

Группа компаний <WEAKON PROPERTY GROUP>

*ABC&MT*  
*Group*

# ОБЗОР

РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. РОСТОВ-НА-ДОНУ

III кв. 2009 года



## Введение

Целью настоящего исследования является анализ рынка торговой недвижимости и определение основных тенденций развития данного сегмента коммерческой недвижимости в г. Ростове-на-Дону.

Для достижения поставленной цели были решены следующие задачи:

- проведен анализ основных экономических показателей, оказывающих влияние на развитие рынка недвижимости в целом, в том числе рынка торговой недвижимости;
- проведен детальный анализ существующего предложения на рынке торговой недвижимости г. Ростова-на-Дону;
- проанализирован существующий спрос на рынке торговой недвижимости, определены основные потребители;
- в результате экономического анализа выявлены наблюдаемые устойчивые соотношения, свойства, признаки, присущие рынку торговой недвижимости в г. Ростове-на-Дону;
- проведен анализ арендных ставок и цены продажи 1 кв. м.;
- проведено сегментирование рынка торговых помещений по классам и местоположению;
- выявлены основные перспективы развития рынка.

Объектом исследования является рынок торговой недвижимости. При проведении настоящего исследования использовались различные методы анализа данных.

В ходе кабинетных исследований проводился сбор информации из открытых источников, необходимой для проведения анализа. В качестве источников были использованы: база торговых помещений агентств недвижимости г. Ростов-на-Дону, печатные СМИ и каталоги недвижимости, Интернет ресурсы, рекламные материалы объектов недвижимости, аналитические статьи и обзоры о рынке недвижимости, статистические данные.

## Экономическая ситуация

Несмотря на выгодное месторасположение и экономический потенциал города Ростова-на-Дону, предопределяющего активное развитие многих видов бизнеса, в первую очередь, сферы торговли, услуг и недвижимости, негативные последствия экономического кризиса, снижение объемов производства, товарооборота и грузоперевозок, существенно повлияли на ростовский рынок торговой недвижимости в 2009 г., которая последние три-четыре года развивалась очень стремительно.

Проблемы, с которыми столкнулась отрасль, типичны для рынка недвижимости в целом – это отсутствие заемных средств, отток капиталов инвесторов за границу, рост ставок по кредитам (в том числе потребительским). Эти трудности уже привели к тому, что многие девелоперы торговой недвижимости

отказались от своих планов на ближайшие два года – программы строительства новых торговых центров были пересмотрены, а объекты, находящиеся на ранних стадиях строительства, заморожены «до лучших времен». Эти проблемы отрасли действительно не оригинальны и являются зеркальным отражением общих проблем, с которыми застройщики столкнулись из-за воздействия финансового кризиса.

Таблица 1. Основные социально-экономические показатели Ростовской области за январь-июль 2009 года

Показатели	Январь-июль 2009	В % к январю-июлю 2008	Июль 2009 в % к	
			июню 2009	июлю 2008
Индекс промышленного производства, %	х	82,6	89,3	76,2
Инвестиции в основной капитал, млн. руб.	42399,7	92,2	х	74,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. метров общей площади	923,0	93,6	68,0	101,9
Грузооборот организаций транспорта, млн. ткм	24220,4	92,3	109,3	99,6
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, млн. руб.	219338,2	90,2	100,7	79,1
Оборот общественного питания, млн. руб.	10323,2	100,0	94,5	97,7
Объем платных услуг населению, млн. руб.	53061,6	99,2	99,4	94,6
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США	2485,9	54,4	121,2	62,8
в том числе:				
экспорт товаров	1156,1	75,1	125,1	90,5
импорт товаров	1329,8	43,9	117,9	49,4
Реальные располагаемые денежные доходы	х	98,4	101,1	93,6
Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника :				
номинальная, рублей	13199,2	116,8	105,1	112,6
реальная	х	102,6	104,1	100,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	37,6	153,4	100,0	153,4
Индекс потребительских цен, %	108,7	113,6	100,2	112,5
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	100,5	105,5	100,3	99,6

Источник: Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по ростовской области

#### Тенденции развития экономики Ростовской области:

- В январе-июле 2009 года влияние последствий мирового финансового кризиса отразилось на результатах работы практически всех основных видов экономической деятельности и социальной сферы Ростовской области. По сравнению с аналогичным периодом 2008 года снижены индексы промышленного производства, объемы ввода жилых домов, оборота розничной торговли, внешнеторгового оборота области. Заметно выросла численность официально зарегистрированных безработных.
- Оборот организаций в действующих ценах с начала текущего года сократился на 10,3 % по сравнению с аналогичным периодом 2008 года и составил 645,7

млрд. рублей, причем 43 % сформировано предприятиями оптовой и розничной торговли, 35 % - предприятиями промышленного производства.

- Индекс промышленного производства по итогам семи месяцев 2009 года составил 82,6 %, что ниже, чем в среднем по России (89,2 %). При этом падение объемов на обрабатывающих производствах области в январе–июле 2009 года составило 17 % при среднероссийском - 20,3 %.
- ◆ За январь-июль 2009 года крупными организациями освоено 42,4 млрд. рублей инвестиций в основной капитал в фактических ценах. Индекс физического объема инвестиций в основной капитал по крупным организациям за январь-июль 2009 года составил 92,2 % к аналогичному периоду предыдущего года.
- Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» на территории Ростовской области, по полному кругу организаций составил 33,9 млрд. рублей, или 81,7 % к январю-июлю 2008 года, в июле 2009 года – 5,9 млрд. рублей, что на 16,2 % меньше, чем июле прошлого года.

### Заявленные проекты

Многие заявленные проекты в сфере торговой недвижимости были пересмотрены девелоперами. Например, торговая галерея Fashion Centre не будет строиться отдельно, как это планировалось ранее, ее интегрируют в гостиничный комплекс «ДонПлаза», сократив площади с 12 000 до 3000 кв. м. Строительство ТРК «Шоколад» идет очень медленными темпами, и возможно не будет окончено к 2010 году, как было запланировано ранее. Что касается, ТРК «Кит», то этот проект остановился после того, как был заложен фундамент будущего торгового центра.

Но несмотря на такие тенденции, завершаются проекты, характеризующиеся высокой степенью готовности. Осенью планируется открытие ТЦ «Мир» площадью 3,2 тыс. кв. м. Он будет находиться на пр. 40-летия Победы в Александровке (возле конечной остановки автобусов и маршрутных такси). Объект состоит из двух этажей, встроенных в 18-этажный жилой дом. Ожидаемый трафик — 4,5 тыс. человек в день. Перед торговым центром будет организована наземная парковка вместимостью 80 машино-мест. Стоимость аренды на первом этаже составляет 1 тыс. руб. за 1 кв. м в месяц (для «якорей» цена ниже на 15–20 процентов), на втором — 800 руб. за 1 кв.м в месяц.

Таблица 2. Значимые проекты торговой недвижимости в г. Ростове-на-Дону

Название	Общая площадь, кв.м.	Ориентир	Заявленная готовность	Парковка, м/м
ТРК «Шоколад»	78 000	М. Нагибина	2010	1200
ТРК «Кит»	50 000	Мясниковский	строительство заморожено	2000
Mega Mar	120 000	Левый берег	1 декабря 2009	3000
Fashion Center	3000	Б. Садовая	н/д	н/д
«Мир ремонта»	24 000	Шолохова	2-3 кв. 2010 г	н/д

Источник: «ABC&MT Group»

Характерной особенностью строительства многих ростовских торговых центров является размещение развлекательной зоны, которая позволяет увеличить

проходимость в среднем на 40%, что является весомым конкурентным преимуществом при поиске арендаторов. И хотя каток, ресторан или кинотеатр приносят меньше прибыли, чем арендаторы, девелоперы организуют зоны отдыха и развлечений практически во всех своих проектах, что позволяет увеличить общую доходность торгового центра.

## Предложение

Среди основных источников торговых помещений в городе Ростове-на-Дону можно выделить следующие основные группы:

- торговые центры;
- встроено-пристроенные помещения, квартиры на первых этажах жилых зданий, переведенные в нежилой фонд и переоборудованные под магазины (они занимают наибольшую долю);
- сложившиеся стихийные рынки;
- некапитальные строения (различные лари, павильоны и киоски).

Рисунок 1. Месторасположение основных торговых центров на карте г. Ростова-на-Дону



Источник: «ABC&MT Group»

Самыми востребованными из существующих торговыми центрами города являются: «ЦУМ», «Горизонт». Больше всего торговых центров открылось на территории западного микрорайона за последнее время: «Сокол», «Талер» и «Золотой Вавилон», таким образом, общее предложение торговых площадей за

2008 - 2009 гг. увеличилось на 118 920 кв. м. Аналитики отмечают, что такое увеличение торговых площадей связано с будущей жилой застройкой Левенцовки.

Таблица 3. Основные торговые центры г. Ростова-на-Дону

Торговые центры	Дата открытия	Район	Общая площадь	Арендуемая площадь	Парковка
<b>А`СТОР ПЛАЗА</b>	2006	Центр	22 000	8 400	3 верхних уровня – 180 м/м рядом с ТЦ - 50 м/м
<b>Вавилон</b>	2006	Северный	31000	н/д	2 парковки – 350 м/м
<b>Вертол Сити</b>	2002	Нагибина	17000	12 000	11 000 кв.м.
<b>Горизонт</b>	2005	Нагибина	70 000	47 644	48 000 кв.м. - 2000 м/м
<b>Меркурий</b>	1999	Орская	50 000	26 000	Платная парковка – 600 м/м
<b>Ростовский ЦУМ</b>	1910	Центр	9 000	4 500	Свободная
<b>Сокол</b>	2008	Железнодорожный	13 500	н/д	Наземная – 300 м/м
<b>Талер</b>	2008	ЗЖМ	25 420	18 300	Наземная – 240 м/м
<b>Континенталь</b>	2000	Центр	н/д	13 000	Свободная
<b>Золотой Вавилон</b>	2009	Малиновского	80 000	52 000	2 500 м/м

Источник: Составлено «ABC&MT Group» по материалам сайта <http://www.shopandmall.ru/>

Уникальным объектом, с точки зрения предложения торговой недвижимости, является здание на пересечении пр. Ворошиловского и ул. Большая Садовая, в прошлом магазин «Арбат Престиж». Объект изначально выставлялся за 35 млн. евро, затем цена упала до 25 млн. евро, сейчас объект готовы продать за 15 млн. евро. Площадь объекта 2 200 кв. м. и 435 кв. м. – подвальное помещение.

Что касается встроено-пристроенных помещений, то сегодня на Большой Садовой, Ворошиловском и Буденновском на продажу выставлено примерно по пять магазинов различного формата. При этом большинство из них — на самых проходных участках улиц. Количество предложений продажи торговых помещений на центральных улицах Ростова за последние полгода возросло с одного-двух объектов до пяти на каждой. Ранее объем предложений продажи на этих улицах был ограничен одним-двумя объектами. Как правило, такие объекты являлись хорошим источником стабильного дохода, поэтому собственники не спешили их продавать. Сейчас, причиной продажи таких помещений является способ расплатиться с кредитами, либо снижение доходности из-за падения арендных

ставок. Целью продажи в этом случае обычно является получение средств для инвестирования в более доходное направление.

По районам города предложение возросло незначительно, так как там выставляются относительно небольшие торговые объекты до 100 кв. м., легко реализуемые.

## Спрос

Как отмечают эксперты сегодня спрос на покупку магазинов, как правило, ограничен суммой 15 млн. руб. За время кризиса сделок по торговой недвижимости было незначительное количество. Количество сделок по продаже снизилось с 2-3 в месяц до 1 в 1-2 месяца.

Самыми востребованными типами торговых объектов по площади являются помещения до 100 кв. м. с удобным подъездом и возможностью парковки или характеризующееся высоким пешеходным трафиком, их доля в общей совокупности спроса составляет 67%.

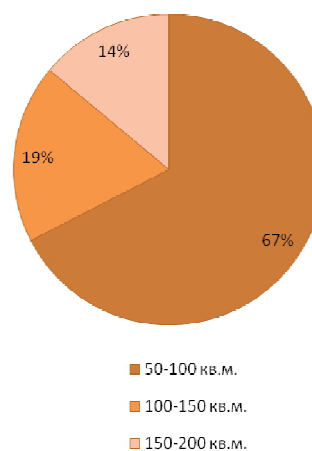
Отдельным спросом на рынке коммерческой недвижимости Ростова пользуются торговые точки в формате «магазин у дома», расположенные в стороне от проезжей части.

Одним из наиболее важных факторов, влияющих на спрос в сегменте качественных торговых помещений Ростова-на-Дону, является его местоположение.

Больше всего востребованы площади в тех торговых центрах, которые находятся в непосредственной близости от деловой части города, вблизи крупных транспортных магистралей и крупных узловых остановок общественного транспорта. Наиболее успешные проекты, такие как «Горизонт», «ЦУМ», даже во время кризиса не потеряли своих арендаторов.

Кроме местоположения, очень важным аспектом в успешности торгового центра является грамотно разработанная концепция, сбалансированный состав арендаторов. Но все более необходимым сейчас становится серьезный подход именно к управлению торговыми центрами. В управление торговым центром включается и изначальное позиционирование, и реклама, и разработка плана развития, и ведение маркетинговой политики. Поэтому, возможно, правильнее будет прибегнуть к услугам специализированных консалтинговых компаний по разработке концепции торгового центра.

Диаграмма 1. Структура спроса на объекты торговой недвижимости в зависимости от площади за III кв. 2009 год



Источник: «ABC&MT Group»

Наиболее востребованные районы на рынке торговой недвижимости по-прежнему Центр, Северный, ЗЖМ.

Спрос на покупку торговых помещений на центральных улицах наблюдается лишь со стороны инвесторов, которые впоследствии хотели бы сдавать их в аренду.

Если проранжировать улицы по спросу, то

1. в первую очередь инвесторы интересуются отрезком Большой Садовой между Ворошиловским и Буденновским (см. рис.1),
2. затем — Буденновским в промежутке между Московской и Большой Садовой (см. рис.1),
3. на третьем месте — Ворошиловский (район ЦГБ, Большой Садовой, Пушкинской).

Рисунок 2. Самые востребованные участки в центральной части города Ростова-на-Дону



Источник: «ABC&MT Group»

### Ставки аренды и цена продажи

Больше всего на ставки аренды и цену продажи 1 кв.м. торговых объектов во всех районах города влияют факторы пешеходного трафика:

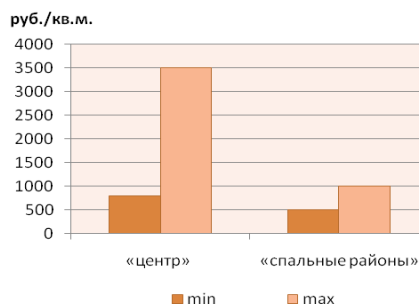
- направление;
- интенсивность;
- периодичность.

Стоимость аренды существенно зависит от интенсивности пешеходного трафика, поэтому объекты, расположенные на расстоянии 100 м или даже на разных сторонах одной улицы, могут существенно различаться по стоимости 1 кв. м.

Рассматривая ставки аренды, можно разделить город условно на две части – «центр» и «спальные районы»:

- диапазон ставок в «центре» составляет от 800 до 3500 руб.
- диапазон ставок в «спальных районах» составляет от 500 до 1000 руб.

Диаграмма 2. Диапазон ставок аренды в г. Ростове-на-Дону

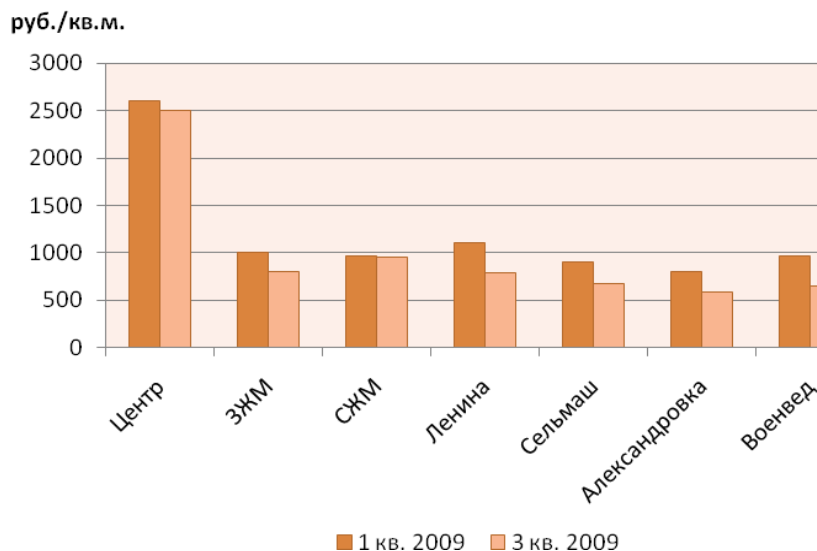


Источник: Составлено «ABC&MT Group» по данным компании «Business Real Estate»



Новой тенденцией на рынке торговой недвижимости последних месяцев явилось то, что помещения на пр. Ворошиловском на данном этапе по ставкам аренды сравнивались с ул. Б.Садовой. В самых коммерчески привлекательных местах аренда достигает 3 000 руб. за 1 кв. м. А самый коммерчески привлекательный участок улицы Пушкинской, наоборот, подешевел за время кризиса почти в 2 раза, и на данный момент ставки составляют от 700 до 800 руб. за 1 кв. м.

*Диаграмма 3. Динамика средней величины ставок аренды торговых помещений по районам города Ростова-на-Дону.*



Источник: Составлено «ABC&MT Group» по данным компании «Business Real Estate»

В среднем по районам города ставки аренды упали на 20%. Например, на Военведе падение ставок составило 33% с 970 руб. за 1 кв. м. до 650 руб. за 1 кв. м. 20 % - это процент снижения ставок по Западному жилому массиву.

Общеизвестный факт, что цены продажи торговой недвижимости варьируются в зависимости от месторасположения, пешеходного трафика, состояния отделки помещения, площади.

Изучая динамику ставок, их соотношение по районам, можно сделать вывод о том, что:

- в среднем по центральной части города, так называемому «золотому квадрату», ограниченному – ул. Варфоломева / ул. Чехова / ул. Московская / пер.

Островского - цена составляет порядка 150 000 - 200 000 руб. за 1 кв. м;

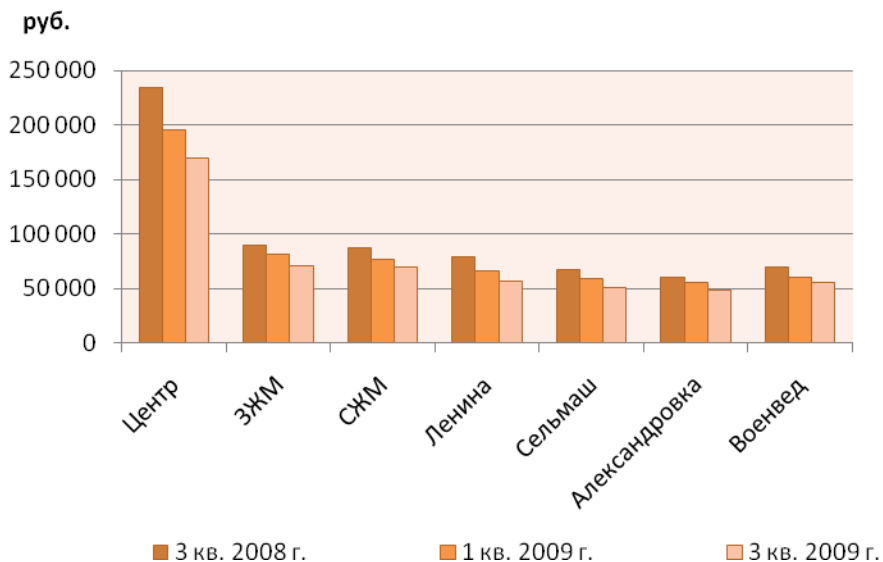
- ситуация в «спальных районах» складывается таким образом, что разброс цен составляет порядка 70 000 – 90 000 руб. за 1 кв. м.

Существуют единичные случаи, когда собственники снижают стоимость 1 кв.м. торговой недвижимости на 30%, но это обусловлено условиями сделки,

Торговую площадь 80-100 кв.м., расположенную в «топовых» местах центра города можно приобрести за 20 млн. руб.

например, если необходима срочная продажа объекта в экстренных случаях, при погашении кредита, переезде в другой город или за границу или каких-либо иных обстоятельств личного характера.

Диаграмма 4. Динамика средней цены 1 кв.м. торговых помещений по районам города Ростова-на-Дону.

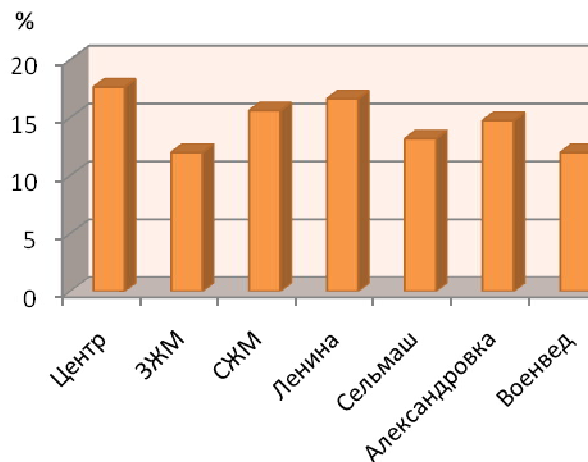


Источник: Составлено «ABC&MT Group» по данным компании «Business Real Estate»

Доходность торговой недвижимости в среднем по г. Ростову-на-Дону составляет 15%. Валовый Рентный Мультипликатор<sup>1</sup> по торговым помещениям принимает значения от 6 до 8 лет.

За период с 2008 г. доходность по торговой недвижимости снизилась почти на 30 %. Соответственно, такое снижение доходности торговой недвижимости также повлияло на решения инвесторов о покупке торговых помещений.

Диаграмма 5. Доходность торговой недвижимости по районам г. Ростова-на-Дону



Источник: «ABC&MT Group»

<sup>1</sup> Соотношение цены продажи и потенциального валового дохода от использования объекта недвижимости в годовом исчислении

## Тенденции

- ◆ снижение оборота розничной торговли негативно сказалось на рынке торговой недвижимости, многие арендаторы покинули свои помещения в поисках более выгодных условий ведения бизнеса либо закрыли его вовсе;
- ◆ неспособность рынка поглощать торговые площади «докризисными» темпами, что обуславливает рост показателя доли свободных помещений;
- ◆ повсеместное снижение ставок аренды, которое иногда достигает 30%;
- ◆ востребованность небольших торговых помещений по площади от 50 до 100 кв. м., соответственно и незначительное снижение стоимости их аренды несмотря на общую тенденцию снижения ставок;
- ◆ сегмент продуктовых магазинов «у дома» начал возрождаться, четко прослеживается тенденция в активном поиске помещений под продуктовый магазин несмотря на наличие крупномасштабной торговли;
- ◆ более взвешенный подход со стороны собственников помещений, которые отказываются сдавать в аренду под магазины помещения частным предпринимателям, поскольку многие из них прекращают работу уже через 3-4 месяца.

## Прогноз

- ◆ существует ещё потенциал незначительного снижения стоимости и арендных ставок торговых помещений не более чем на 5% - 10% и в последующем их стабилизация;
- ◆ взвешенный подбор торговых помещений со стороны арендаторов, по параметрам месторасположения, наличия и интенсивности пешеходного трафика, состояния отделки помещений, площади, возможно, с использованием консультантов или специализированных брокерских компаний, оказывающих услуги на рынке недвижимости;
- ◆ постепенное восстановление спроса на торговую недвижимость у потенциальных инвесторов при активизации покупательской способности населения и улучшению показателей отдельных макроэкономических факторов, таких как безработица, доходы на душу населения и т.д.;
- ◆ в последующие два года прогнозируется минимальный ввод новых торговых площадей из-за отмены и переноса сроков сдачи большого количества объектов на начальных этапах строительства.

Исследование проведено на основании данных полученных из собственной информационной базы о рынке недвижимости Ростова-на-Дону. Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием компании **ABC&MT Group** как источника данных.

**ABC&MT Group**  
**344010, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденовский, 62/2**  
**тел.:8(863)218-18-48, факс: 8(863)218-18-38**