



МЕНКА

торговля
недвижимость
инвестиции
обучение

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ г. МИНСК

Аналитический обзор
4 квартал 2012



*В наших истоках –
наша сила
и уникальность!*

*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 ими 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



торговля
недвижимость
инвестиции
обучение

Уважаемые коллеги и партнеры!

Подводя итоги IV квартала и 2012 года в целом, можно отметить, что Минск по-прежнему сохраняет инвестиционную привлекательность за счет большой емкости рынка и традиционно высокого уровня доходов населения.

Однако на столичном рынке торговой недвижимости вот уже который год подряд предложение качественных торговых площадей растет крайне низкими темпами. Цифры говорят сами за себя. В 2012 году в Минске введено только 3 торговых центра площадью свыше 5 тыс. кв. м с наличием концепции и единым управлением, общая торговая площадь которых составила 34,5 тыс. кв. м, что крайне недостаточно для столицы. Это, в свою очередь, сдерживает выход новых международных брендов на минский рынок.

Идёт процесс перераспределения покупательского спроса между старыми и новыми предложениями. Прогноз для ТЦ с непродуманной концепцией и не очень удачным расположением не внушает оптимизма их владельцам, т.к. они рискуют быть вытесненными с рынка либо будут вынуждены пойти на существенный арендный дисконт.

В Минске по-прежнему наблюдается острый недостаток объектов с «характером», где посетитель ощущает себя их частью, а их пространство – родной для себя средой.

Не стал 2012-й и годом перемен по части разнообразия форматов. Вялая реализация заявленных девелоперами проектов не способствует росту активности, которая свойственна современным столичным городам.

С уважением,
Генеральный директор
Института розничных технологий «Менка»

Лариса Лазаревич

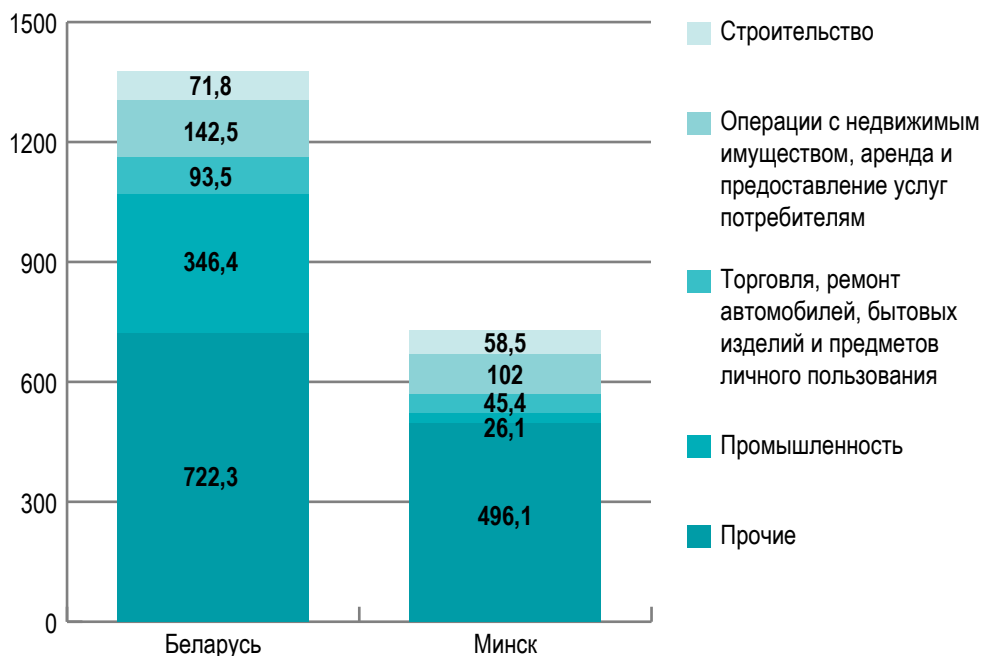
СОДЕРЖАНИЕ

1.	Инвестиционный климат	5
1.1.	Прямые иностранные инвестиции	5
1.2.	Рейтинги	5
1.3.	Социально-экономические показатели г. Минска	6
2.	Рынок торговой недвижимости г. Минска	6
2.1.	Основные показатели	6
2.2.	Предложение	7
2.3.	Спрос и вакантность площадей	8
2.4.	Арендные ставки	10
3.	Прогноз	11

1. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛИМАТ

1.1. Прямые иностранные инвестиции

Диаграмма 1. Прямые иностранные инвестиции на чистой основе в 2012 г., млн долл. США



Источник: Аналитический центр компании «Менка», по данным Белстата

Объем привлеченных прямых иностранных инвестиций на чистой основе за 2012 г. составил \$1376,5 млн, в том числе в г. Минске – \$728,1 млн.

1.2. Рейтинги

В ежегодном рейтинге Doing Business – 2013, подготовленном экспертами Всемирного банка, Беларусь расположилась на 58-м месте по условиям ведения бизнеса среди 185 стран, что на две позиции выше, чем в предыдущем рейтинге. По значительности преобразований, проведенных в сфере ведения бизнеса с 2005 г., Беларусь вышла на 3-е место среди стран-реформаторов.

Standard & Poor's подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг Минска на уровне «В-». Прогноз по рейтингам – «стабильный». Факторами, позитивно влияющими на кредитоспособность, являются низкая долговая нагрузка, очень высокие текущие показатели исполнения бюджета и статус Минска как крупнейшего административного, финансового и коммерческого центра Беларуси.

Международное рейтинговое агентство Fitch Ratings в декабре 2012 г. подтвердило рейтинги нескольких крупных банков (Беларусбанка, Белинвестбанка, БПС-Сбербанка, Белгазпромбанка, ЗАО «Банк ВТБ» (Беларусь) и ОАО «Белвнешэкономбанк») на уровне «В-», прогноз пересмотрен с «негативного» на «стабильный».



торговля
недвижимость
инвестиции
обучение

1.3. Социально-экономические показатели г. Минска

Таблица 1. Социально-экономические показатели г. Минска в 2012 г.

Показатели	Значение
Численность населения на конец года, тыс. чел.	1900,8
Розничный товарооборот торговли через все каналы реализации, млрд руб.	54205,8
Среднемесячная заработная плата на крупных и средних предприятиях, тыс. руб. в том числе в декабре, тыс. руб.	4792,8 6286,0
Уровень регистрируемой безработицы на конец года, %	0,2

2. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МИНСКА

2.1. Основные показатели

Таблица 2. Основные показатели по торговым центрам* г. Минска

Основные показатели	
Общее предложение действующих объектов (GBA), тыс. кв. м	302,3
Общее предложение действующих объектов (GLA), тыс. кв. м	114,4
Доля вакантных площадей, %	3,9
Посещаемость ТЦ в будние дни, тыс. чел./день	0,7 – 32,7
Посещаемость ТЦ в выходные дни, тыс. чел./день	1,3 – 40,9
Обеспеченность жителей Минска торговыми площадями, кв. м/1000 чел.	60,2
Введено в эксплуатацию в 2012 г. (GBA), тыс. кв. м	77,7
Введено в эксплуатацию в 2012 г. (GLA), тыс. кв. м	34,5
Введено в эксплуатацию в IV квартале 2012 г. (GBA), тыс. кв. м	31,8
Введено в эксплуатацию в IV квартале 2012 г. (GLA), тыс. кв. м	11,3

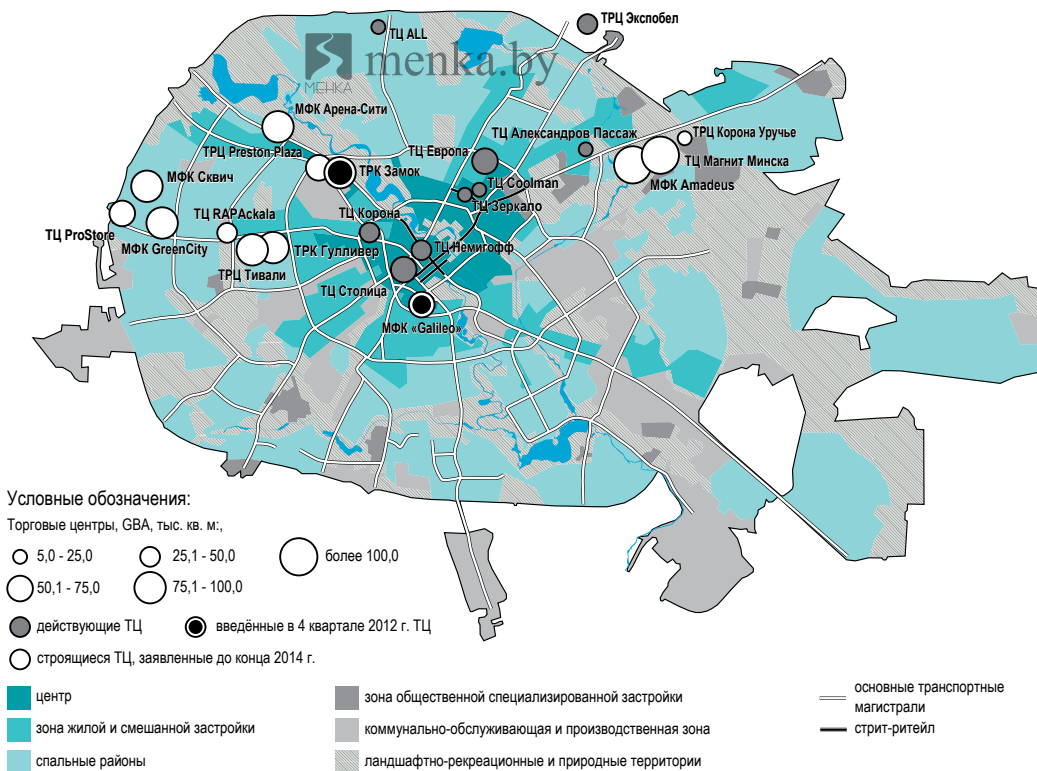
*Здесь и далее учитываются только торговые центры общей площадью свыше 5000 кв. м с наличием концепции и единым управлением.

GBA – общая площадь

GLA – арендопригодная площадь

2.2. Предложение

Рисунок 1. Торговые центры г. Минск



Источник: Аналитический центр компании «Менка»

Таблица 3. Торговые центры Минска, заявленные к вводу и введенные в 2012 г.

Название	Адрес	GBA, кв. м	Сроки ввода, план	Сроки ввода, факт
Торгово-развлекательный центр с паркингом «Корона-Уручье» (1-я очередь)	пр-т Независимости/ МКАД	21,8	IV квартал 2012 г.	Срок ввода перенесен на 2013 г.
ТРЦ «Замок»	пр-т Победителей, 65	93,3	Июль 2012 г.	1-я очередь (GBA=31,8 тыс. кв. м) 12.12.2012
ProStore	ул. Каменногорская / ул. Притыцкого / МКАД	62,0	Сентябрь 2012 г.	Срок ввода перенесен на 2013 г.
ТЦ RARAskala	ул. Притыцкого	38,0	Декабрь 2012 г.	Срок ввода перенесен на 2013 г.
ТРЦ Galileo	ул. Бобруйская, 6	57,0	2012 г.	Введен в эксплуатацию 21.12.2012
ТРЦ Арена-Сити	пр-т Победителей	86,1	IV квартал 2012 г.	Срок ввода перенесен на 2013 г.
ТЦ «Немигофф»	ул. Немига, 3	33,5	2007 г.	08.09.2012
ТЦ ALL	Долгиновский тракт, 178	12,3	2012 г.	05.09.2012

*Планируемая дата открытия ТРЦ Galileo – 1 мая 2013 г.



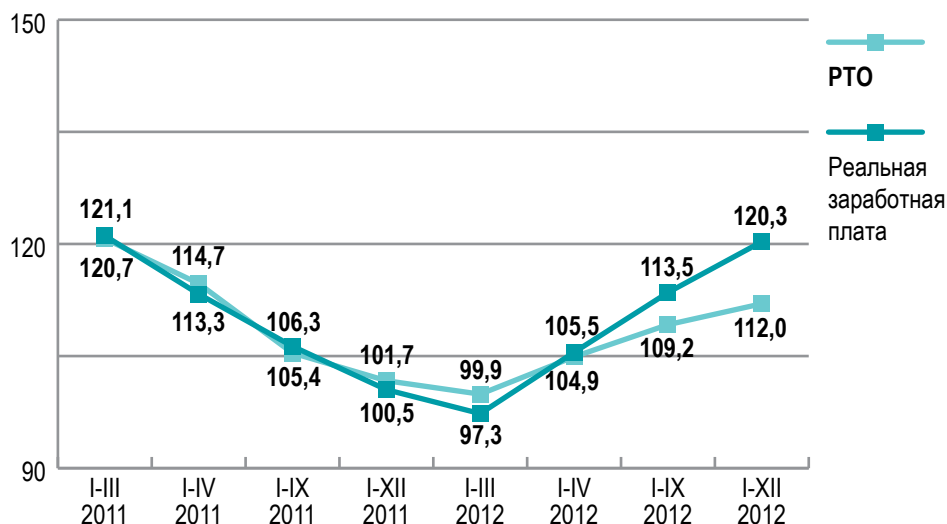
торговля
недвижимость
инвестиции
обучение

Общая арендопригодная площадь качественных торговых центров Минска по сравнению с предыдущим годом увеличилась на 38,4% и составила 114,4 тыс. кв. м, или 60,2 кв. м на 1 тыс. жителей города.

2.3. Спрос и вакантность площадей

Потребительский сектор в IV квартале по-прежнему демонстрировал позитивную динамику развития. По итогам года зарплата увеличилась на 20,3%, что способствовало росту розничного товарооборота торговли на 12%.

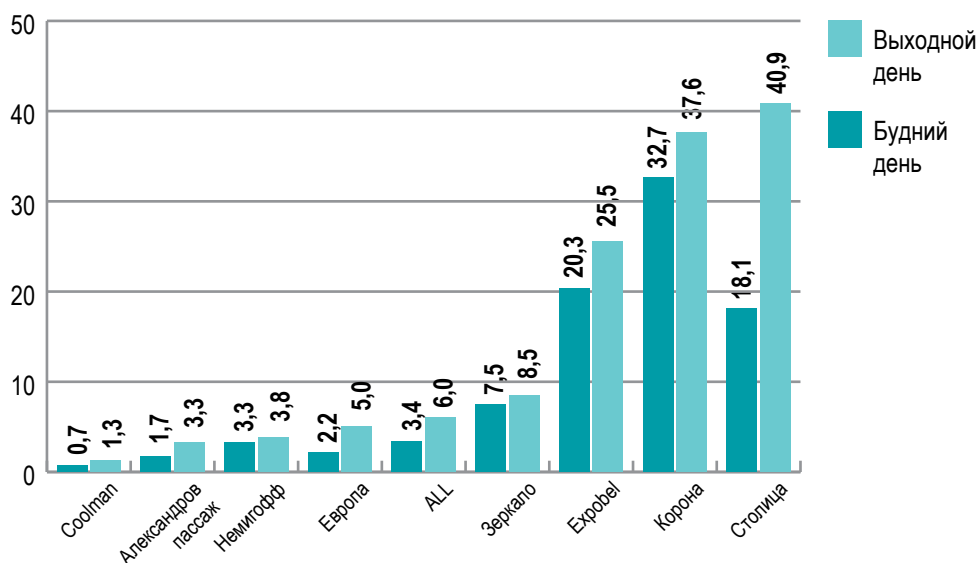
Диаграмма 2. Динамика розничного товарооборота торговли через все каналы реализации и уровня заработной платы по г. Минску к соответствующему периоду предыдущего года, %



Источник: Аналитический центр компании «Менка», по данным Белстата

По результатам очередного исследования пешеходных, покупательских и транспортных потоков, проведенного Аналитическим центром компании «Менка» в IV квартале, зафиксирована следующая посещаемость торговых центров в будние и выходные дни.

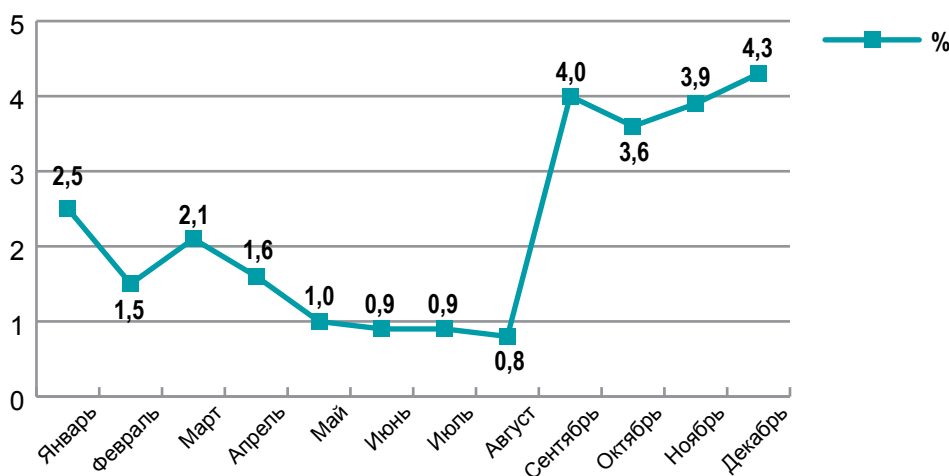
Диаграмма 3. Посещаемость торговых центров г. Минска, тыс. чел./день



Источник: Аналитический центр компании «Менка»

Лидером по посещаемости традиционно являются ТЦ «Столица» и ТЦ «Корона», в связи с чем управляющие компании данных торговых центров имеют возможность диктовать ритейлерам свои условия. Доля вакантных площадей в этих центрах в течение IV квартала не превышала 0,1%. В целом по торговым центрам г. Минска была зафиксирована вакантность на уровне 3,9%.

Диаграмма 4. Доля вакантных торговых площадей в торговых центрах Минска. %

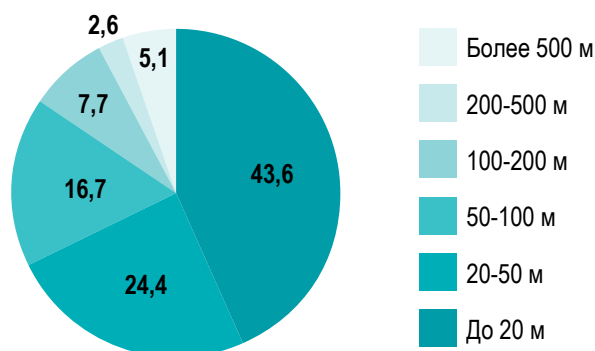


Источник: Аналитический центр компании «Менка»

На протяжении 2012 г. радовала стабильность развития бизнеса ритейлеров. Наиболее активно в течение года развивались следующие группы арендаторов: продуктовые сети; магазины электроники, одежды, обуви; банковские структуры; предприятия общественного питания. Стоит отметить все более явную тенденцию роста количества франчайзи и запуска новых проектов и брендов. В IV квартале открылись первые магазины таких брендов как McNeal, Wellensteyn, People, ЮляNefertari.

В IV квартале было совершено 78 сделок купли-продажи торговых помещений, что на 76 сделок меньше, чем в III квартале. Наибольшим спросом пользовались помещения площадью до 20 кв. м (34 сделки) и от 20 до 50 кв. м (19 сделок).

Диаграмма 5. Структура сделок купли-продажи торговых помещений в г. Минске, %



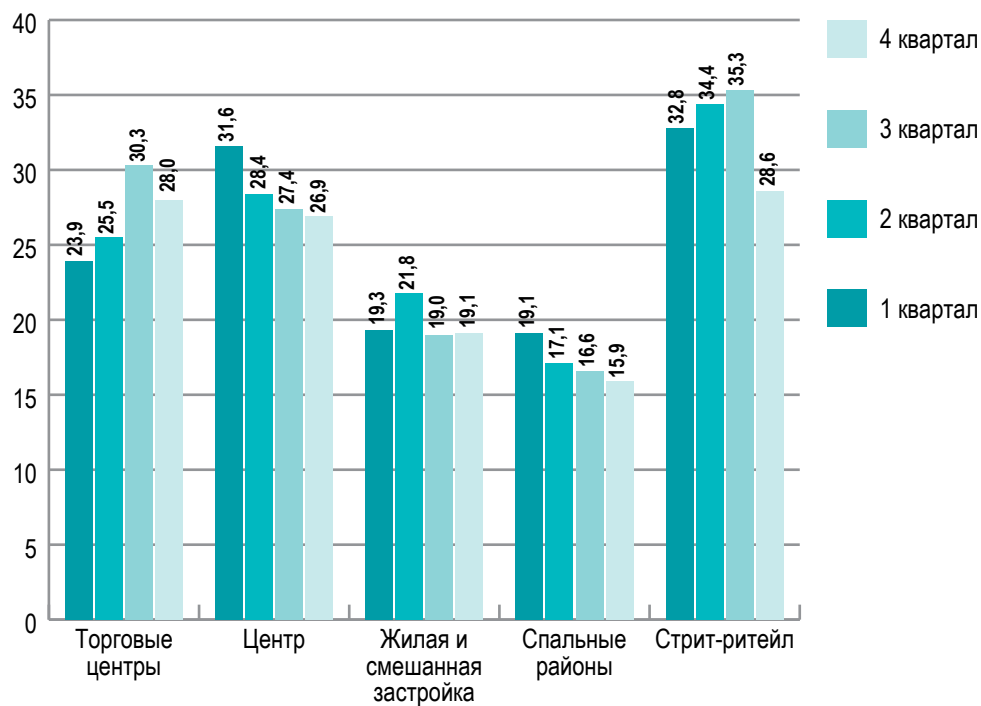
Источник: Аналитический центр компании «Менка»



торговля
недвижимость
инвестиции
обучение

2.4. Арендные ставки

Диаграмма 6. Средние арендные ставки. Торговые центры/торговые помещения вдоль основных транспортных магистралей г. Минска/стрит-ритейл, €/кв. м/мес.



Источник: Аналитический центр компании «Менка»

Уровень арендных ставок в сегменте торговых центров в целом по рынку не претерпел существенных изменений.

3. ПРОГНОЗ

Имеются все основания предполагать, что в 2013 г. рынок торговой недвижимости г. Минска продолжит поступательное развитие, о чем свидетельствует высокий спрос со стороны арендаторов на торговые площади.

Объем ввода в эксплуатацию качественных торговых площадей в 2013 г., по оценке, превысит аналогичный показатель 2012 г. Собственники действующих ТЦ будут вынуждены проводить более активную политику повышения эффективности своих объектов в связи с увеличением конкуренции на рынке.

С 1 апреля 2013 г. прогнозируется увеличение базовой арендной величины, от размера которой зависит уровень арендной платы при сдаче в аренду имущества, находящегося в государственной собственности. Это станет одним из факторов, способствующих росту арендной платы за площади в торговых центрах.



торговля
недвижимость
инвестиции
обучение

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

© 2013. Менка.

Информация, содержащаяся в данном обзоре, не может быть использована в какой бы то ни было форме без ссылки на компанию «Менка».