



Обзор рынка торговых центров г. Балашов.

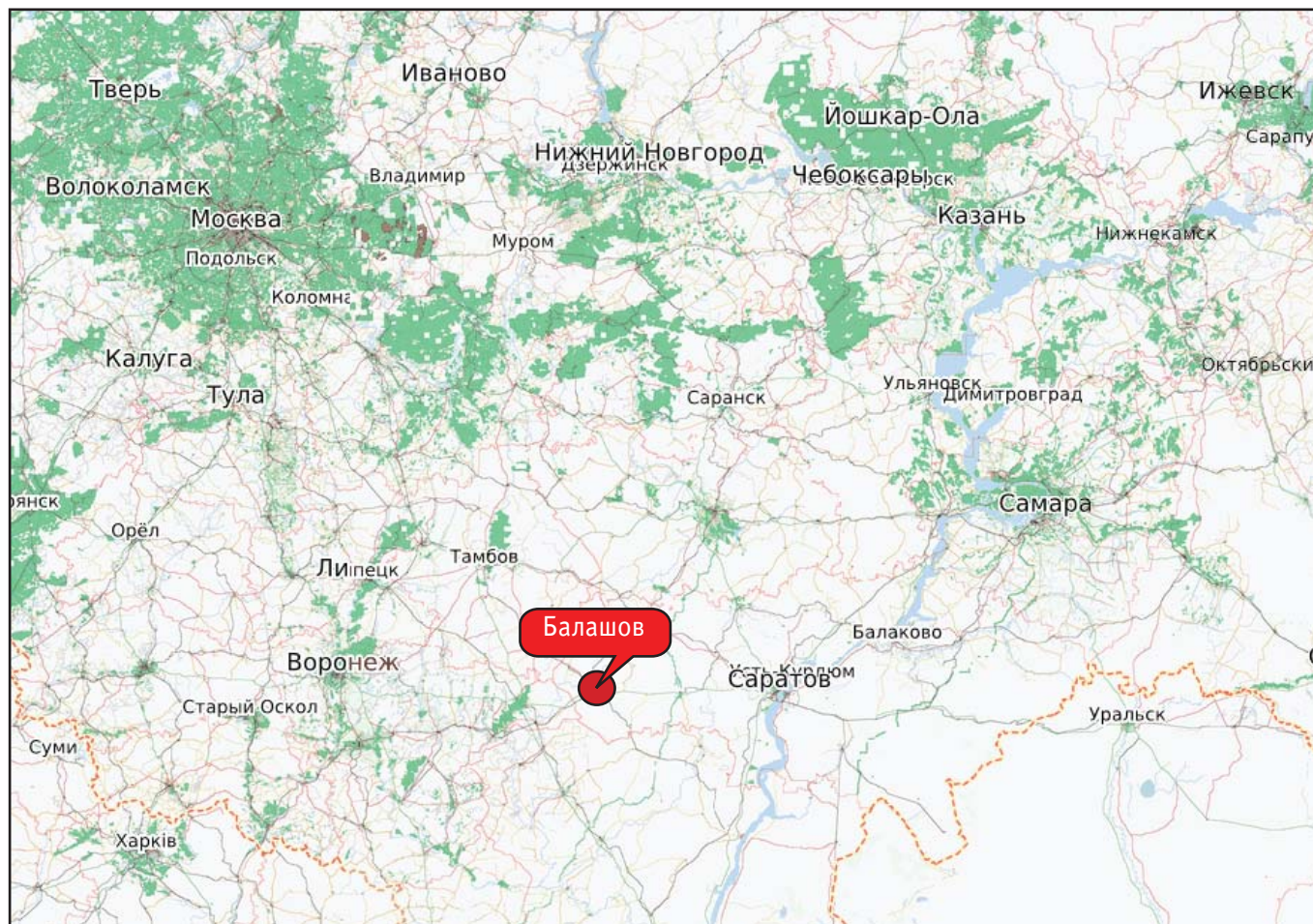
II квартал 2011 г.

ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ Г. БАЛАШОВ

Балашов — административный центр Балашовского района Саратовской области, железнодорожный узел Юго-Восточной железной дороги.

Город расположен на восточной окраине Окско-Донской равнины, на реке Хопёр (приток Дона), на пересечении железнодорожных линий Тамбов — Камышин и Поворино — Пенза. Железнодорожный узел Балашов имеет три станции: Балашов-1, Балашов-2, Балашов-пасс.

Расположение Балашова на карте юго-запада России представлено на карте 1.1.



Карта 1.1. Расположение Балашова на карте России.

Через город протекает река Хопёр, которая делит его на две неравные части, одна из которых состоит практически полностью из одноэтажных деревенских домиков и очень похожа на среднерусскую деревню, а вторая — преимущественно из 2-3-этажных и многоэтажных домов панельной и кирпичной застройки.

Вблизи города находится военный аэродром Балашов (в настоящее время не действующий) и военный городок.

В городе действуют предприятия: Локомотивное депо Балашов, ООО «ЖБК-8» (ранее ОАО «Балашовский завод ЖБК»). Ранее в Балашове действовали комбинаты: плащевых тканей, слюдяной, мясоконсервный. Фабрики: швейные, обувные, мебельные. Заводы: маслосыродельный, сахарный; автотракторных прицепов, авторемонтный, комбикормовый, мельзаводы. Предприятия по производству стройматериалов. В настоящее время комбинат плащевых тканей, маслосыродельный завод, типография и ряд других прекратили свою деятельность. Отсутствие достаточного количества производственных мощностей ставит горожан и в целом муниципальное образование в весьма уязвимое положение с экономической точки зрения.

Практика последних лет показывает, что хорошие перспективы сохранения или даже наращивания экономического потенциала есть у малых городов, производственный сектор которых ориентирован на энергетику, и добычу полезных ископаемых. Характерные для Балашова отрасли — химическая промышленность, машиностроение и

пищевая промышленность являлись упадочными на протяжении более чем десятилетия. Соответственно отрицательную динамику на протяжении длительного времени показывает индекс промышленного производства города.

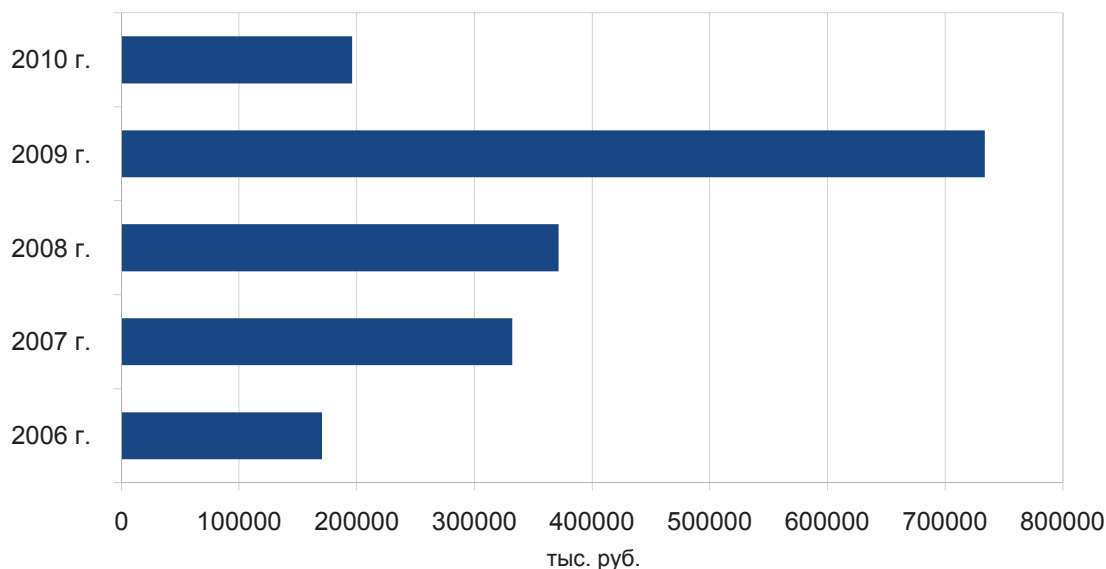
Таблица. Значения индекса промышленного производства по полному кругу организаций по г. Балашов, Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Саратовской области (Саратовстат), 2010 г.

Год.	Индекс промышленного производства, % к предыдущему году
2006 г.	84,8
2007 г.	86,4
2008 г.	97,8
2009 г.	93,3
2010 г.	87,9

Спад уровня промышленного производства составил, согласно представленным данным, более 40% за пять лет с 2006 по 2011 гг.

Неровную динамику и отсутствие роста демонстрирует такой показатель как инвестиции в основной капитал крупных и средних организаций Балашова, данные представлены на диаграмме.

Диаграмма. Динамика инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций г. Балашов, Саратовстат, 2011 г., тыс. руб.



Тем не менее, в городе все же реализуется несколько инвестиционных проектов.

Политическая партия Единая Россия в рамках программы «500 бассейнов городам России» планирует реализовать на территории БиСГУ (балашовский институт саратовского университета) плавательный бассейн с цельнометаллической чашей 16x25 м. На 8 дорожек. Стоимость такого проекта оценивается специалистами LCMC в 150 млн. руб. С учетом того что строительно-монтажные работы по состоянию на конец I кв. 2011 г. еще не начаты, ориентировочный срок возможной реализации данного проекта - IV кв. 2013 г.

ООО «МакПром», дочернее предприятие московской «СИ-Групп», до 2012 года построит в г. Балашове макаронную фабрику ежегодной мощностью 80 тыс. тонн. Объем инвестиций в проект составит 1,7 млрд рублей. Строительство должно начаться во II квартале 2011 г. на площадке бывшего машиностроительного завода.

В конце 2010 г. был реализован еще один инвестиционный проект: на Балашовском текстильном комбинате, являющемся с сентября 2010 г. года предприятием ООО «Балтекс» в составе группы компаний ОАО «КуйбышевАзот», восстановлено и введено в эксплуатацию ткацкое производство. 15 октября здесь была выпущена первая партия синтетической ткани. Здесь создано порядка 300 рабочих мест.

По данным Саратовского территориального комитета государственной статистики численность постоянного населения города со состоянию на начало 2011 г. составила 82 022 чел., что на 1 029 чел. меньше чем в начале 2010 г.

Средняя номинальная начисленная заработная плата одного работника по Балашовскому району составила в 2010 г. 11 130 руб., что на 5,5% выше заработной платы в предыдущем (2009) году, в то время как показатель инфляции за год составил 8,8%, то есть уровень доходов горожан за год сократился на 3,5% относительно уровня посткризисного 2009 года.

Таким образом, если в предыдущие годы темп роста доходов горожан превышал общероссийский уровень инфляции, то в прошлом году, удорожание существенно опередило рост благосостояния балашовцев.

Общее депрессивное состояние экономики города выпукло характеризуется в сравнении с другими похожими городами центрального черноземного района. Для сравнения по уровню доходов представлены города численностью населения от 50 тыс. до 200 тыс. чел. Саратовской и прилегающих к ней областей.

С учетом того, что негативное временное влияние на статистические данные могут оказывать процессы связанные с финансовым кризисом, для сравнения представлены данные 2008 г. как наиболее близкие к данному по времени и наименее искаженные при этом влиянием рецессии.

Особенностью российской модели развития рынка торговой недвижимости является волнообразный характер освоения региональных рынков девелоперскими компаниями и сетевыми федеральными ритейлерами.

Активное развитие ритейла и девелопмента торговой недвижимости началось с Москвы и Санкт-Петербурга, по мере насыщения столичных рынков девелоперские компании и сетевые ритейлеры, осознали необходимость выхода на региональные рынки России. Следует подчеркнуть, в последние несколько лет в на региональных рынках России возникли крупные девелоперские компании и сетевые операторы, которые, освоив местный рынок, также начали экспансию в другие регионы. Учитывая тенденции развития рынка торговой недвижимости, можно констатировать, что в ближайшие два или три года, в условиях возрастающей конкуренции, интерес сетевых операторов и девелоперов должен сместиться от городов миллионников и городов более с населением 500 тыс. человек, к городам с численностью населения 200 – 300 тыс. человек. Федеральные операторы уже проявляют активный интерес к городам с подобной численность населения, некоторые из них уже активно осваиваются. Приход федеральной компании в города с населением 200 – 300 тысяч человек даст толчок к освоению городов и более мелких размеров.

Учитывая географическое расположение г. Балашов относительно ближайших крупных городов (ближайшим крупным городом является Саратов расстояние до которого по автомобильным дорогам составляет около 193 км., Воронеж, расстояние до которого по автомобильным дорогам составляет около 314 км. является вторым по удаленности крупным городом) и относительно небольшую численность населения г. Балашов, специалисты компании LСMС считают, что активный интерес к городу ряд федеральных операторов торговли начнут проявлять не ранее чем через два или три года, однако учитывая очень большое количество в России городов с подобной численностью населения, сложно предсказать точное время прихода туда федеральных игроков. Позиции Балашова при этом существенно ослаблены тяжелым экономическим положением городского производственного сектора.

Вышеперечисленные условия обуславливают текущий уровень развития рынка торговых центров г. Балашов. При анализе рынка торговых центров г. Балашов, специалистами компании LСMС были рассмотрены качественные объекты (отдельностоящие здания), соответствующие установленным стандартам, общей площадью от 1 000 кв.м. Соответственно, объекты, находящиеся в неудовлетворительном и плохом состоянии, объекты, не имеющие концептуальной идеи или упорядоченного торгового формата (например, крытые рынки), не относятся к качественному предложению и в дальнейшем исключаются из анализа.

На момент проведения исследования, в г. Балашов действовало 7 отдельностоящих зданий торгового назначения, которые, с теми или иными оговорками, можно отнести к торговым центрам. В таблице 2.5 приведены параметры действующих торговых центров г. Балашов

Таблица. ПАРАМЕТРЫ ДЕЙСТВУЮЩИХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ г. БАЛАШОВ, 2011 г., LCMS

№	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м
1	Эльдорадо	Ленина, 52	2 500
2	Омега	Гагарина, 132	3 000
3	Эксперт	Луначарского, 53Б	1 500
4	Электропарк	30 лет Победы, 156	1 300
5	Калейдоскоп	30 лет Победы, 158	1 100
6	Ньюанс	30 лет победы 154»а»	1 000
7	Тройка	30 лет Победы, 137	800
	Итого		11 200

По состоянию на апрель 2011 г. года, объем рынка торговых площадей в торговых центрах г. Балашов составил 11 200 кв.м.

Для действующих торговых центров г. Балашов характерны:

- низкий уровень внешней и внутренней отделки;
- плохое сочетание и подбор арендаторов;
- непродуманная организация человекопотоков;
- мелкая нарезка торговых помещений;
- отсутствие центров притяжения (якорных арендаторов);
- отсутствие рекреационных зон;
- отсутствие необходимого количества парковочных мест;
- отсутствие зоны развлечения;
- непрофессиональное управление объектом.

По оценкам специалистов компании LCMS общий объем ввода торговых площадей в торговых центрах в г. Балашов в период до конца II кв. 2012 г. должен составить 6 000 кв.м, в дальнейшей перспективе возможен вывод еще порядка 9 000 кв.м за счет реконструкции. Таким образом общий объем торговых площадей в торговых центрах г. Балашов, по состоянию на конец 2012 года, может достичь 26 200 кв.м.

В целом на рынок торговой недвижимости в отдельностоящих зданиях в течение рассматриваемого периода возможен вывод трех объектов:

- строящийся торговый павильон по ул. 30 лет Победы, общей площадью 2 000 кв.м, ввод до IV кв. 2011 г.;
- расширение торговых помещений ТЦ Электропарк площадью ок. 4 000 кв.м, ввод до II кв. 2012 г.;
- расширение торговых помещений ТЦ Омега площадью ок. 9 000 кв.м, ввод до IV кв. 2012 г.

По данным опрошенных экспертов рынка, объекты строятся эпизодически и точную дату ввода не представляется возможным определить.

На региональных рынках аренды торговых площадей в торговых центрах уровень арендных ставок того или иного торгового центра зависит прежде всего от его местоположения, концепции и размера, выбора и охвата целевой группы покупателей, соответствующего подбора арендаторов. Эксперты развитых рынков торговой недвижимости называют также следующие факторы, влияющие на уровень арендных ставок:

- площадь магазина;
- этаж;
- близость магазина (торговой секции) к входу в ТК / лестнице / эскалатору;
- бренд арендатора;
- отраслевая принадлежность арендатора.

Необходимо также отметить особенности ценовой политики в отношении якорных арендаторов, привлекаемых в торговые комплексы для формирования основных покупательских потоков – арендная плата для такого рода арендаторов может быть в 2 раза ниже в сравнении со стоимостью аренды для других арендаторов. Чем дальше торговый центр расположен от крупных транспортных узлов и больших покупательских потоков, тем больше он заинтересован в привлечении крупного «якоря».

Особенностью текущего состояния рынка аренды торговых площадей в торговых центрах г. Балашов является то, что собственники объектов:

- не привлекают якорных арендаторов в объект, а сдают торговые площади мелкой нарезкой, которая, как правило, не превышает 20 кв.м;
- не видят целесообразности в привлечении федеральных арендаторов, и создании в объектах современных точек общественного питания;
- в основном привлекают в качестве арендаторов местных индивидуальных предпринимателей.

В Балашове ставки аренды на торговые помещения начисляются в рублях и включают в себя эксплуатационные расходы, НДС чаще всего не взимается, дополнительно оплачивается только электроэнергия.

Уровень арендных ставок в торговых центрах г. Балашов приведен в таблице 2.6 (все арендные ставки приведены без НДС с эксплуатационными расходами).

Таблица. Диапазоны арендных ставок в действующих торговых центрах, г. Балашов, 2011 г., LСMС

№	Наименование	Адрес	аренда, руб./кв.м/мес.
1	Эльдорадо	Ленина, 52	500
2	Омега	Гагарина, 132	500
3	Эксперт	Луначарского, 53Б	450
4	Электропарк	30 лет Победы, 156	нет аренды
5	Калейдоскоп	30 лет Победы, 158	400
6	Ньюанс	30 лет победы 154»а»	400
7	Тройка	30 лет Победы, 137	500

Анализ рынка аренды показал, что во всех действующих торговых центрах уровень арендных ставок находится примерно на одном уровне. По состоянию на апрель 2011, средний уровень арендных ставок на торговые помещения в торговых центрах в г. Балашов колебался в диапазоне от 400 до 500 руб./кв.м/мес. (без НДС с КП).

Основу спроса на торговые помещения в г. Балашов составляют локальные небольшие торговые предприятия а также ряд сетевых торговых операторов. Наибольшей популярностью пользуются помещения до 200 кв.м, а также торговые места ок. 30 кв.м.

LONDON CONSULTING & MANAGEMENT COMPANY

London Consulting & Management Company | LCMC работает на российском рынке с начала 2005 года, предоставляя своим клиентам и бизнес-партнерам услуги в сфере консалтинга, сопровождения проектов, брокериджа, доверительного управления и эксплуатации коммерческой недвижимости. Являясь, прежде всего, практиками управления недвижимостью, специалисты компании рассматривают проект на всех стадиях реализации с точки зрения его финального состояния, предполагающего стабильную, долгосрочную доходность и оптимальные эксплуатационные характеристики. На большинстве проектов компания выступает в роли не только консультанта, но и сопровождает строительство, с целью реализации разработанных концепций без искажений. По значительной части проектов контракты, заключенные компанией, предполагают и последующее управление объектами.

В составе компании работают профессионалы, имеющие большой опыт управления объектами недвижимости, маркетологи, аналитики и финансисты высокого уровня. Специалисты LCMC являются постоянными участниками отраслевых конференций, содействуя повышению уровня профессионализма всего рынка коммерческой недвижимости России.

Регулярно проводя маркетинговые исследования рынка, мы обладаем полной информацией о региональных рынках коммерческой недвижимости и формируем прогнозы на ближайшие несколько лет.

London Consulting & Management Company,
Россия, 191036, Санкт-Петербург,
Невский пр., 105
т./ф. +7 (812) 647 00 24
www.lcmc.ru