



MENKA

торговля
недвижимость
инвестиции
обучение

ИНВЕСТИЦИИ,
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ,
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ
В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Аналитический обзор
III квартал 2011



ООО «Институт розничных технологий «Менка»
ул. Герцена, 10, 220030, г. Минск, Беларусь
Тел.: (+375 17) 321 24 80
Моб.: (+375 29) 756 85 57
Факс: (+375 17) 321 24 81
e-mail: info@menka.by
www.menka.by

*В наших
истоках –
наша сила
и уникальность!*



О КОМПАНИИ

Менка – это ведущая национальная консалтинговая компания, оказывающая комплексные услуги на рынке розничной торговли. Мы вносим свой вклад в развитие торговли в Беларуси: ввод качественных торговых центров, появление новых форматов торговой недвижимости, развитие розничной торговли с опорой на культуру и обычаи белорусской торговли.

Менка работает с теми, кто развивает рынок розничной торговли, инвестирует в него. И заинтересована в том, чтобы проекты на этом рынке отличались своим качеством и уникальностью.

Для этого мы и создали сплоченную команду специалистов из Беларуси и других стран мира, что позволяет нам сочетать интеллектуальный потенциал в мировом масштабе с практическим опытом местных специалистов для оказания содействия ведущим белорусским и международным компаниям в достижении поставленных им и целей.

Менка является членом Института коммерческих инвестиций в недвижимость (CCIM) и Международного совета торговых центров (ICSC).

МЕНКА ПРЕДЛАГАЕТ

Инвестиционное консультирование

Брокерские услуги

Исследования рынка и аналитика

Маркетинг торгового объекта

Концепция торговых объектов

Стратегический консалтинг

Оценка торговой недвижимости

Управление торговым объектом

Обучение

*В наших
истоках –
наша сила
и уникальность!*



Уважаемые коллеги и партнеры!

В III квартале 2011 года в нашей стране продолжился стремительный рост цен на потребительском рынке. Инфляция по результатам трех кварталов вплотную приблизилась к 75% и за квартал удвоилась по сравнению с 1-ым полугодием, когда она составляла 36,2%. Рост цен, опережающий рост доходов населения, начал нивелировать те преимущества, которые получала розница от периодически возникавших всплесков ажиотажного спроса.

И даже розница в восточных приграничных с Россией областях к концу квартала перестала получать выгоду от шоп-туров со стороны российских покупателей: ценовая разница на товары стала не такой привлекательной для россиян, как это было в предыдущие несколько месяцев. Тем не менее, торговля восточных регионов в целом констатировала хорошие показатели как по выручке, так и по прибыли. В частности, гомельское предприятие «Табаквинторг» объявило о росте чистой прибыли только за август месяц в 40,48%.

Открытие дополнительной сессии на торгах БВФБ, рост официального курса рубля - все это сделало более низкими ставки арендной платы на рынке торговой недвижимости в пересчете на привычные ставки в евро. Для рынка падение ставок имеет двойное значение. Для арендаторов это положительный момент, тем не менее, это не спасает многих операторов от закрытия торговых объектов. А для собственников недвижимости и девелоперов – это угроза, которая ставит под сомнение целесообразность реализации проектов. Тем не менее, для прошедшего квартала характерно открытие новых объектов торговой недвижимости, новых магазинов белорусских розничных сетей и производителей, развивающих фирменную торговлю.

С уважением,
Генеральный директор
Института розничных технологий «Менка»

Лариса Лазаревич



торговля
недвижимость
инвестиции
обучение

1. Инвестиционный климат в Республике Беларусь во III квартале 2011 года	5
1.1. Рейтинги	5
1.2. Инвестиции	5
1.3. Законодательство	5
2. Рынок торговой недвижимости и розничной торговли Республики Беларусь во III квартале 2011 года	6
2.1. Минск. Рынок торговой недвижимости и розничной торговли	6
2.2. Регионы Республики Беларусь. Рынок торговой недвижимости и розничной торговли	8
3. Тенденции и прогнозы	11

1.1. Рейтинги

Международное рейтинговое агентство Moody's понизило суверенный рейтинг Беларуси до «В3» с «В2». Агентство не исключает дальнейшего понижения.

Служба кредитных рейтингов Standard & Poor's понизила суверенные кредитные рейтинги Беларуси с «В/В» до «В-/С». Прогноз по рейтингам – «негативный». Оценка риска перевода и конвертации валюты для белорусских несuverенных заемщиков понижена до «В-».

Служба кредитных рейтингов Standard & Poor's понизила долгосрочный кредитный рейтинг Минска с «В» до «В-». Прогноз – «негативный».

Международное рейтинговое агентство Standard & Poor's понизило долгосрочные и краткосрочные кредитные рейтинги «Беларусбанка», «Белвнешэкономбанка», «БПС-Банка» и «Белагропромбанка» с «В/В» до «В-/С». Прогноз по рейтингам – «негативный».

Международное рейтинговое агентство Fitch понизило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента (РДЭ) «Белгазпромбанка», «Беларусбанка», «Белинвестбанка», «Белвнешэкономбанка», «БПС-Банка» и «Банка ВТБ» (Беларусь). Рейтинги понижены с «В» до «В-». Прогноз по рейтингам – «негативный».

1.2. Инвестиции

В Барановичах компания «АнВойИнвест» приобрела 80,7% акций предприятия ОАО «Барановичгазстрой» за BYR 1,908 млрд. В этом же городе российская компания приобрела пакет в 1,8% акций ОАО «Барановичская обувная фабрика» за BYR 35,9 млн.; российская компания «Шарм Премьер», владелец сети «Твоё», купила 26% акций ОАО «Барановичская швейная фабрика» за BYR 3,2 млрд.

В Могилеве компания «VMG Wood Industry Group» приступила к строительству вертикально интегрированного деревообрабатывающего комплекса стоимостью EUR 58,3 млн.

В III квартале начались работы по акционированию Белорусского металлургического завода (БМЗ). Предприятие станет акционерным обществом к концу 2011 года.

Правительство снизило целевой прогноз на 2011 год по росту инвестиций в основной капитал. В частности, снижено целевое задание по росту инвестиций в основной капитал для Минторга – 4% вместо 16-17%.

Государство объявило о намерениях продать принадлежащую ему долю в 51% крупнейшего белорусско-российского сотового оператора СООО «Мобильные ТелеСистемы» (МТС-Беларусь). Названная начальная цена лота – USD 1 млрд.

В III квартале сумма сделок с крупными пакетами акций составила BYR 19067,44 млн. или около EUR 3,5 млн.

1.3. Законодательство

Указом №347 внесены изменения и дополнения в указ от 27 марта 2008 г. №178 «О порядке проведения и контроля внешнеторговых операций». Документ направлен на совершенствование порядка осуществления внешнеторговой деятельности путем расширения возможностей субъектов хозяйствования в реализации экспортно-импортных сделок при установлении адекватного контроля над ними.

Постановлением Совмина №1058 «О мерах по реализации Декрета Президента Республики Беларусь от 6 июня 2011 г. № 4» ликвидирована примерная форма инвестиционного договора, утвержденная ранее.



Президент Беларуси 30 августа подписал декрет №7 «О внесении дополнений и изменений в Декрет Президента Республики Беларусь от 19 декабря 2008 года №24», направленный на упрощение процедуры передачи недвижимого имущества в аренду, субаренду, безвозмездное пользование.

Президент Беларуси 30 августа подписал указ №385 «Об утверждении основных направлений государственной градостроительной политики Республики Беларусь на 2011—2015 годы».

2. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ В III КВАРТАЛЕ 2011 ГОДА

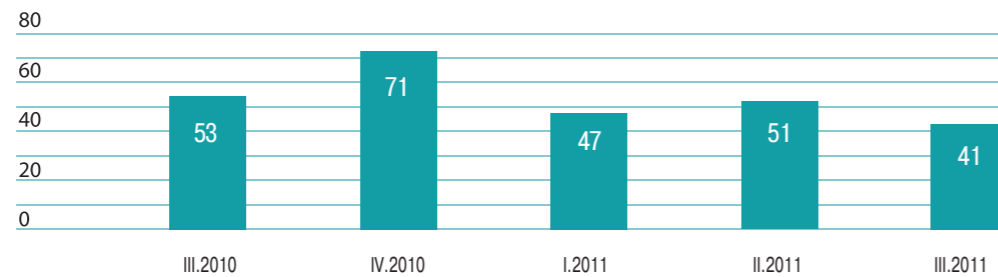
2.1. Минск. Рынок торговой недвижимости и розничной торговли

Сделки купли/продажи на рынке торговой недвижимости г. Минска

В III квартале 2011 года в Минске совершена 41 сделка купли-продажи. Площади помещений, участвовавших в сделках, - от 5,2 м кв. (min) до 204 м кв. (max).

Диаграмма 1

Сделки купли-продажи объектов торговой недвижимости, г. Минск, шт.



Источник: ЕГРНИ

Суммы сделок варьировались от BYR 1,8 млн. за 1 м кв. до BYR 19,2 млн. за 1 м кв. Средняя цена сделки за 1 м кв. составила около BYR 9 млн., что выше цен сделок в предыдущем квартале.

Предложение

Торговая сеть Минска, без учета объектов неорганизованной торговли, по состоянию на конец III квартала 2011 года состояла из 3494 магазинов с торговой площадью 602,2 тыс. м кв.

Ввод в эксплуатацию во III квартале ряда новых торговых объектов увеличило предложение новых торговых площадей в столице на GLA 34,6 тыс. м кв.

Таблица 1

Новые наиболее значимые торговые объекты, введенные в III квартале в Минске

Объект, девелопер	Адрес	Срок ввода
ТСЦ «АвтоГрад»	ул. Тимирязева, 114	сентябрь
МФК Автосервиса	ул. Лещинского, 14а	сентябрь
«Рублевский» (реконструкция универсама «Заводской»)	ул. Нестерова, 58	август
«Соседи», реконструкция объекта общепита	ул. Марата, 19	август
Виталюр	ул. Казимировская, 35	август

Таблица 2

Новые торговые объекты, открытые розничными сетями в г. Минске

Розничная сеть	Адрес	Общее число объектов в сети
Orby	ул. Сурганова, 57б	2 (в РБ)
Алми/Закрама	ул. Жиновича, 1	22
Виталюр	ул. Казимировская, 35	27
Евроопт	ул. Плеханова, 38	53
Соседи/Тропинка	ул. Марата, 19	29
Лагуна	ул. Уручская, 19	28
Рублевский/БазаР	ул. Нестерова, 58	41

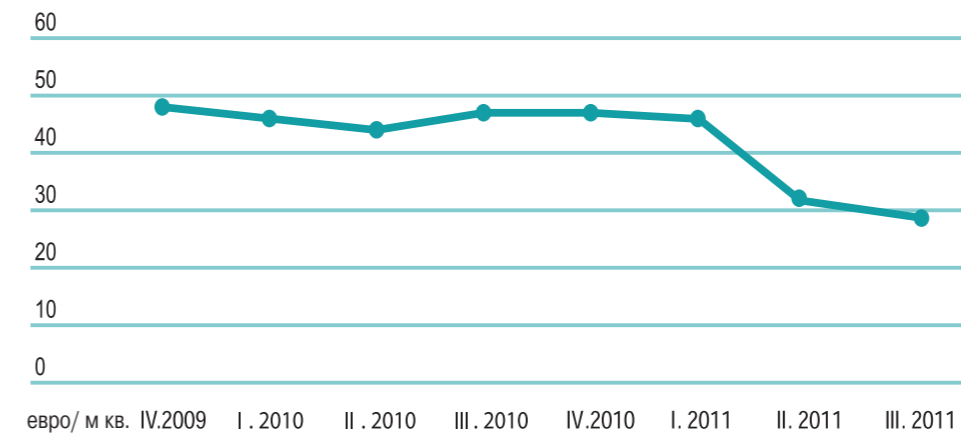
В III квартале можно отметить факты не только открытия магазинов, но и ликвидации некоторых торговых объектов. При этом закрывались и небольшие объекты, и торговые объекты известных сетей.

Ставки арендной платы

В связи с ростом курса рубля как на официальном, так и на внебиржевом рынках продолжилось падение ставок арендной платы в пересчете на евро.

Диаграмма 2

Динамика изменения средних ставок арендной платы



Источник: Аналитический Центр компании «Менка»

Спрос и вакантность площадей

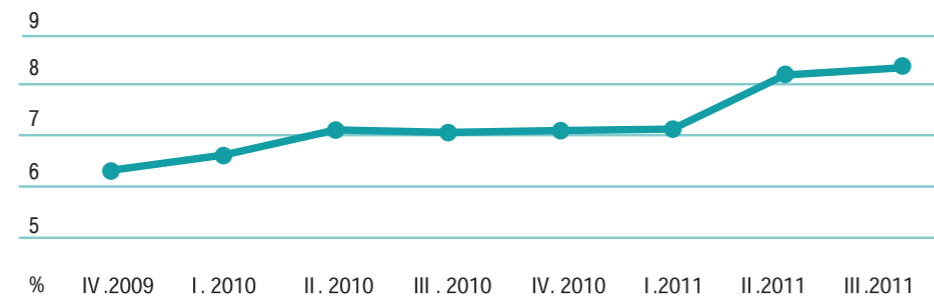
В III квартале предложение свободных торговых помещений как в торговых центрах, так и во встроено-пристроенных помещениях находилось на высоком уровне благодаря вводу новых площадей, а также по причине закрытия некоторых розничных объектов. Как положительный фактор можно отметить, что освобождающиеся наиболее качественные и привлекательные площади недолго позиционируются на рынке, новые собственники находят довольно быстро.



торговля
недвижимость
инвестиции
обучение

Диаграмма 3

Изменение предложения свободных торговых площадей в г. Минске



Источник: Аналитический Центр компании «Менка»

Перспективные проекты

В Минске в различных стадиях строительства находится ряд крупных торговых и мультифункциональных комплексов. Можно отметить активизацию работ на площадках компаний «РапаТорг» (ТЦ ул. Притыцкого), «БелСвиссБанк» (проект «Деревня гипермаркетов» на Казинца/МКАД). В ближайшее время ожидается окончание строительства торговых центров компании «БелВиллесден» - торгового центра в районе Уручье площадью 5,5 тыс. м кв. и комплекса в районе Юго-Запад площадью более 17 тыс. м кв.

Стрит-ритейл

В текущем квартале мэр Минска вновь поднял вопрос по реализации проекта по созданию полноценных торговых коридоров с пешеходным движением на базе улиц К. Маркса и Комсомольской. Мэр поручил активнее вести работу с собственниками жилых и административных помещений, расположенных на данных улицах. Завершение реализации проекта намечено до конца 2013 года. Параллельно власти города прорабатывают вопрос и о возможном качественном изменении существующих объектов стрит-ритейл в Минске, в частности, на проспекте Независимости.

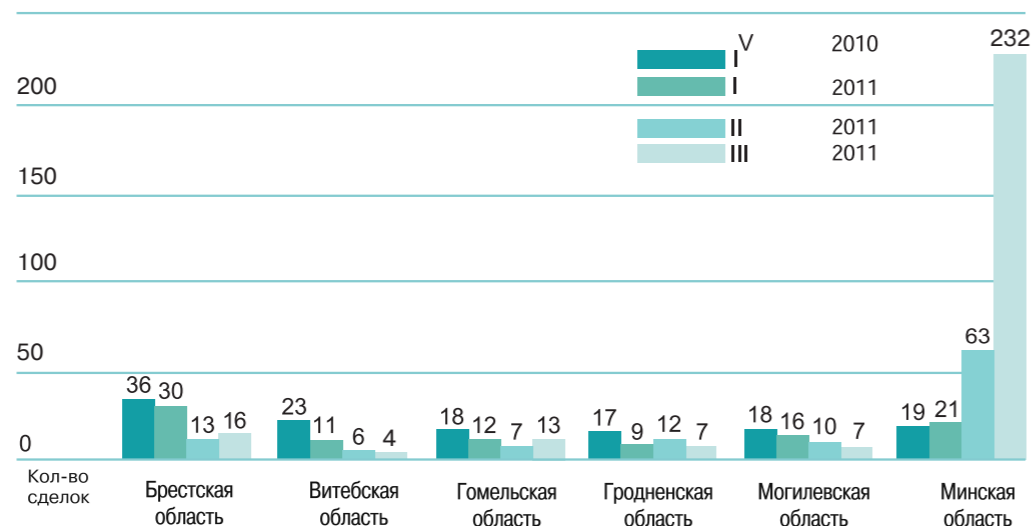
2.2. Регионы Республики Беларусь. Рынок торговой недвижимости и розничной торговли

Сделки купли/продажи на рынке торговой недвижимости

В III квартале наибольшее количество сделок с объектами торговой недвижимости зафиксировано в Минской области – 232. При этом более 90% сделок пришлось на сделки с помещениями в расположенном на территории Минского района ТЦ «АвтоМолл «Кольцо». В других регионах республики активность на рынке купли-продажи помещений была несколько ниже. Тем не менее, были отмечены сделки с интересными объектами. Так, зафиксирована продажа ТОЦ «Стрелец» в Новополоцке общей пл. около 8900 м кв.

Диаграмма 4

Количество сделок с объектами недвижимости торгового назначения в регионах РБ, шт.



Источник: ЕГРНИ

Цены сделок за 1 м кв. составили от BYR 0,01 млн. до 10,4 млн. Средний уровень цен по республике составил BYR 3,34 млн. за 1 м кв. Наиболее высокие цены на торговую недвижимость, кроме ТЦ «АвтоМолл», зафиксированы в Барановичах, Пинске, Солигорске.

Предложение

Рынок предприятий организованной розничной торговли республики по состоянию на III квартал 2011 года состоял из более, чем 30,6 тыс. розничных объектов. Суммарная торговая площадь, принадлежащая торговым объектам данных предприятий, составила более 2,62 млн. м кв.

В течение квартала в некоторых городах Беларуси были введены в эксплуатацию новые объекты торговой недвижимости. Преимущественно, это небольшие по площадям торговые центры.

Таблица 3

Новые наиболее значимые торговые объекты, введенные в III квартале в регионах Беларуси

Объект, девелопер	Адрес	Срок ввода
ТЦ «Омега», СЗАО «Фирма «Омега»	г. Витебск, ул. В-Интернационалистов, 11а	сентябрь
ТЦ мебели «Стиль», СП «Домовой-РП»	г. Могилев, ул. Габровская, 41	сентябрь
ТЦ «Алми», «Закрама на Партизанском»	г. Гродно, ул. Кабяка, 13	сентябрь
ТГК «Изумруд», ПМК-266	г. Круглое	август
ТЦ «Алми», «Торгпин»	г. Гродно, ул. Соломовой, 112	июль
«Виталюр», супермаркет	г. Лида, ул. Коммунистическая, 50	июль
ТЦ «Родная сторона», ОАО «Продсервис»	г. Гродно, ул. Стрелковая. 21	июль
ТЦ «Алми»	г. Брест, ул. Московская, 328	июль
ТЦ «Веста», ОАО «Веста»	г. Гомель, ул. Мазурова, 60	июль

В регионах развивали свое присутствие розничные сети.

Таблица 4

Новые торговые объекты, открытые розничными сетями в регионах Беларуси

Розничная сеть	Регионы, где открылись объекты	Общее число объектов в сети
«Евроопт»	Гомель, Мозырь, Жодино, Барань, Бобруйск	53
«Родная Сторона»	Гродно, Борисов	51
«Алми»	Гродно, Брест	22
«Виталюр»	Лида	27
«Веста»	Гомель	53

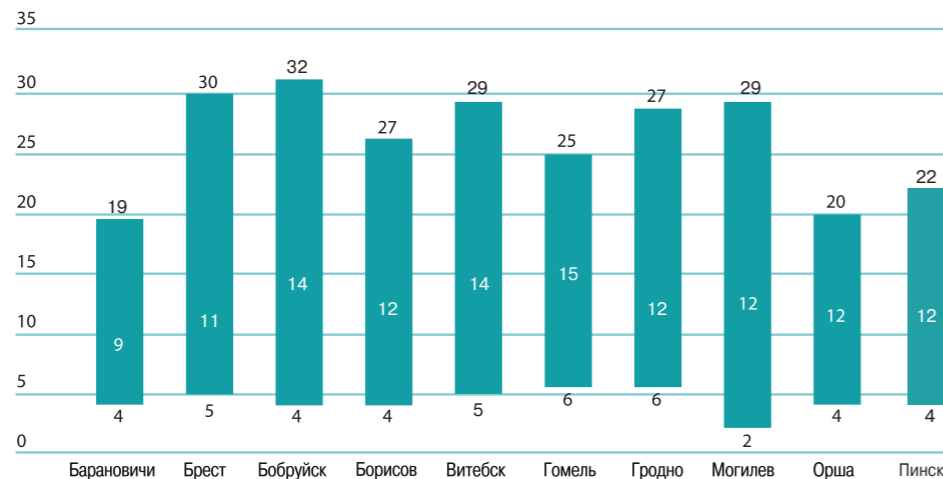
Розничная сеть	Регионы, где открылись объекты	Общее число объектов в сети
«Санта»	Брест	32
«5 Элемент»	Полоцк (после реконструкции)	23
«Сильверадо»	Полоцк, Новополоцк	5
«Лагуна»	Могилев, Жлобин	28
«Мегатоп»	Гомель, Брест	19
«Фабрика здоровья»	Воложин	36
«Світанак»	Шклов, Могилев	23
«Пинский трикотаж»	Гродно, Витебск	11
«Атлант»	Брест	
«Асобіна» – смачная птушка»	Гродно, Брест, Могилев, п. Лебедевка	27
«Неман»	Островец	13 (в РБ)
«Мила»	Барановичи, Кобрин, Борисов, Брест, Гомель	74
«ZIKO»	Бобруйск, Гомель, Пинск, Новополоцк	52
«Mothercare»	Могилев (перенос магазина с Бобруйска)	5

Ставки арендной платы

В региональных городах Беларуси произошло реальное снижение ставок арендной платы по тем же причинам, что и в Минске: в объектах, где ставки арендной платы привязаны к базовой величине, снижение произошло по причине девальвации национальной валюты, в объектах, где ставки были номинированы в евро, произошло снижение из-за падения платежеспособного спроса.

Диаграмма 5

Ставки арендной платы в некоторых региональных городах Беларуси, т/п, среднее, т/х/евро м кв.



Источник: Аналитический Центр компании «Менка»

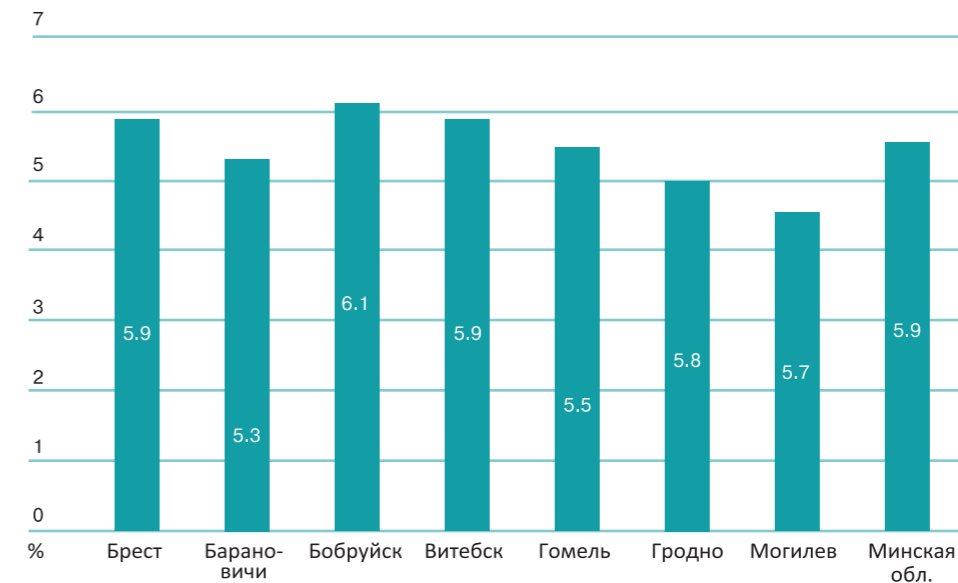
В наших истоках – наша сила и уникальность!

Спрос и вакантность площадей

Тенденция к росту предложения свободных площадей начала прослеживаться в предыдущем квартале и в течение III квартала только укреплялась. Существующий уровень свободных площадей различается в зависимости от города, поскольку в них неодинаковые ситуации на рынке недвижимости, но в целом можно констатировать, что объемы предложения выросли по всем наиболее крупным городам.

Диаграмма 6

Уровень вакантности торговых площадей в регионах



Источник: Аналитический Центр компании «Менка»

3. ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

- Произойдет замедление темпов роста РТО по сравнению с 1-ым полугодием; по группе товаров длительного пользования темп роста РТО может оказаться отрицательным
- Продолжится рост цен на потребительские товары
- Продолжится сворачивание розничного бизнеса отдельными компаниями и предпринимателями, прежде всего, работающими с импортными товарами
- Зарубежные розничные компании, заявившие о намерениях войти на рынок РБ, вероятнее всего пересмотрят сроки входа
- Продолжится рост вакантных торговых площадей
- В ближайшие месяцы будет проходить процесс нормализации и стабилизации ставок арендной платы, где из-за девальвации рубля и курсовых изменений в настоящее время существует хаос
- Девелоперские проекты, находящиеся на начальных стадиях реализации, за исключением проектов непосредственно розничных компаний, перейдут в стадию «замороженных» до момента стабилизации на рынке; возможны проблемы и с завершением некоторых проектов высокой степени готовности.

Компания «Менка», 2011. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана без ссылки на компанию «Менка».

Аналитический обзор подготовлен Аналитическим Центром компании «Менка» на основе ежеквартального мониторинга рынка розничной торговли и торговой недвижимости Минска и регионов Беларуси.