

NAI ARISTAN

Retail Market Overview | Third Quarter 2010



NAI Aristan
Commercial Real Estate Services, Worldwide.

T +7 (727) 278 94 76

F +7 (727) 298 94 09

050052, Almaty, Republic of Kazakhstan

Astana 1/6 micro district

www.naiglobal.kz

www.naiglobal.com

Наиболее значимые события за период:

- Открытие 2-го в Казахстане и первого в г. Алматы супермаркета международной сети «Metro Cash&Carry»
- Анонсирование строительства 2 очереди ТРЦ «Мега Алма-ата»
- Анонсирование открытия ТРЦ «Манго» на конец октября 2010 года.
- Появление нового турецкого бренда мужских костюмов KIGILI. По популярности это второй бренд в Турции после Sarar.

Основные тенденции:

- Рынок торговой недвижимости остается наиболее стабильным рынком в г. Алматы, что делает его самым привлекательным для инвестиций;
- Увеличение объема розничного товарооборота;
- Продолжается переход на смешанную систему ценообразования арендной платы в ТЦ;
- Цены продажи торговых площадей – начало роста, с коррекцией в 3 квартале;
- Ставки аренды – рост.

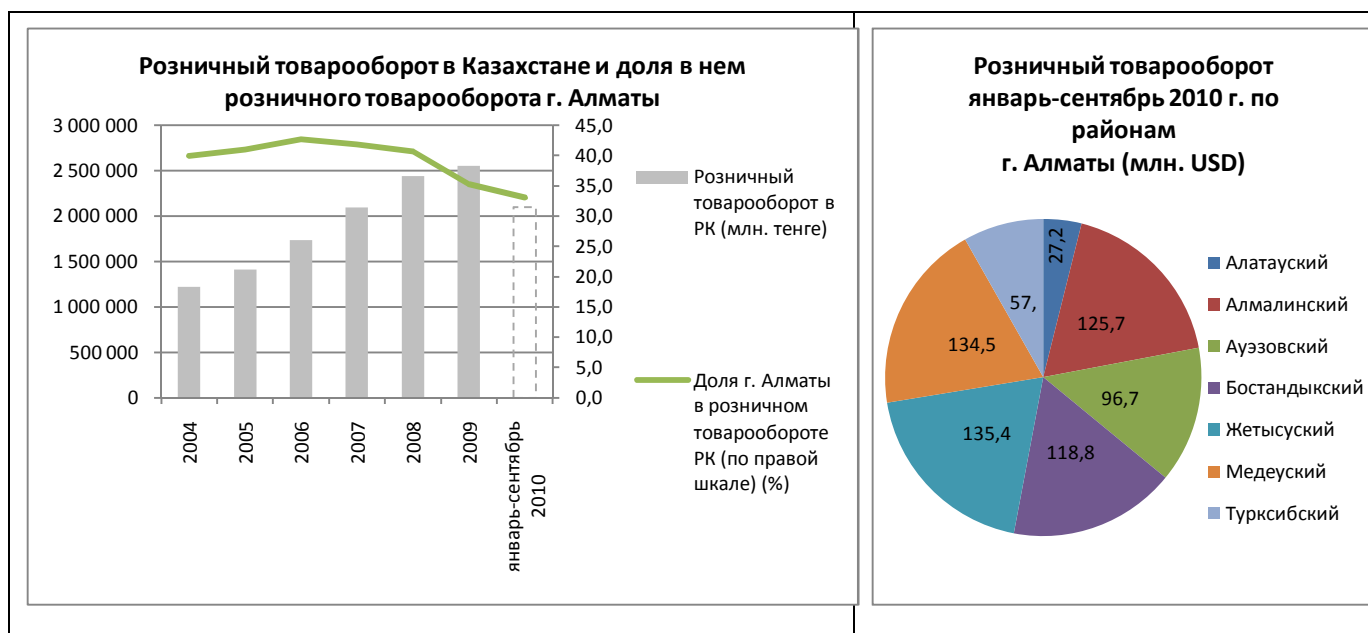
Розничный товарооборот

Согласно стат. данным, в январе-сентябре 2010 года объем розничного товарооборота Алматы составил 695,3 млрд. тенге. По сравнению с аналогичным периодом 2009 года рост составил 6,7%.

При этом большая часть денежного оборота на рынке розничной торговли по-прежнему генерируется на крытых рынках и во встроенно-пристроенных магазинах.

Так, на вещевых и смешанных и продовольственных рынках было реализовано товаров на 169,4 млрд. тенге, что составляет 24,4% от общего объема товарооборота.

Доля товарооборота в крупных торговых центрах составила лишь 17,3% от общего объема розничного товарооборота.



Высокая доля товарооборота, приходящаяся на Жетысуйский район, обусловлена тем, что именно в этом районе расположены крупные вещевые рынки («барахолка»). С другой стороны, значительно более низкие показатели в Алатауском районе, объясняются тем, что на территории данного района практически отсутствуют крупные рынки.

Общая ситуация

Во втором полугодии 2010 года продолжилось увеличение активности профессиональных ритейлеров в отношении Казахстана.

В ближайшей перспективе появление в торговой системе Казахстана новых международных брендов продолжится. Мы ожидаем появление новых прямых франшиз с головными офисами международных брендов. В первую очередь бренды с такими условиями франшизы будут представлены в ТРЦ «Мега Алма-ата» и «Апорт», как самых крупных, хорошо организованных объектах, работающих по схеме зависимой ставки аренды от оборота арендатора, а значит наиболее мотивированных на еще более организованный и доходный бизнес. Однако в ТРЦ «Мега Алма-ата» аренда от оборота арендатора в ближайший год, скорее всего, будет взиматься только с якорных арендаторов (на сегодняшний день – только Zara).

По некоторым оценкам экспертов, из крупных мировых брендов среднего класса в Казахстане в настоящее время присутствует только их малая часть, не более 25%. Соответственно рынок еще обладает достаточным потенциалом и емкостью.

Значимым событием 3 квартала 2010 г. стал ввод в эксплуатацию супермаркета международной сети «Metro Cash & Carry» на пересечение улиц Толе би и Саина. До конца 2010 года в Алматы будет построен еще один супермаркет данной сети в районе пересечения улиц Северное полукольцо и Бокейханова.

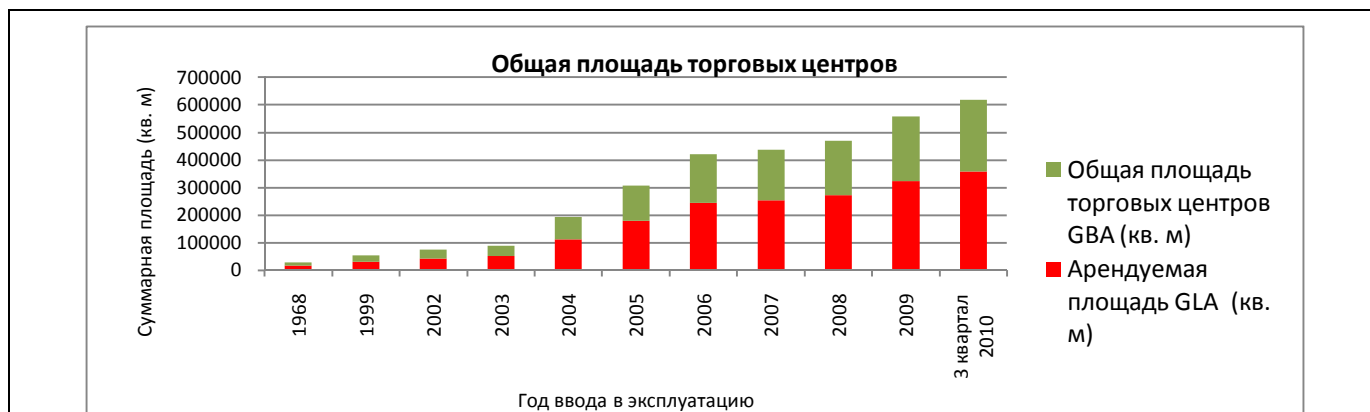
Кроме вышеперечисленных событий так же необходимо отметить тенденцию к появлению новых дисконтных центров. Несмотря на то, что розничный товароборот увеличился, в целом платежеспособный спрос остается ниже, чем в докризисный период, и дисконтные центры сейчас пользуются достаточной популярностью. Такие центры появились в ТЦ «Мерей», ТРЦ «Domillion» и ТЦ «Атриум».

Администрацией ТРЦ «Мега Алма-ата» планируется ввод достройки корпуса юго-западного крыла (около 4500 кв. м) до конца 2010 г. Однако данные работы, скорее всего, будут завершены лишь в 1 квартале 2011 г. Также анонсирован ввод второй очереди ТРЦ «Мега Алма-ата», который будет расположен южнее 1 очереди и соединен переходом. Ввод в эксплуатацию 2 очереди общей площадью около 55 тыс. кв. м. состоится осенью 2012 г.

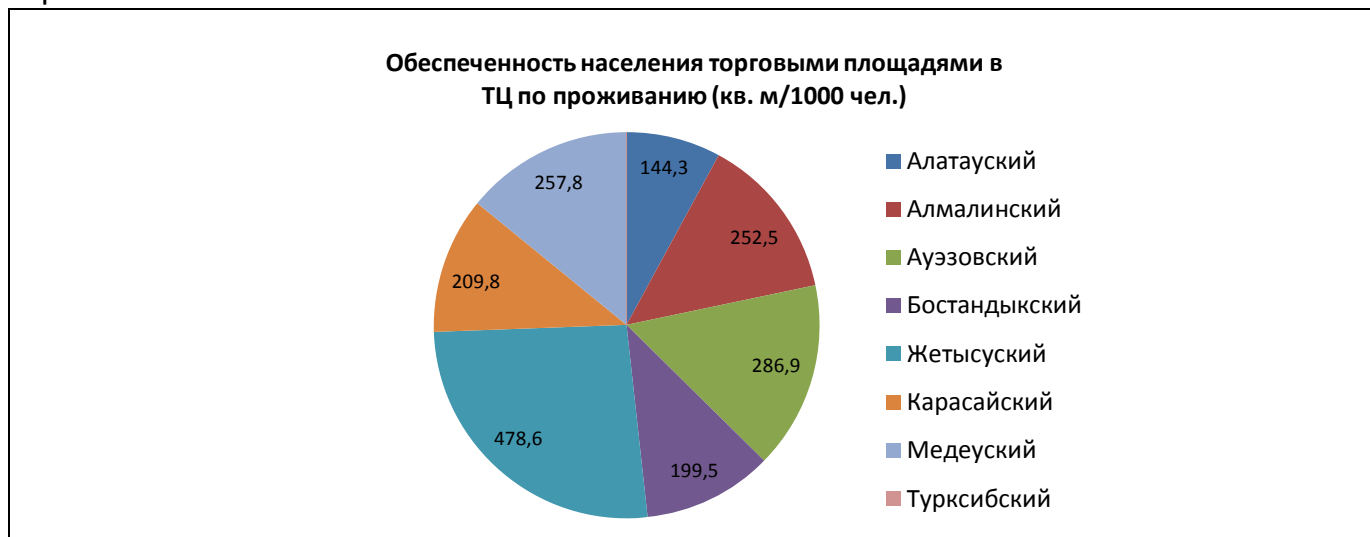
Предложение

Суммарная общая площадь объектов торговой недвижимости в 3 квартале 2010 года составила 619,5 тыс. кв. м.

Объекты торговой недвижимости, которые планировалось ввести в эксплуатацию в начале 2010 года, отложили, сроки ввода в эксплуатацию по различным причинам изменились, в основном такой причиной было отсутствие достаточного финансирования, что послужило замедлением при отделочно-строительных работах.



Обеспеченность торговыми площадями в торговых центрах г. Алматы в настоящее время составляет около 230 кв. м на 1000 человек.



При расчете данного показателя не учитывались объекты, близкие к формату крытых рынков.

Доля вакантных площадей в успешных торговых центрах сохраняется на уровне 3-5%. Однако на рынке есть объекты, где торговые площади заполнены слабо. Это относится к недавно открытым объектам и к объектам.

Спрос

Анализ спросовых заявок, поступавших в нашу компанию, показывает, что основная доля спроса приходится на диапазон от 40 до 70 кв. м – это касается мелких операторов. Международные операторы чаще всего рассматривают площади в среднем от 120 до 600 кв. м.

Высокий спрос по прежнему наблюдается в ТРЦ «Мега Алма-ата», в ТЦ «Зангар», на street retail в районе «Алматинского Арбата» (ул. Жибек Жолы, между улицами Абылай хана и Пушкина). На помещение с вышеуказанной локацией у владельцев ТЦ и риэлторских компаний имеется список потенциальных арендаторов.

Прочие ТЦ заполняются не так активно из-за значительно более низкого спроса.

Ставки аренды/продажи торговых площадей

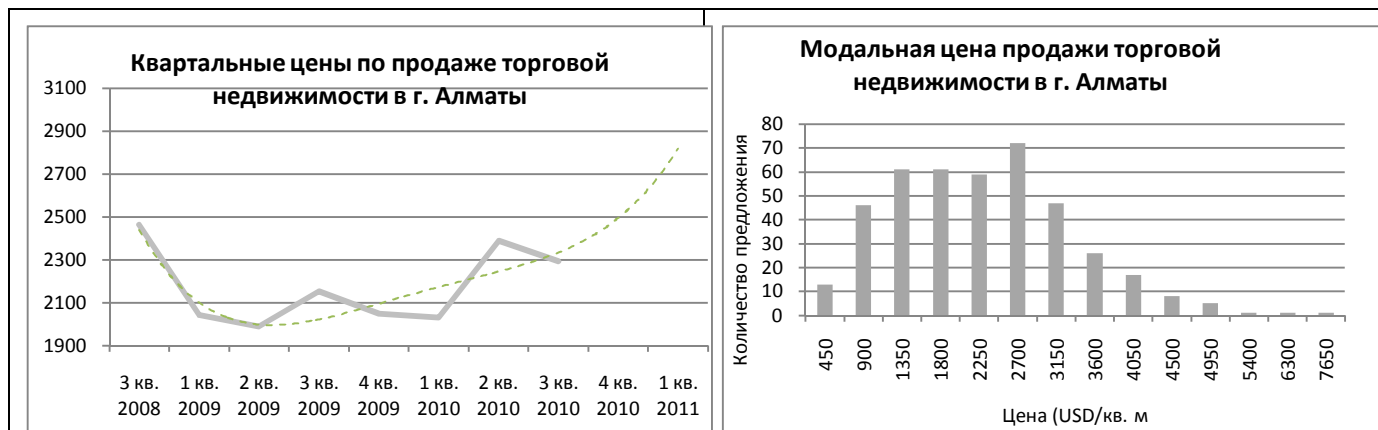
В первой половине 2010 года арендные ставки в торговых центрах находились в диапазоне 21-170 USD/кв. м. Оправданно, самые высокие ставки аренды по прежнему наблюдаются в ТЦ «Зангар», ТРЦ «Мега Алма-ата» и ТРЦ «Рамстор» в Самале.

В последнее время так же наблюдается формирование арендной ставки как определенного процента от выручки, в основном это касается якорных арендаторов, а также представителей всемирно известных торговых марок. Во многих странах, включая Россию, такой подход является давней практикой взаимоотношений между торговыми центрами и арендаторами. Размер процента индивидуален и зависит от значимости такого оператора для ТЦ, его формата и профиля. При такой схеме работы арендодатель заинтересован в успешности работы арендатора и будет стремиться уделять особое внимание качественному управлению объектом, как в плане маркетинга, так и в части технической эксплуатации.

В третьем квартале ставки аренды в секторе street-retail не значительно выросли, наблюдались в диапазоне 7-100 USD/кв. м. Средняя ставка составила 30 USD/кв. м. По прежнему наиболее высокие ставки наблюдаются в районе алматинского «Арбата», в районе улиц Жибек-жолы и Гоголя.

На рынке торговой недвижимости наблюдается низкое количество сделок по продаже торговых площадей. Цены продажи торговых помещений прекратили снижаться, показывая максимальные цены с 3 квартала 2008 г. Цена продажи торговой недвижимости находилась в диапазоне USD 250-7500, при этом средняя цена продажи торговых площадей составила USD 2294.

Модальная цена выражена слабо, 2700 USD/кв. м. Основная часть предложения в диапазоне 900-3000 USD/кв. м.



Минимальные цены в северных промышленных районах, по большей части застроенных старыми 2-этажными многоквартирными домами и частным сектором. К дешевой недвижимости можно отнести и крайние западные районы города (м-н Калкаман). Как правило, это капитальные подвальные или цокольные помещения в черновой отделке, а также помещения в низкокапитальных строениях. Максимальные цены были зафиксированы в центральной части города, на первых этажах торговых улиц, с площадью помещений 30-400 кв. м.

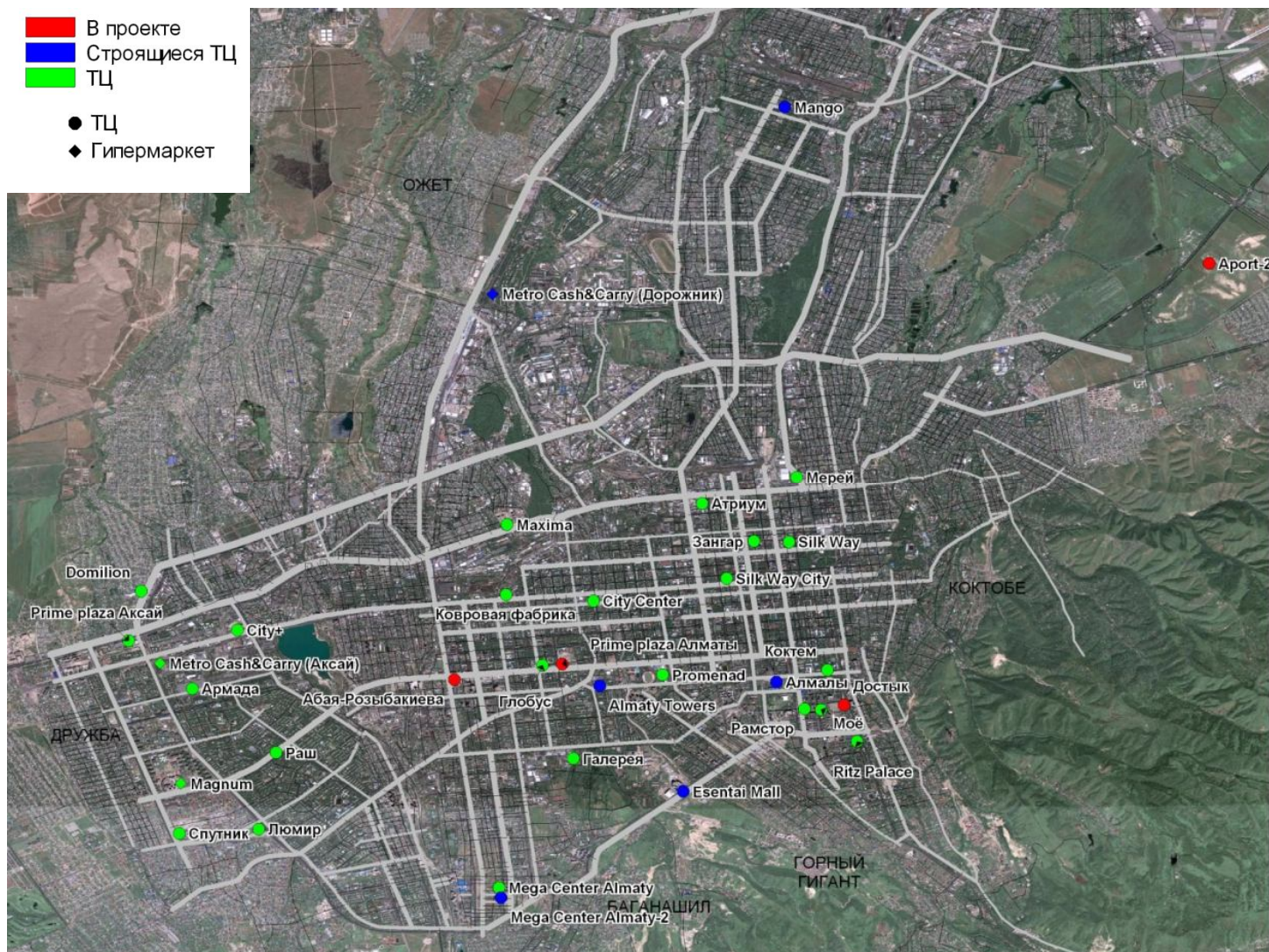
Новое строительство

В настоящее время на разных стадиях строительства находится 4 проекта, такие как Алмады, Есентай Мол, гипермаркет международной сети «Metro cash & carry» в мкр. Дорожник и вторая очередь ТРЦ «Мега Алма-ата».

Помимо вышеназванных проектов на стадии проектирования находятся еще 4 проектов, таких как, ТРЦ Достык, второй ТРЦ Апорт (по Кульджинской трассе), ТРЦ на проспекте Абая, уг. улицы Розыбакиева, ТРЦ Prime Plaza Almaty.

На следующем рисунке указаны существующие, строящиеся и проектируемые объекты торговой недвижимости.

Зеленым цветом отмечены существующие объекты, синим цветом – строящиеся и соответственно красным – проектируемые объекты.



После ввода всех перечисленных объектов, в случае если заявленные девелоперами площади не претерпят изменения, обеспеченность современными торговыми площадями в составе торговых центров увеличится вдвое и составит около 450 кв. м на 1000 человек.

Прогноз

Существующей тенденцией можно считать увеличение общей площади проектов, так площадь 3 проектируемых ТРЦ превышает 100 тыс. кв. м. Соответственно за счет большей площади будет наблюдаться увеличение количества арендаторов, прежде всего развлекательного характера и международных торговых сетей.

В долгосрочной перспективе на рынок будут оказывать влияние такие факторы как:

- Рост доходов населения
- Улучшение ликвидности банков
- Рост кредитования бизнеса
- Строительство новых торговых объектов, реконструкция базаров/рынков
- Появление новых международных брендов и торговых сетей
- Рост численности населения
- Улучшение транспортной и социальной инфраструктуры
- Усиление конкурентной борьбы, которая будет выражаться в более агрессивной маркетинговой стратегии и ценовой политике

Контактная информация

Департамент исследований и консалтинга

Иван Торшин – Директор департамента

itorshin@aristan.kz

+77772145991

Сергей Гильдт – Ведущий специалист

sgildt@aristan.kz

+77772517078

Департамент коммерческой недвижимости

Алибек Калиев – Директор департамента

kaliyev.alibek@aristan.kz

+77015443445

Информация, изложенная в данном документе, была получена из источников, признанных надежными, так же была использована информация из собственных баз данных.

Данный документ предназначен исключительно для ознакомления. Никакая часть этого документа не может быть воспроизведена или передана в любой форме или каким-либо образом, без предварительного письменного разрешения NAI ARISTAN за исключением использования материалов, допускаемого действующим законодательством об авторском праве. Для любого иного использования требуется письменное согласование.