ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Крупноформатная торговая недвижимость

Источник: ЮНИТЕР

ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОТРАСЛИ

➢ Рынок крупноформатной торговой недвижимости развивался в несколько этапов: а) крупные государственные торговые предприятия; б) торговые центры галерейного типа; в) торговые объекты современного крупного формата. Все эти типы объектов сегодня участвуют в конкурентной борьбе.

➢ Общая площадь сегмента «крупные государственные торговые предприятия» составляет около 93 000 м2. Представителями сегмента являются ГУМ, ЦУМ, На Немиге, Беларусь, Кирмаш.

➢ Общая площадь сегмента «торговый центр галерейного типа» составляет 109 000 м2. Представителями сегмента являются Европа, Некрасовский, Подземный Город, Импульс, Паркинг, Зеркало, Раковский Кирмаш, Атлантик и др.

➢ Общая площадь сегмента «торговый объект современного формата» составляет 436 736 м2. Представителями сегмента являются Столица, Expobel, Prostore, Корона, Гиппо, Титан, Глобо, Град, Ома, Материк, Евроопт и др.

➢Современная торговая недвижимость представлена следующими крупными форматами: торговый центр, торгово-развлекательный центр (комплекс), гипермаркет, Shopping Mall, DIY.

➢Среди девелоперов можно выделить следующих: СЗАО «Альтерсолюшнс», ИП «Табако Инвест», СООО «Арвитфуд», ИООО «БНК Инжиниринг», ИООО «Зомекс Инвестмент» и др.

➢Структура рынка показывает на доминирование таких форматов как торгово-развлекательный комплекс и Shopping Mall - 24,8% и 30,5% соответственно в общем объеме предложения на рынке современных торговых площадей.

➢Динамика ввода торговых объектов отражает положительную тенденцию: за период 2007-2011 года прирост объема предложения составил 110% (показатель CAGR=21%). Объем предложения вырос с 208 тыс. м2 в 2007 году до 437 тыс. м2 в декабре 2011 года.

➢Объем предложения торговой недвижимости (перспективное предложение) с различной стадией реализации (проект, строительство, финальная отделка) составляет порядка 1,2 млн. м2. Представителями перспективного рынка являются Гранд Каньон, Гулливер, Замок, Престон Плаза, Славянский, Минск-Сити, Кольцо, Европа, Импульс-2, Маяк Минска.

➢Структура рынка перспективного предложения отражает доминирование крупных форматов: многофункционального комплекса и торгово-развлекательного комплекса – 42,3% и 26,6% соответственно.

➢Прогноз развития рынка крупноформатной торговой недвижимости отражает несколько тенденций: переход от строительства «общих» торговых центров к крупным многофункциональным комплексам с развитой развлекательной и торговой частями; завершение реализации ранее начатых проектов; повышение конкуренции на рынке.

➢В случае реализации всех проектов и завершения всех строительных проектов рынок крупноформатной торговой недвижимости за период 2012-2015 гг. вырастет в 4 раза до 1,725 млн. м2 (показатель CAGR=57%).

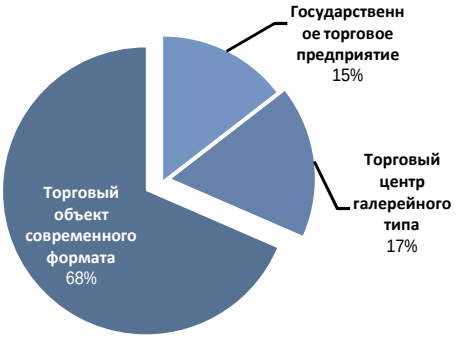
➢На рынке пока ощущается превалирование спроса над предложением, по этой причине показатели вакантных площадей находятся на достаточно низком уровне – не более 8%.

➢За период 2008 - 2011 арендная ставка снизилась почти на 57% с 61 € в 2008 году до 26 € в конце 2011 года.

Ключевые характеристики рынка, на начало 2012 г.

Количество действующих торговых объектов	24
Общая площадь предложения на рынке, тыс. кв.м.	445
Количество строящихся торговых объектов	28
Общая площадь строящегося предложения на рынке, тыс. кв.м.	1 280
Средний уровень вакантных площадей (декабрь 2010)	8%
Средняя арендная ставка в торговых объектах, € без НДС за 1 кв.м.	26

Структура рынка торговой недвижимости Минска, вторая половина 2011 г.



Источник: ЮНИТЕР

Структура действующего рынка торговой недвижимости современного формата (Минск, вторая половина 2011)

Источник: ЮНИТЕР

Структура рынка торговой недвижимости современного формата (Перспективное предложение), 2012-2015

Источник: ЮНИТЕР

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Крупноформатная торговая недвижимость

ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Действующие торговые объекты современного формата, Минск , на 31.12.2011 г.

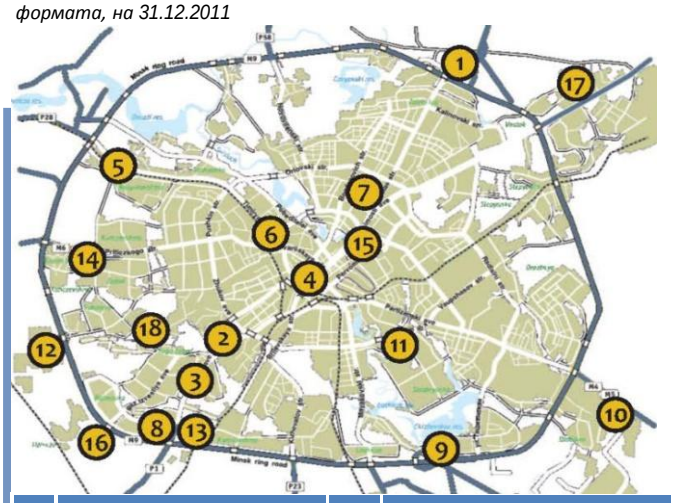
Наименование	Общая площадь, кв.м.	Торговая площадь, кв.м.	Дата ввода	Девелопер/оператор
ТЦ Максимус	5 000	4 000	2005	СООО Торгоптима
ГИППО	13 750	5 800	2005	ИП Белвиллесден
ТЦ Корона	27 000	20 000	2006	ООО Табак-Инвест
Простор	12 000	6 200	2006	СЗАО Альтерсолюшнс
Столица	78 655	40 000	2007	Главное управление потребительского рынка Мингорисполкома
Град	30 000	20 000	2007	ЧУП ТЦ Ждановичи
ТРК Expobel	42 000	20 000	2007	ИП Баниар
ТЦ Праздник	5 000	4 000	2008	
ТЦ Магнит	5 000	4 000	2008	
ТРК Глобо	20 000	15 000	2008	ЗАО Белтяжмаш
ТРК Титан	18 565	15 000	2009	ООО Сигмаполюс
ТЦ Боро	6 000	3 000	2009	ОДО Этерика
Простор	12 000	6 200	2009	СЗАО Альтерсолюшнс
Материк	25 000	20 000	2009	ООО Эрнис
Евроопт	9 750	7 500	2009	ООО Евроторг
Простор	12 000	6 200	2010	СЗАО Альтерсолюшнс
ТЦ Coolman	8 000	4 000	2010	Интерпромсервис + долевое строительство
ТЦ Силуэт	8 000	7 000	2010	ООО Каюма + долевое строительство
ОМА	20 000	15 000	2010	ООО ОМА
Московско-Венский	6 800	4 500	2010	Долевое строительство
ТВК Кольцо	27 216	13 964	2011	ЗАО Торговый дом Кольцо
Европа-2	6 500	5 000	2011	ИП Рубироуз Интернешнл
ГИППО	6 500	14000	2011	ИП Белвиллесден
ГИППО	2000	3000	2011	ИП Белвиллесден

Строящиеся (проектируемые) торговые объекты современного формата, Минск на 31.12.2011 г.

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Торговая площадь, кв.м.	Дата ввода	Девелопер/оператор
Автостолица	12 600	6 000	2012	н/д
просп. Победителей - ул. Пионерская	40 000	30 000	2012	СЗАО Альтерсолюшнс
Замок	93 000	40 000	2012	ИП Табакко Инвест
Престон Плаза	45 000	36 000	2012	СООО Арвитфуд
Центральный Автовокзал	20 000	15 000	2012	ИООО БНК Инжиниринг
Импульс-2	6 700	4 200	2012	ООО Фарт-Плюс
Славянский квартал	6 200	6 000	2012	КСО Внешэкономстрой
ул. Гусовского - ул. 3 **сентября**	8 000	6 000	2012	Гиперком девелопмент
Славянский	20 000	15 000	2012	н/д
Тивали	39 852	9 000	2012	ООО Фестивальный центр
Автомир	5 200	4 000	2012	Компания «ММК Инвест»
Щемыслица	77 990	44 932	2012	ИП Каспианстройинвест
ТРК Гранд Коньон	110 000	34620	2012	СПМ Девелопмент
Валерьяново	25 850	15 320	2012	ООО ВиваИнвест
Grand Fashion Mall	15 000	11 000	2012*	СП ООО Автобизнес
Автомолл	8 000	5 000	2012	Компания «ММК Инвест»
СКВИЧ	60 000	30 000	2013	ООО Сквич
Гулливер	100 000	60 000	2013*	СООО Арэса-Сервис
Троллейбусное депо	60 000	50 000	2014*	ИТЧУП Манолиум Инжиниринг
Маяк Минска	200 000	150 000	2014	ИООО Зомекс Инвестмент
Прушинских	55 000	21 000	2015*	н\д
Минск-Сити	200 000	150 000	2015	ООО Минск-Сити

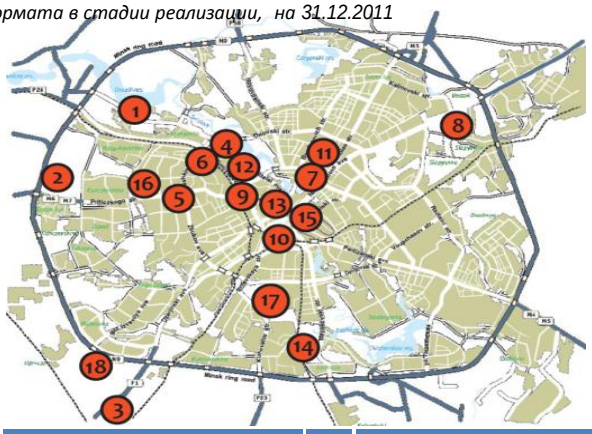
* - экспертная оценка

Месторасположение основных торговых объектов современного формата, на 31.12.2011



№	Наименование	№	Наименование
1	ТРК EXPOBEL	10	Гипермаркет ПРОСТОР
2	ТРК GLOBO	11	Гипермаркет ГИППО
3	ТРК ТИТАН	12	Гипермаркет ЕВРООПТ
4	Shopping Mall СТОЛИЦА	13	DIY ОМА
5	Shopping Mall ГРАД	14	DIY МАТЕРИК
6	ТЦ КОРОНА	15	ТЦ МОСКОВСКО-ВЕНСКИЙ
7	ТЦ Coolman	16	ТВК КОЛЬЦО
8	Гипермаркет ПРОСТОР	17	ГИППО
9	Гипермаркет ПРОСТОР	18	ГИППО

Месторасположение основных торговых объектов современного формата в стадии реализации, на 31.12.2011



№	Наименование	№	Наименование
1	ТРК на просп. Победителей	10	ТЦ Автовокзал ЦЕНТРАЛЬНЫЙ
2	ТРК СКВИЧ	11	ТЦ ИМПУЛЬС-2
3	МФК ЩЕМЫСЛИЦА	12	ТЦ СЛАВЯНСКИЙ КВАРТАЛ
4	ТРК ЗАМОК	13	ТЦ СЛАВЯНСКИЙ
5	ТРК ГУЛЛИВЕР	14	Shopping Mall АВТОМИР
6	ТРК PRESTON PLAZA	15	Shopping Mall АВТОМОЛЛ
7	Shopping Mall ТРОЛЛЕЙБУСНОЕ ДЕПО	16	ТЦ ТИВАЛИ
8	Shopping Mall МАЯК МИНСКА	17	МФК МИНСК-СИТИ
9	Shopping Mall DRAND FASION MALL	18	ТРК ГРАНД КОНЬОН

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Крупноформатная торговая недвижимость

ХАРАКТЕРИСТИКА СПРОСА

Развитие рынка тесно увязано со следующими факторами спроса:

- Рост розничного товарооборота (в иностранной валюте CAGR=7,3%, в национальной валюте CAGR=30% за период 2006-2011 гг.; темп прироста розничного товарооборота в 2011 года составил 7,1%).
- Изменение структуры торговли и рост объема розничного товарооборота организованного типа торговли (с 2005 года идет процесс постоянного снижения влияния неорганизованного типа торговли, поступательного изменения покупательского поведения и рост привлекательности современных форматов торговли).
- Развитие местного сетевого ритейла и приход иностранных игроков рынка сетевой торговли (продовольственный и непродовольственный сегменты), а также повышение привлекательности рынка современной торговой недвижимости для международных «марочных сетей».
- Низкая насыщенность рынка современной крупноформатной торговой недвижимости (среди стран ЦВЕ Минск занимает одно из последних мест).

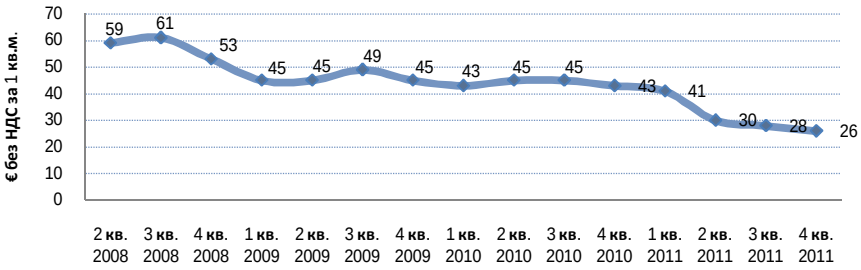
Спрос на площади в современных торговых объектах сформирован следующими группами арендаторов:

- ИП и мелкие частные компании
- Фирменная торговля (предприятия пищевой и легкой промышленности)
- Игроки сетевого ритейла непродовольственного сегмента (электроника, бытовая техника, одежда, обувь, ювелирные украшения, фармацевтика)
- Игроки сетевого ритейла продовольственного сегмента
- Международные марочные ритейлеры
- Сфера обслуживания и дополнительных услуг (ремонт часов, изготовление ключей, прачечная и химчистка, ремонт обуви и др.)
- Оздоровительные и подобные услуги (салон красоты, солярий, маникюрный салон, оздоровительный центр)
- Общественное питание - кафе, бар, пиццерия, ресторан, суши-бар
- Развлекательные объекты - мультиплекс, боулинг, бильярд, детский парк
- Иные объекты – казино, ночной клуб.

ХАРАКТЕРИСТИКА ЦЕНЫ

На динамику изменения (снижения) уровня арендных ставок по г. Минску повлияли следующие факторы:

- последствия мирового финансового кризиса и его влияние на реальный сектор экономики,
- рост предложения торговых площадей в современных торговых объектах.

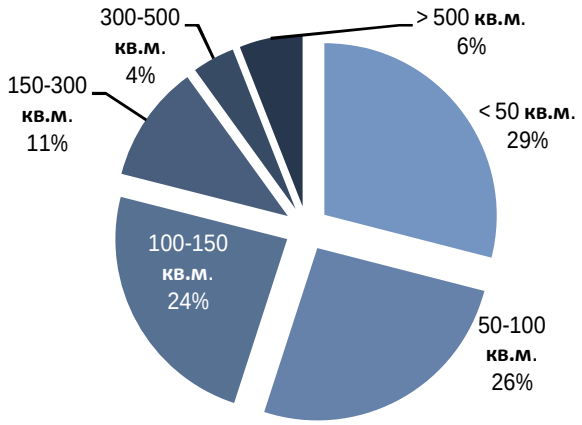


Источник: аналитический отдел Компании «Менка»

ПРОГНОЗЫ И ТЕНДЕНЦИИ

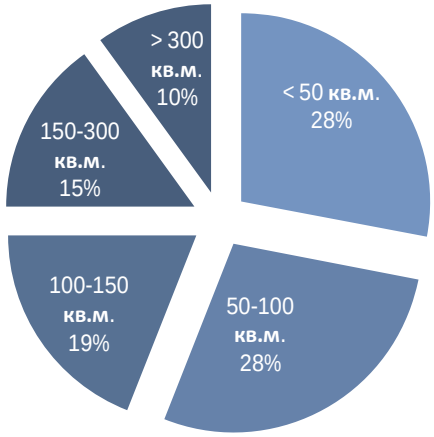
- Основополагающими трендами развития современной торговой недвижимости являются урбанизация и рост численности населения Минска; трансформация городской среды (трансформация центральной части города в общественно-культурную зону); изменение покупательского поведения и требований; насыщение рынка предложением современными объектами.
- Наибольший рост совокупного предложения будет наблюдаться в 2012 гг., когда будут введены многие торговые объекты, строительство которых начато было еще до 2010 года.
- Значительный прирост предложения на рынке также будет наблюдаться в 2014-2015 гг. с вводом крупных многопрофильных комплексов.
- С увеличением предложения современных торговых объектов изменится и ценовая ситуация (произойдет перераспределение привлекательности торговых объектов и торговых зон/коридор).

***Структура спроса на торговые помещения в аренду**, 2011 г.*



Источник: Аналитический отдел агентства «Твоя Столица»

***Структура спроса на торговые помещения в собственность**, 2011*



Источник: Аналитический отдел агентства «Твоя Столица»

***Прогноз предложения современной торговой недвижимости**, 2012-2015*

Источник: ЮНИТЕР

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

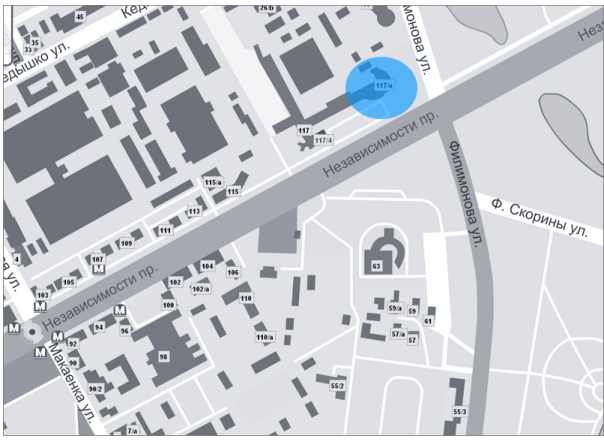
Контакты

Роман Осипов
Директор
osipov@uniter.by
+375 29 6 57 83 26

Максим Кохов
Заместитель директора
Kokhov@uniter.by
+375 29 6 29 14 65

Иван Осипов
Старший менеджер
Osipov_ivan@uniter.by
+375 17 385 24 65

Евгений Радионик
Аналитик
e.radionik@uniter.by
+375 29 555 6 88 7



ЗАО «ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ «ЮНИТЕР»
Беларусь, Минск, просп. Независимости, 117а, 12-й этаж,
Бизнес Центр «Александров Пассаж»
Тел : (+375 17) 385 24 63
Fax : (+375 17) 385 24 64
email : uniter@uniter.by

Дисклеймер:

Данный отчет подготовлен только для информационных целей, и не представляет собой предложения об осуществлении стратегической сделки. Мнения, прогнозы и оценки данного отчета отражают наши суждения на дату публикации и могут изменяться без предупреждения. Хотя информация данного отчета происходит из источников, которые мы считаем надежными, и хотя мы обеспечили их точность на дату публикации, мы не предоставляем гарантий, выраженных или подразумеваемых, полезности данного отчета в отношении прогнозирования будущих событий, или оценки текущей либо будущей стоимости ценных бумаг. Любое инвестиционное решение, базирующееся на данном отчете, должно быть сделано, основываясь только на усмотрении инвестора, и не при каких обстоятельствах ЮНИТЕР или любые сотрудники ЮНИТЕР, или третьи стороны не несут ответственность в любой форме за любое действие любой стороны, сделанное на основании данного отчета. Ни ЮНИТЕР, ни любые сотрудники ЮНИТЕР, ни третьи стороны не несут ответственность за убытки, которые являются результатом таких действий.