



LCMC / London Consulting
Management Company

Обзор

ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. Тверь
в секторе торговых центров

Подготовлен: март, 2010 г.



ОБЗОР РЫНКА

Тверь – столица Тверской области, город с населением в 409 тыс. человек, расположенный на берегу р. Волга, в 150 км. к северу от Москвы и в 450 км. южнее Санкт-Петербурга, административно разделен на 4 района: Заволжский, Московский, Пролетарский, Центральный.

Город находится в транспортном коридоре, по которому проходят грузо- и пассажиропотоки из стран Скандинавии и Прибалтики в центр России и далее на Урал и юг страны. Существенными являются объемы автомобильных и железнодорожных перевозок, для регулярного пассажирского сообщения аэропорт «Мигалово» в настоящее время не используется.

В 2009 году крупными и средними предприятиями отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг по обрабатывающим производствам 76% к 2008 году, по производству и распределению электроэнергии, газа и воды 113%, по добыче полезных ископаемых – 56%.

За 2009 год в Твери введены в действие жилые дома общей площадью 150,9 тыс. кв. метров (34,2% от введенного жилья по области), или 130% к 2008 году. Из общего объема населением за счет собственных и заемных средств построено 31,8 тыс. кв. метров (174% к 2008 году). Доля этих домов в общем объеме построенного жилья по городу составила 21%.

В 2009 году по виду деятельности «Строительство» крупными и средними предприятиями выполнено работ на сумму 2,3 млрд. рублей, или 48% к 2008 году в сопоставимых ценах.

За 2009 год оборот розничной торговли по крупным и средним предприятиям составил 26 млрд. рублей, что в действующих ценах на 3% превышает 2008 год. Однако, с учетом заявленной Росстатом инфляции в 2009 г. на уровне 8,8% это означает фактическое сокращение оборота розничной торговли на 6% в сопоставимых ценах.

Оборот общественного питания по крупным и средним предприятиям в действующих ценах уменьшился в сравнении с 2008 годом на 8% и сложился в размере 256 млн. рублей. То есть в сопоставимых ценах уменьшился не менее чем на 17%.

Сальдированным финансовым результатом (прибыль минус убыток) деятельности предприятий и организаций города (без организаций, осуществляющих деятельность в растениеводстве, животноводстве, растениеводстве в сочетании с животноводством (смешанное сельское хозяйство), без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций) в январе-ноябре 2009 года была прибыль в действующих ценах в размере 2201 млн. рублей, что на 54% меньше, чем было получено этими организациями в аналогичном периоде 2008 года. Доля убыточных организаций в числе отчитавшихся в сравнении с январем-ноябрем 2008 года возросла на 6 процентных пунктов и составила 30%. Сумма убытка увеличилась в 2,5 раза.

Тверь в отношении привлекательности для федеральных ритейлеров и девелоперов торговой недвижимости в докризисный период относится к так называемой «третьей волне освоения», и если первые две волны последовательно сменили друг друга – с 2004 года активно осваивались города миллионники, с 2006 года с населением до полумиллиона человек, то освоение областных центров с населением до 500 тыс. человек, на которые рынок обратил пристальное внимание после бума строительства 2007 года было фрагментарным и ситуативным. У крупных девелоперов как и у ритейлеров отсутствовали четкие программы и форматы ориентированные на города с таким населением, не выделялось специфических подходов к анализу и оценке покупательского потенциала жителей. Локальные рынки развивались в основном посредством местного капитала – наиболее популярными были схемы в которых девелоперскую деятельность осуществляли подразделения крупнейших резидентных промышленных или добывающих предприятий. Кризис в 2008 г. обусловил «глубокую заморозку» большинства проектов с отмиранием наиболее рискованных.

Текущий этап развития торговой недвижимости Твери определяется как переходный от традиционных и стихийно развивавшихся форматов торговли к современным. Большая часть объектов торговой недвижимости в настоящее время являются продуктами поверхностной реконструкции и ситуативно складывавшихся концепций, строго взаимосвязана с такой ситуацией на рынке торговых центров и общая представленность федеральной розницы в городе.



Всего в феврале 2010 года в Твери в результате мониторинга проведенного специалистами компании LCMC было выявлено 16 действующих торговых центров и гипермаркетов (отдельностоящих зданий торговой площадью более 1 000 кв.м). Суммарная торговая площадь данных объектов торговли составила 115 000 кв.м, или порядка 260 кв.м на 1 000 жителей города.

К группе наиболее качественных торговых центров можно отнести 4 объекта – торгово-офисный центр «Олимп» (за счет отличного местоположения, неплохого оборудования и общего признания в качестве лучшего действующего ТЦ города), а также ТЦ «Карусель» и гипермаркет «Metro Cash & Carry» как соответствующие федеральным стандартам качества розничного обслуживания.

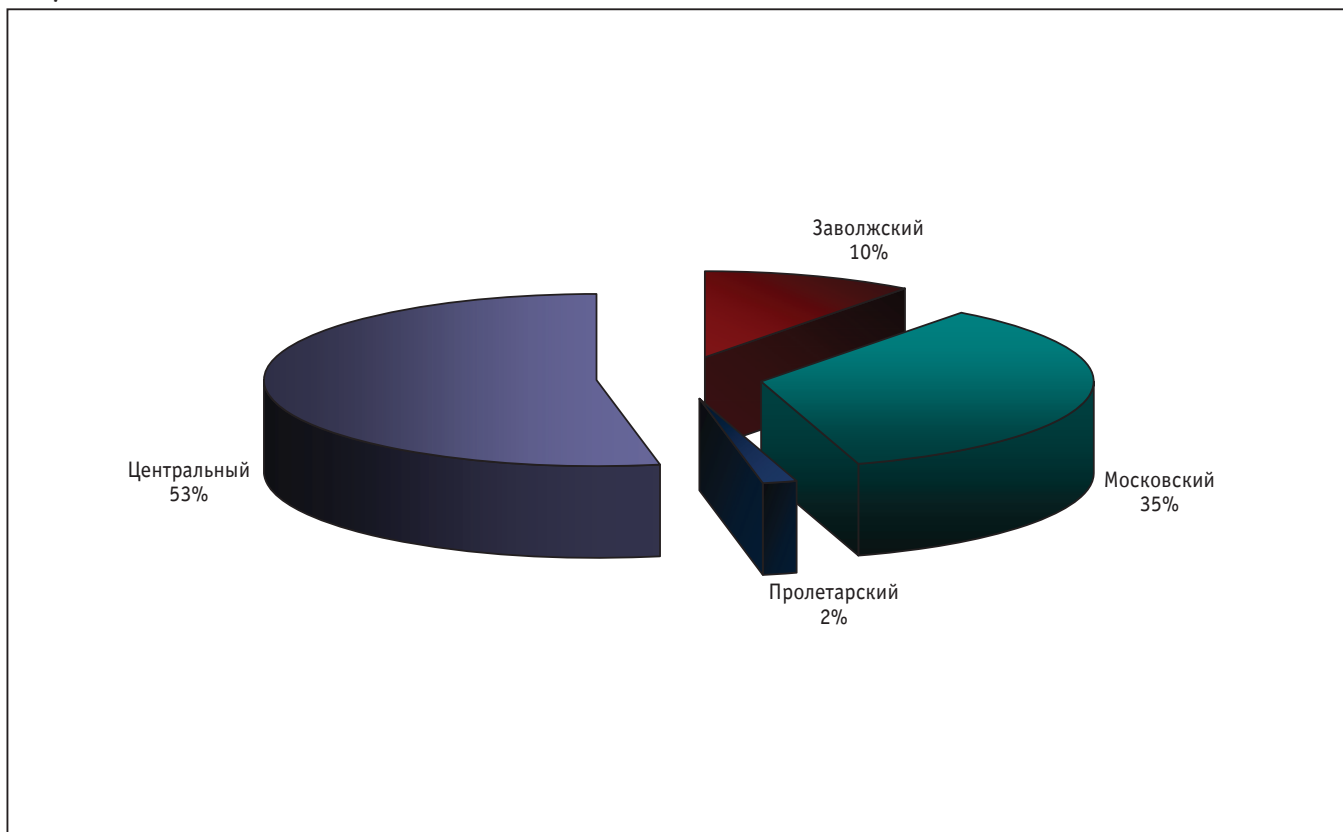
ТАБЛИЦА. ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ ПЕРВОЙ ГРУППЫ, ТВЕРЬ, 1q 2010, LCMC

№	Наименование объекта	Год ввода в эксплуатацию	Адрес	Административный район	Общая площадь, кв.м	Общая торговая площадь, кв.м
1	ТОЦ «Олимп»	2002	Тверской пр., д. 2	Центральный	30 000	12 000
2	ТЦ «Карусель»	2008	Коминтерна ул., д. 20	Центральный	12 000	12 000
3	ТЦ «Южный»	2010	ул. Можайского, 71	Московский	11 000	11 000
4	Гипермаркет «Metro Cash & Carry»	2008	ул. Склизкова, д. 122	Калининский	8 000	8 000
Итого, кв.м						43 000

Географически большая часть торговых помещений в торговых центрах привязана к центральному административному району, здесь расположены 53% всех площадей (61 200 кв.м) в восьми зданиях, при том, что процент проживающего населения в целом не так высок – всего 13,2% горожан проживают здесь, зато традиционно в центре расположено наибольшее количество мест приложения труда то есть в основном крупноформатная торговля привязана к реализации товаров повседневного спроса, в отличие, например от центров выходного дня расположенных на окраинах и рассчитанных на посещения всей семьей в течение дня, с совершением покупок товаров долгосрочного пользования. Одной из черт розничной торговли Твери является отсутствие крупных центров (например как скопления магазинов на одной или нескольких улицах) определенных локаций привязанных к отдельным группам товаров. Зоны стрит-ритейла в городе фрагментированы и товарные группы в них пока еще смешаны. Географическая структура предложения торговых площадей в торговых центрах представлена на диаграмме.



ДИАГРАММА. ГЕОГРАФИЧЕСКАЯ СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО РАЙОНАМ ГОРОДА, ТВЕРЬ, 1Q 2010, LCMC



Арендные ставки на торговые помещения в городе чаще всего начисляются и оплачиваются в рублях, но, тем не менее, во многих объектах имеют привязку и регулярно (1 раз в год, во время перезаключения договора) индексируются в зависимости от изменений курса доллара США. Для удобства сравнения все значения ставок арендной платы приведены в рублях с НДС.

Арендные ставки на торговые помещения в торговых центрах Твери варьируются от 700 до 5 000 руб./кв.м/мес. в зависимости от класса объекта, его местоположения, местоположения арендуемого помещения в торговом центре (близость к покупательским потокам и т.д.).

В арендную ставку в большинстве случаев включается НДС и не включаются коммунальные услуги. Стоит отметить также особенности ценовой политики в отношении якорных арендаторов, привлекаемых в торговые комплексы для формирования основных покупательских потоков: арендная плата для такого рода арендаторов может быть ниже в сравнении со стоимостью аренды для других арендаторов.



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