



Обзор рынка торговых центров г. Курск.

II квартал 2011 г.

ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ Г. КУРСК

Курск — административный центр Курской области. Курск образует муниципальное образование «Город Курск», наделённое статусом городского округа. Численность населения города на 1 декабря 2010 г. составила 417,1 тыс. чел. Население подчиненной курской области составляет 1 126,5 тыс. чел.

Расстояние от Курска до Москвы составляет 534 км. Ближайшие населенные города: Курчатов - 47 тыс. чел (46 км), Льгов - 22,9 тыс. чел. (76 км.), Губкин – 86,5 тыс. чел. (116 км.), Старый Оскол – 221 тыс. чел. (133 км.), Белгород – 356,5 тыс. чел. (151 км.), Сумы (Украина) – 270 тыс. чел. (169 км.).

В Курске развиты отдельные виды промышленного производства. Объём отгруженных товаров собственного производства за 2010 год в Курске составил 43,1 млрд. рублей. В отрасли промышленного производства города наибольшие объёмы отгруженной продукции имеют (в скобках указаны доли в общем объеме):

- химическое производство и резиновых и пластмассовых изделий (52,0%);
- производство пищевых продуктов, включая напитки (28,0%);
- производство машин и электрооборудования (12,7%);
- производство неметаллических минеральных продуктов (1,4%).

Индекс промышленного производства по города в 2010 г. демонстрирует незначительную отрицательную динамику (спад производства) – 98,2% к уровню 2009 г., в то время как в 2009 г., спад был заметнее – 89,5% к объёму 2008 г.

На долю курских предприятий приходится 53,7% всего российского производства конвейерных резинотехнических лент, 50,5% - контрольно-кассовых машин, 44% щелочных аккумуляторов и аккумуляторных батарей.

Серьезные успехи в Курске показала строительная индустрия. В 2010 году было введено в эксплуатацию 312 тыс. кв.м жилья, что составило порядка 0,74 кв.м на душу населения. Для сравнения представим объёмы ввода по ряду сопоставимых городов России.

Потребительский сектор экономики Курска в сегменте крупноформатных объектов освоен крупными сетевыми торговыми центрами находящимися в управлении ряда компаний:

- Проспект–Групп – 43 500 кв.м;
- Европа – 71 200 кв.м;
- Стройгигант – 36 000 кв.м;
- Гринн – 28 000;
- другие торговые центры – 97 400 кв.м.

Оборот розничной торговли в Курске составил за 2010 г. 72,7 млрд. руб., рост по отношению к 2009 году составил 12%.

Инвестиционный рейтинг присвоенный курской области рейтинговым агентством Эксперт РА — 3В1, пониженный потенциал - умеренный риск. Субъект занимает 24-е место в рейтинге сайтов Субъектов Федерации для размещения информации о размещении заказов для государственных и муниципальных нужд (в 2007 году).

Курск по итогам 2010 г. характеризуется высокими показателями развитости рынка торговой недвижимости. В городе представлены все виды торговой недвижимости: в городе функционирует всего более 1 000 предприятий розничной торговли, порядка 30 крупных торговых объектов, 16 рынков различной направленности, обеспеченность населения торговыми площадями только в торговых центрах составляет более 600 кв.м на 1 000 человек.

НАИБОЛЕЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ, КУРСК, 2011 г., LCMC

№	Наименование	торговая площадь, кв.м	Адрес
1	Европа-20	30 000	пр. Дружбы, 9А
2	Пушкинский	23 000	ул. Ленина, 30
3	Манеж	28 000	ул. Щепкина, 4б
4	Европа-10	20 000	ул. К.Маркса, 59
5	Европа-15	16 000	пр-т Хрущева, 5а
6	Линия	13 000	ул. Энгельса, 70
7	Стройгигант	12 000	ул. Косухина, 51
8	Metro C&C	11 000	Карла Маркса, д.85

9	Европа-5	3 000	ул. Сумская, 44
	Итого	156 000	

Общая торговая площадь объектов первой группы составляет 156 000 кв.м. То есть, наиболее качественные объекты составляют подавляющий объем предложения на рынке торговой недвижимости города, что ведет к существенной конкуренции на рынке торговых помещений города.

В течение ближайших трех лет существенного роста рынка торговых центров в Курске не прогнозируется. На рынке будет происходить поступательный рост с небольшим объемом ежегодного прироста торговых площадей.

Арендные ставки в торговых центрах г. Курска начисляются в рублях. В ставку аренды, как правило входят коммунальные платежи и эксплуатационные расходы, НДС чаще всего не начисляется (арендодатель работает по упрощенной системе налогообложения), электроэнергия оплачивается по счетчику. В ряде случаев существуют дополнительные сезонные платежи (за уборку снега с территории парковки, отопление).

В 2010 г. было отмечено снижение средней арендной ставки в торговых центрах города, которое оценочно составило 8 – 10%, снижение вызывалось прежде всего невысокой активностью малого формата торговли и, как следствие, высокой конкуренцией среди арендодателей.

Арендные ставки на торговые площади в торговых центрах г. Курск колеблются в диапазоне от 400 руб./кв.м/мес. до 3 500 руб./кв.м/мес, в зависимости от класса помещения, его местоположения и расположения в торговом центре.

Наиболее дорогие торговые площади предлагаются арендаторам торгово-развлекательного центра Пушкинский. Здесь стоимость аренды небольшого торгового помещения на наиболее популярных этажах может достигать 5 – 6 тыс. руб. кв.м/мес. Средневзвешенная ставка по торговому комплексу (без учета якорных арендаторов) составляет 2 400 руб./кв.м/мес.

Ситуация острой конкуренции на рынке торговых площадей явно отражается на заполняемости и, соответственно, ценовой политике рассмотренных объектов. В ходе мониторинга рынка свободные площади были обнаружены почти во всех объектах. При этом даже в качественных торговых центрах таких как, например, ставка аренды на наиболее «проходном» - первом этаже для помещения площадью 70 кв.м составляет всего 1 000 руб./кв.м/мес.

Арендаторам торговых помещений предлагаются скидки – при проведении мониторинга ценовой ситуации изначально заявленные цены аренды снижались на 10% - 20%.

Рост напряженности конкурентной ситуации не позволяет прогнозировать существенного роста цен на рынке аренды торговых площадей города. В 2011 г. прогнозируется умеренный рост на уровне инфляционной корректировки курса рубля – 6 – 8%, возможности роста ставки аренды связываются также и с постепенным ростом активности на потребительском рынке.

Ставки арендной платы для якорных арендаторов закономерно ниже. Стоимость аренды для крупноформатных арендаторов торговых площадей в торговых центрах города составляет 350 – 500 руб./кв.м/мес.

Основу спроса на рынке торговых площадей в торговых центрах г. Курск составляют местные небольшие компании и ИП. Однако степень присутствия федеральных торговых операторов очень велика.

Одним из значительных факторов при выборе арендатором торгового центра является его местоположение. Расположение в общественно-историческом центре, близость к администрации города – неоспоримые плюсы в функционировании торгового центра на данном этапе развития рынка. Наиболее выигрышная позиция, точки зрения расположения объекта, у ТРЦ Пушкинский, данный торговый центр представляет собой, безусловно, наиболее востребованные торговые площади города – объем вакантных помещений по объекту – менее 5%.

Другим лидером по спросу на торговые помещения является торгово-развлекательный центр Европа 20. На момент проведения мониторинга свободные торговые помещения в комплексе отсутствовали, для потенциальных арендаторов предлагалась возможность встать в лист ожидания, с тем чтобы занять помещения позднее, при ротации арендаторов, которую здесь осуществляют постоянно.

Следует отметить также тот факт, что по состоянию на 1 кв. 2011 г. в Курске отсутствовали торговые помещения крупных площадей, пригодные для размещения якорных арендаторов. В настоящее время это может служить определенным ограничителем для развития ряда федеральных сетей в городе.

Наиболее востребованными являются помещения по 100 - 150 кв.м, помещения большей площади чаще всего занимают местные, региональные и федеральные сети.

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