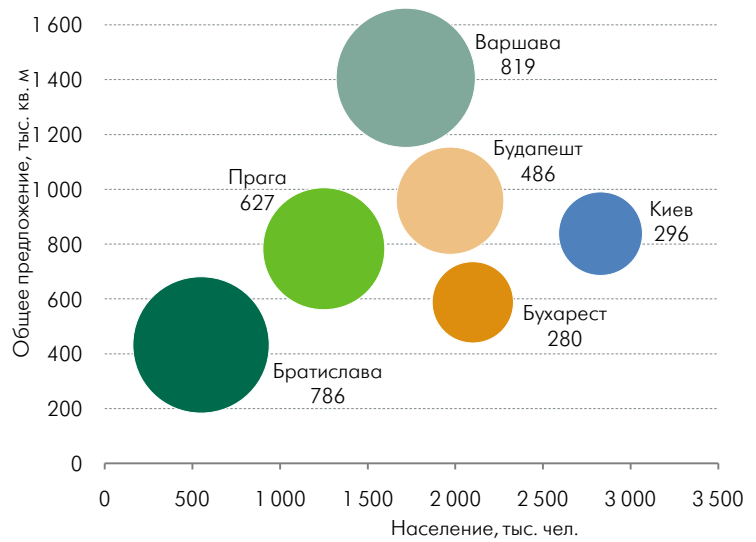
Что касается позитивных тенденций, некоторые ритейлеры расширяли свои розничные сети либо заявляли о будущих запланированных открытиях, невзирая на замедление потребительского спроса. Данная тенденция наблюдалась преимущественно в сегменте продуктовой розницы (Auchan, Fozzy Group, Varus, Billa, «Эко-Маркет», «Амстор», «Фуршет», «Ритейл Групп»), а также среди международных ритейлеров, оперирующих в других сегментах самостоятельно без привлечения франчайзи (L.P.P.Group SA, Punto Fa, JYSK, LC Waikiki, McDonalds). Например, датская компания JYSK, открыла два новых магазина в ТРЦ Gulliver (700 кв. м) и ТРЦ «Аркадия» (850 кв. м), французская сеть гипермаркетов Auchan Group объявила о планах открыть до конца года новый продуктовый гипермаркет (11 000 кв. м) в ТРЦ «Проспект», турецкий ритейлер LC Waikiki планирует открыть свой третий магазин (1 100 кв. м) в ТРЦ Sky Mall, а LPP Group SA арендовала 3 000 кв. м для открытия всех пяти брендов компании (*Reserved, Mohito, Cropp Town, House, SinSay*) в ТРЦ «Проспект». Испанский ритейлер Punto Fa также заявил о планах представить на украинском рынке свой первый магазин *Mango* (2 500 кв. м) в формате «мегастор» в ТРЦ Ocean Plaza. Более того, в I полугодии 2014 г. на рынке Киева дебютировали британский обувной мультибренд *Keddo*, испанский бренд одежды *Pedro del Hierro*, итальянские сети нижнего белья *Calzedonia* и *Intimissimi*, а также французская сеть булочных *Paul*.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Несмотря на напряженную экономическую ситуацию, в течение I полугодия 2014 г. рынок торговой недвижимости пополнился умеренным объемом нового предложения со вводом в эксплуатацию ТРЦ «Атмосфера» (30 000 кв. м GLA). В результате, общий объем профессиональных торговых площадей в Киеве достиг 838 000 кв. м. Во II полугодии 2014 г. ожидается открытие еще одного знакового объекта – ТРЦ «Проспект» (41 000 кв. м. GLA). Таким образом, новое предложение торговых центров в Киеве достигнет примерно 71 000 кв. м к концу 2014 г., что на 40% меньше по сравнению с аналогичным показателем прошлого года.

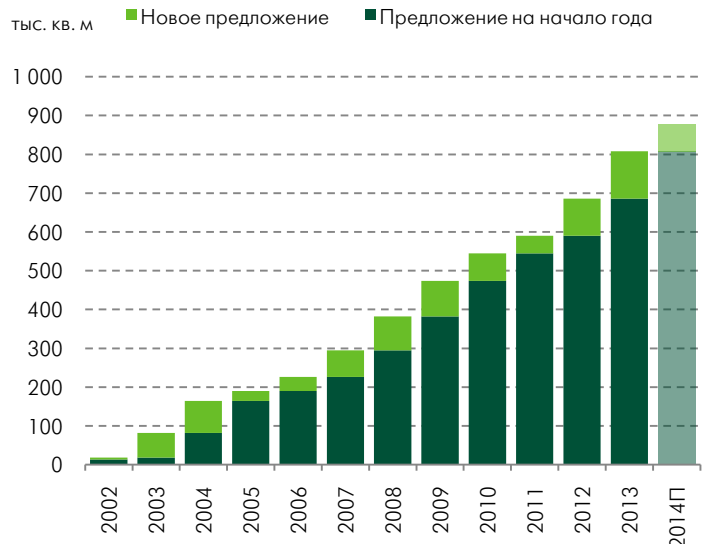
В целом, объем торговых центров на стадии строительства остался относительно стабильным с начала года, однако темпы строительства значительно замедлились ввиду ограниченного финансирования и ослабления спроса со стороны арендаторов. Иными словами, запланированные сроки ввода в эксплуатацию некоторых крупномасштабных объектов, анонсированных на 2014 год, таких как ТРЦ Respublika (135 000 кв. м. GLA), ТРЦ Lavina Mall (115 500 кв. м GLA), ТРЦ Blockbuster Mall (120 000 кв.м) предварительно были перенесены на 2015 год. Тем не менее, несмотря на экономический спад, в 1П 2014 компания Arricano Real Estate начала строительство ТРЦ «Лукьяновка» (47 000 кв. м. GLA), ввод в эксплуатацию которого намечен на 2016 год.

Обеспеченность качественными торговыми площадями на 1 000 жителей в некоторых городах Центральной и Восточной Европы, кв. м



Источник: CBRE Ukraine

Предложение торговых площадей в Киеве



П - прогноз
Источник: CBRE Ukraine

Торговые центры на стадии строительства в 1П 2014 г.

НАЗВАНИЕ	GLA, кв. м	ДАТА /ЗАЯВЛЕННАЯ ДАТА ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
Проспект	41 000	2П 2014
Respublika	135 000	1П 2015
Lavina Mall	115 500	2П 2015
Blockbuster Mall	120 300	2П 2015
Retroville	80 450	2П 2015
ЦУМ	22 500	1П 2016
Лукьяновка	47 000	2П 2016

Источник: CBRE Ukraine

ВАКАНТНОСТЬ И АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

Сокращение спроса со стороны арендаторов и выход новых торговых площадей способствовали некоторому росту вакантности в среднем по рынку. В тоже время, несмотря на тяжёлые условия ведения бизнеса в 1П 2014 г., ритейлеры были заинтересованы продолжать работу в наиболее успешных объектах с лучшим расположением. Таким образом, в лучших торговых центрах вакантность оставалась на достаточно низком уровне и составляла 2%-4%, хотя на конец 2013 г. данный показатель был на уровне 0-2%. Менее успешные объекты были более подвержены колебаниям спроса со стороны арендаторов: средняя вакантность в таких объектах достигла 8%-10% на конец 1П 2014 г.

Девальвация национальной валюты значительно повлияла на рост затрат на аренду торговых помещений, так как арендные ставки фиксируются в долларах США, а оплата осуществляется в UAH. С целью уменьшить нагрузку на бизнес, арендаторы искали возможность согласовать более выгодные условия аренды. Большинство владельцев торговых центров шли на встречу арендаторам, предоставляя временное снижение арендной ставки в форме индивидуальных скидок на аренду помещений либо фиксируя обменный курс UAH/USD на оговоренном уровне. В результате, среднерыночные арендные ставки снизились на 20% по сравнению с концом прошлого года. На сегодняшний день стоимость аренды в лучших торговых центрах варьируется в пределах \$80-\$136 кв. м/мес за стандартную галерейную секцию 100-200 кв. м. В менее успешных ТРЦ - \$40-\$68 кв. м/мес.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

В 1П 2014 г. в Украине инвестиционных сделок в сегменте торговой недвижимости не было зафиксировано. В условиях экономического кризиса,

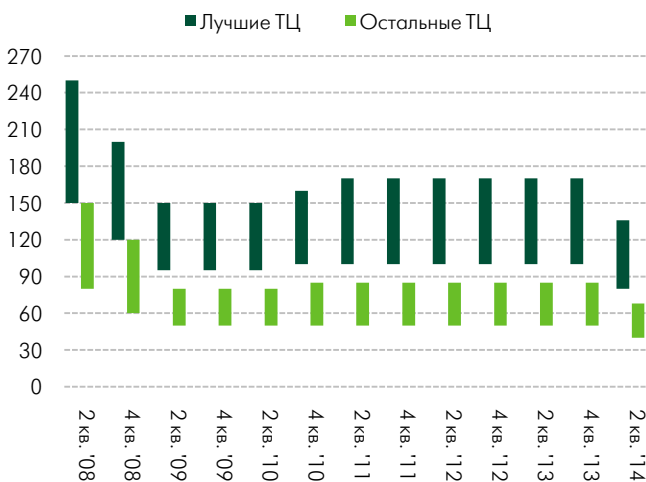
подогреваемого напряженностью на Востоке, инвесторы демонстрировали неготовность приобретать рисковые активы на фоне растущей неопределенности. Международные инвесторы переориентировались на более надёжные рынки недвижимости, тогда как локальные игроки заняли выжидательную позицию, откладывая свои инвестиционные решения до стабилизации ситуации.

Ставка капитализации на лучшие объекты торговой недвижимости увеличилась на 1 п.п., составив 13,5% на конец 1П 2014 г. До тех пор, пока существует неясность в отношении ситуации в восточной части страны и экономической ситуации в целом, инвесторы будут сохранять осторожность, как результат, потенциал для ослабления ставок капитализации сохраняется. Оживление инвестиционной активности наряду со снижением ставок капитализации ожидается в долгосрочной перспективе, как только будут зафиксированы значительные позитивные изменения в макроэкономической ситуации начнутся структурные реформы.

РЕГИОНЫ

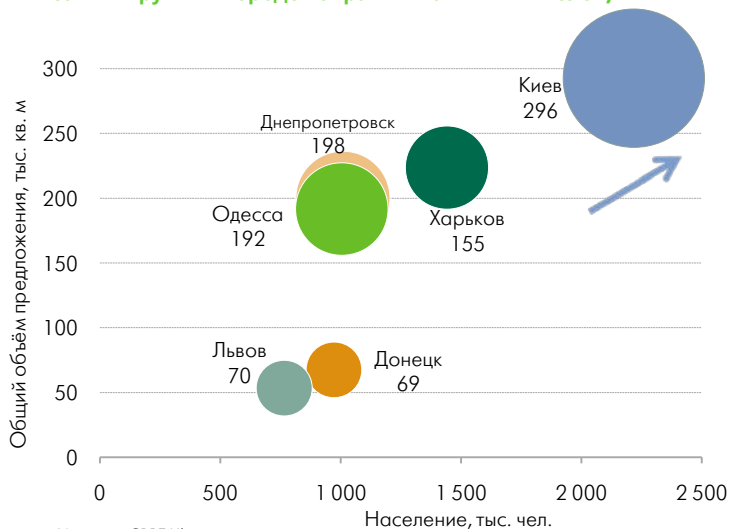
Несмотря на негативное воздействие экономического кризиса и снижение потребительского спроса в Украине, за период с января по май 2014 г в целом по стране организованный розничный товарооборот продемонстрировал менее существенное падение (-0,4% г/г) по сравнению с аналогичным показателем в Киеве (-5,7% г/г). Однако аннексия Крыма Российской Федерацией в марте 2014 г. оказала негативное влияние на агрегированные результаты торговли на региональных рынках. Например, ряд национальных и международных ритейлеров покинули Крым или отложили свои планы по открытию на неопределенное время (Inditex Group, JYSK, McDonalds, МТI, Сушия).

Базовые арендные ставки в Киеве (\$/кв. м/месяц)



Источник: CBRE Ukraine

Обеспеченность качественными торговыми площадями самых крупных городов Украины на 1 000 жителей, кв. м



Источник: CBRE Ukraine

В то же время, такие международные ритейлеры, как Auchan Group и Metro Group, продолжили работу в Крыму. Кроме того, отрасль внутренней торговли практически полностью приостановила работу в Донецкой и Луганской областях, где террористические группы сохраняли контроль в течение последних трех месяцев.

Затянувшийся конфликт в вышеупомянутых областях оказал сильное давление на потребительские настроения, что в свою очередь негативно отразилось на планах ритейлеров по развитию. Тем не менее, некоторые торговые операторы расширяли свои сети в более безопасные регионы, воспользовавшись возможностью открыть свои магазины в качественных объектах с удачным месторасположением и зафиксировать благоприятные условия аренды в региональных торговых центрах. Например, датская компания JYSK активно расширялась, открыв три новых магазина в ТРЦ «Наша правда» в Днепропетровске, ТРЦ «Дафи» в Харькове и ТЦ «Квартал» в Виннице. Национальный оператор МТІ открыл первые магазины мультибрендовой обувной сети в стоковом формате Intertop Outlet в Харькове, Донецке и Одессе. Польский ритейлер L.P.P. SA открыл свои первые три магазина нового бренда Sinsay в ТРЦ King Cross Leopoldis во Львове, ТРЦ Порт City в Луцке и в третьей очереди ТРЦ «Караван» в Днепропетровске. Оператор сети кинотеатров «Мультиплекс - Холдинг» открыл новый многозальный кинотеатр площадью 3 700 кв. м., став якорным арендатором 3 очереди ТРЦ «Караван» в Днепропетровске.

Что касается строительной активности, за первые шесть месяцев 2014 г. на региональном рынке торговой недвижимости состоялось несколько знаменательных открытий. Объем нового предложения торговых площадей в 1П 2014 достиг 142 000 кв. м, 67% которого пришлось на расширение уже существующих торговых центров. Открытие новых очередей в существующих объектах в некоторых случаях усилило набор якорных арендаторов развлекательной составляющей, например, в 3 очереди ТРЦ «Караван» в Днепропетровске, в других – позволило увеличить размер торговой галереи (2 очередь ТРЦ «Южная Галерея» в Симферополе). В некоторых новых объектах увеличение масштабы проекта и торговой галереи сопровождалось расширением развлекательной составляющей (2 очередь ТРЦ Meganom в Симферополе и 2 очередь ТРЦ City Center в Одессе).

Открытие 2 очереди ТРЦ Rose Park в Донецке компанией «Иммошан Украина», ранее запланированной на 2П 2014 г., было перенесено в связи с сохраняющейся напряженностью в регионе. Таким образом, около 204 000 кв. м качественных торговых площадей на стадии строительства планируется ко вводу в эксплуатацию в 2015 г. Практически весь объем качественных торговых центров на стадии строительства сосредоточен в крупнейших городах Украины, при этом 40% приходится на два объекта, расположенные во Львове (ТРЦ Forum Lviv – 36 000 кв. м GLA, Leopoldis – 44 500 кв. м GLA).

Основные торговые центры в 2014 - 2015 гг. в Украине

Торговые центры, введенные в эксплуатацию в 1П 2014 г.				
НАЗВАНИЕ	ГОРОД	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, кв. м.	ДАТА /ЗАЯВЛЕННАЯ ДАТА ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
Караван (III очередь)	Днепропетровск	DCH	10 200	1П 2014
Южная галерея (II очередь)	Симферополь	Arricano Real Estate	19 700	1П 2014
Порт City 2	Луцк	Инвестиции и развитие	26 000	1П 2014
Меганом (II очередь)	Симферополь	Крымская девелоперская компания	45 000	1П 2014
City Center (II очередь)	Симферополь	Локальный девелопер	21 000	1П 2014
City Center Котовский	Одесса	Локальный девелопер	20 100	1П 2014
Строящиеся торговые центры				
Rose Park (II очередь)	Донецк	Immochan Ukraine	32 500	1П 2015
Yessa (Zebra)	Одесса	Bud House Group	39 000	2П 2015
Forum Lviv	Львов	Multi Development/Bud House Group	36 000	2П 2015
Leopoldis	Львов	Локальный девелопер	44 500	2П 2015
Никольский	Харьков	Bud House Group	52 000	2П 2015

Источник: CBRE Ukraine

ПРОГНОЗ

2014 останется трудным годом как для потребителей, так и для ритейлеров, однако ближе к концу года ожидается постепенное восстановление потребительского спроса. В рамках стратегии оптимизации бизнеса розничные операторы сосредоточатся скорее на существующих магазинах, нежели на расширении присутствия на рынке. Активность ритейлеров с точки зрения выхода на рынок и расширения существующих сетей магазинов будет возобновляться в 2015 г. по мере стабилизации социально-политической ситуации и укрепления потребительского спроса.

В результате переноса сроков ввода в эксплуатацию большинства торговых центров, запланированных на 2014 г., прогноз нового предложения на 2014 год был пересмотрен в сторону понижения с 475 000 кв. м до 71 000 кв. м. Около 450 000 кв. м качественных торговых центров, в настоящее время находящихся на стадии строительства, планируется к открытию в 2015 г. Однако, вероятность ввода в эксплуатацию всего объема в заявленный срок невысока. Более того, выход на рынок еще порядка 70 000 кв. м качественных торговых площадей ожидается в 2016 г.

Опасения возникают относительно того, сформируются ли экономические предпосылки, позволяющие выдержать такой значительный рост предложения, учитывая нынешний спад потребительского спроса и спроса со стороны арендаторов. В ближайшей перспективе, арендные ставки в Киеве вероятно останутся на том же уровне при условии, что экономическая ситуация не ухудшится и региональные конфликты на Востоке будут разрешены. Тем не менее, существующие торговые центры, очевидно будут проходить процесс ротации, вместе с тем, лучшие объекты с качественной концепцией и наиболее выгодным расположением смогут сохранить относительно высокую заполняемость. В то же время, умеренный рост вакантности, будет наблюдаться в менее успешных торговых центрах, так как магазины в объектах, обладающих меньшим конкурентным потенциалом с точки зрения месторасположения и посещаемости, будут первыми в планах на сокращение количества магазинов в сети. Поэтому, возможность дальнейшего снижения арендных ставок в таких торговых центрах не исключена.

КОНТАКТЫ

Для более детальной информации касательно обзора рынка обращайтесь к:

CBRE | Украина

ООО «ЭКСПАНДИА»

ул. Н. Гринченко, 4
Киев 03680

t: +38-044-390-00-00

e: ukraine@cbre.ua

Сергей Сергиенко

Управляющий партнер

e: sergiy.sergiyenko@cbre.ua

Марина Гавриленко

Глава отдела аналитики

e: maryna.gavrylenko@cbre.ua

Кира Пругло

Консультант

e: kira.pruglo@cbre.ua

ОПРЕДЕЛЕНИЯ (в алфавитном порядке)

Арендная ставка на наилучшие помещения отображает характерную для рынка наивысшую достижимую базовую ставку аренды, которую может заплатить сетевой международный розничный оператор за помещения самого высокого качества площадью до 200 кв. м на первом этаже, находящиеся в торговом центре с наилучшим месторасположением и эффективной концепцией на рынке на дату исследования. Арендная ставка на наилучшие помещения отображает уровень арендной ставки, на котором заключались сделки аренды в конкретный период, но не обязательно должна быть равной этому уровню, особенно в случаях, когда на рынке заключалось ограниченное количество сделок и/или сделки были нетипичными. В случае отсутствия соответствующих сделок на рынке в рассматриваемый период, приводимый уровень ставки является гипотетическим и основывается исключительно на экспертном мнении о рыночной ситуации в конкретный период. При этом критерии относительно расположения, качества помещения, а также типа и размера помещения остаются неизменными.

Объем помещений на стадии строительства представляет собой общую арендуемую площадь помещений, находящихся на стадии строительства либо на стадии реконструкции/реконструкции на дату проведения исследования. Стадия строительства подразумевает собой начало строительных работ нулевого цикла либо земляные работы. Данный показатель не включает объекты, где проводятся работы по сносу и подготовительные работы к началу строительства в будущем, либо подготовительные работы на участке, где не утвержден конкретный проект девелопмента.

Ставка капитализации на наилучшие помещения отображает ставку доходности, которую может получить инвестор при приобретении лучших объектов недвижимости полностью сданных в аренду по рыночным арендным ставкам с наиболее выгодным месторасположением (например, ЦДР или ключевые районы городской активности). Ставка капитализации на наилучшие помещения отображает уровень ставки капитализации, на котором заключались инвестиционные сделки в конкретный период, но не обязательно должна быть равной этому уровню, особенно в случаях, когда на рынке заключалось ограниченное количество сделок и/или сделки были нетипичными. В случае отсутствия соответствующих инвестиционных сделок на рынке в рассматриваемый период, приводимый уровень ставки является гипотетическим и основывается исключительно на экспертном мнении о рыночной ситуации в конкретный период. При этом критерии относительно расположения, качества помещения, а также типа и размера помещения остаются неизменными.

Торговый центр - объект торговой недвижимости, спроектированный, построенный и управляемый как единое целое, состоящий из торговых секций и зон «общего пользования», с минимальной общей арендуемой площадью (GLA) 5 000 кв. м; с наличием качественного набора арендаторов, 50% которого должны составлять сетевые операторы.

ЦДР – сокр. от Центральный деловой район

DISCLAIMER 2014 CBRE

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. Независимая проверка точности и полноты такой информации может быть осуществлена клиентом на его усмотрение. 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 ООО «ЭКСПАНДИА», являющегося частью аффилированной сети CBRE. Информация, содержащаяся в данном обзоре, не может быть использована без предварительного письменного разрешения со стороны ООО «ЭКСПАНДИА», являющегося частью аффилированной сети CBRE.

© Copyright 2014 ООО «ЭКСПАНДИА» | Аффилированная сеть CBRE