



МЕНКА

торговля
недвижимость
инвестиции
обучение

ИНВЕСТИЦИИ, ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Аналитический обзор
III квартал 2010 г.



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, работаем 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 (привлечение финансирования)

Услуги по продаже, покупке и аренде торговой недвижимости

Представление интересов арендаторов

Исследования рынка и аналитика

Маркетинг торгового объекта

Концепция, реконцепция, реновация

Стратегический консалтинг

Оценка торговой недвижимости

Управление торговым объектом

Обучение

*В наших
истоках –
наша сила
и уникальность!*



Уважаемые коллеги и партнеры!

Как известно, в III квартале приходит некоторый спад в деловой жизни, что обусловлено пиком сезона отпусков во второй половине лета. Аномально жаркое лето также не должно было благоприятствовать деловой активности. И вдвойне приятно, что на этом фоне рынок белорусской розницы по активности и насыщенности событиями был даже интереснее предыдущего периода.

Прошедший квартал во многом способствовал работе розницы: из-за жары значительно выросли продажи сезонных товаров, а сентябрьский ажиотажный спрос населения на некоторые виды продуктов питания повысил объемы продаж.

В результате по итогам трех кварталов динамика роста розничного товарооборота в целом по республике составила 16,2%, что на фоне относительной стабильности рубля к основным валютам является очень хорошим показателем.

Значительную активность продемонстрировали инвесторы на фондовом рынке. Сделки с акциями предприятий торговли проходили часто, значительное число сделок пришлось на покупку крупных пакетов, среди участников торгов появились новые эмитенты. Несколько снизилась активность сделок на вторичном рынке торговой недвижимости, но для отпускной поры и в этом сегменте сохранились приемлемые показатели.

Активно развивались розничные сети и строились новые объекты торговли. И если в Минске насыщенность такими событиями была не очень высокой, то в регионах появились объекты, важные как для самих регионов, так и значительные в мерках республики. Это в одинаковой степени относится к открытию как новых розничных объектов, так и объектов современной торговой недвижимости.

С уважением,
Генеральный директор
Института розничных технологий «Менка»

Лариса Лазаревич



торговля
недвижимость
инвестиции
обучение

СОДЕРЖАНИЕ

1. Инвестиционный климат в Республике Беларусь	3
1.1 Основные макроэкономические показатели	3
1.2 Инвестиции	3
1.3 Законодательство	4
2. Рынок торговой недвижимости и розничной торговли Республики Беларусь в III квартале 2010 года	4
2.1 Обзор	4
2.2 Минск. Рынок торговой недвижимости и розничной торговли	6
2.3 Регионы Республики Беларусь. Рынок торговой недвижимости и розничной торговли	10
3. Тенденции и прогнозы	15

1. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛИМАТ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**1.1. Основные макроэкономические показатели****Суверенный кредитный рейтинг**

Служба кредитных рейтингов Standard & Poor's присвоила предварительный долгосрочный рейтинг приоритетного необеспеченного долга «В+» дебитному выпуску еврооблигаций, размещаемых Правительством Республики Беларусь (рейтинг по обязательствам в иностранной валюте: В+/Негативный/В; рейтинг по обязательствам в национальной валюте: ВВ/Негативный/В). Рейтинг выпуска облигаций совпадает с суверенным кредитным рейтингом Республики Беларусь по обязательствам в иностранной валюте («В+»), присвоенным агентством в мае 2010 года. Комментируя присвоенный рейтинг, агентство отметило, что факторами, положительно влияющими на рейтинг ожидаемого уровня возмещения долга, являются низкий уровень чистого государственного долга и ожидаемое (с учетом успешных переговоров с Международным валютным фондом о предоставлении резервного кредита в марте 2010 г.) продолжение политики, направленной на повышение привлекательности Беларуси для иностранных инвесторов.

1.2. Инвестиции

В текущем квартале не наблюдалось активности инвесторов ни на рынке земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку, ни на рынке самой коммерческой недвижимости. Несколько больший интерес со стороны инвесторов был в Гомеле. В мае 2010 года в этом городе прошел областной экономический форум, а в сентябре власти города провели городскую экономическую конференцию, где были подписаны три протокола о намерениях, согласно которым инвесторы профинансируют строительство завода по переработке твердых бытовых отходов, ресторана быстрого питания и городка развлечений.

Более активной инвестиционная деятельность наблюдалась со стороны торговых компаний. На торгах Белорусской валютно-фондовой биржи активно осуществлялись сделки с акциями предприятий торговли. Активность участников торгов была выше, чем в предыдущем квартале как по количеству, так и по суммам сделок. По ряду эмитентов наблюдались сделки с довольно крупными пакетами, в результате чего у одного собственника концентрировались блокирующие и контрольные пакеты акций. Общая сумма сделок с крупными пакетами акций торговых предприятий составила за квартал около 7,5 млн. евро. Из числа сделок можно выделить приобретение пакетов ОАО «Торговый центр «Уручье» (Минск), ОАО «Продовольственный сервис» (Гродно), ОАО «Свитанок» (Брест), ОАО «Продукты» и «Центральный» (Барановичи), ОАО «Торговый дом «Гомельский».

В июле Беларусь произвела дебютное размещение евробондов на сумму в 600 млн. долл. США. Заявки на участие в размещении были получены от 145 инвесторов на общую сумму 1,5 млрд. долл. По данным агентства «CBonds», 28% облигаций выкупили инвесторы из континентальной Европы, 27 - американские, 22 - российские, 20 - инвесторы из Великобритании, оставшиеся 3% - из Азии. Основную долю выпуска (55%) купили управляющие компании, банки — 22%, хеджевые фонды – 10, пенсионные фонды и страховые компании – 6, частные инвесторы – 5, другие инвесторы – 2%. С учетом высокого интереса к облигациям в августе было произведено доразмещение на сумму в 400 млн. долл. США.

Госкомимущество призвало компании приобретать в собственность участки, на которых расположены капитальные строения, принадлежащие компаниям по кадастровой стоимости. Продажа осуществляется без аукциона, и

предоставляется возможность рассрочки платежа на 2 года. При желании приватизировать землю необходимо подавать заявление в исполнительные органы власти по месту расположения объекта. Приобрести свободные участки в частную собственность можно по результатам аукционов. До этого компании могли купить землю в частную собственность только по указу президента: был зафиксирован лишь один случай такой сделки. Похоже, что с момента поступивших разъяснений Госкомимущества в Беларуси наступает либерализация рынка земли. Это положительный момент, поскольку многих инвесторов сдерживала невозможность приобрести в собственность земельный участок, на котором намечалась реализация инвестиционного проекта.

Был продолжен процесс акционирования крупных предприятий, находящихся в госсобственности. По некоторым предприятиям на данный период были назначены торги по продаже принадлежащих государству пакетов акций.

В Беларуси создана рабочая группа, которая готовит новую редакцию программы мероприятий по обеспечению в ближайшие годы рейтинга Беларуси в отчете Всемирного банка «Ведение бизнеса» (Doing Business) не ниже 30-й позиции. В рейтинге Doing Business – 2010 Беларусь занимает 58-ю позицию. По прогнозам, в рейтинге Doing Business – 2011, публикация которого запланирована на ноябрь, Беларусь может подняться до 48-го места.

1.3. Законодательство

На внеочередной сессии Национального собрания Республики Беларусь был принят в первом чтении проект бюджета на 2011 год, а также изменения в Бюджетный и Налоговый кодексы. Проект бюджета 2011 года, в частности, предусматривает отмену местного налога на услуги (5% из выручки) и местного сбора на развитие территорий (3% из прибыли). В целом, прогнозируемая налоговая нагрузка на предприятия снизится на 0,4% от ВВП, что позволит субъектам хозяйствования дополнительно оставить в своем распоряжении около 700 млрд. руб.

Президент Беларуси издал Указ № 450 «О лицензировании отдельных видов деятельности», который предусматривает отмену лицензирования 16 видов деятельности. К их числу, относится и розничная торговля, за исключением торговли алкогольной и табачной продукцией и розничной торговли нефтепродуктами. Указ вступает в силу с 1 января 2011 года.

Внесены изменения в Закон «О хозяйственных обществах». Принятые изменения направлены прежде всего на упрощение порядка формирования уставного фонда обществ, и предусмотрены меры по дополнительной защите прав миноритарных акционеров.

Президент Беларуси подписал указ № 484, которым отменил право правительства страны определять состав затрат, включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг). В соответствии с документом организации смогут самостоятельно определять методологию формирования себестоимости продукции.

В августе вступил в силу Закон Республики Беларусь «О внесении дополнений и изменений в Кодекс Республики Беларусь о земле». С его принятием упрощается процедура оформления правоудостоверяющих документов на земельные участки, обеспечивается максимальная защита прав и законных интересов землепользователей, заложен принцип единства земельного участка и расположенных на нем капитальных строений.

2. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ В III КВАРТАЛЕ 2010 ГОДА

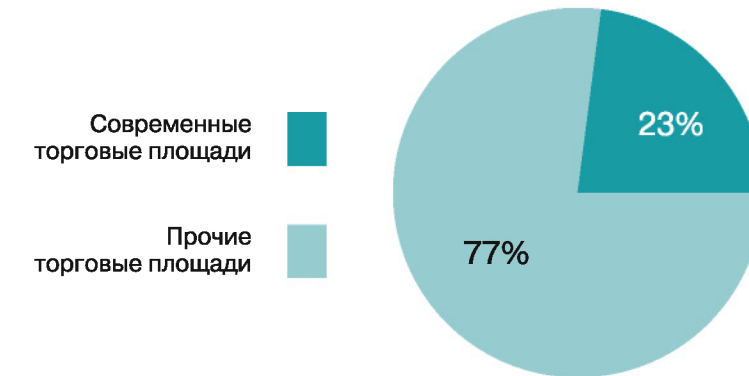
2.1. Обзор

В III квартале был продолжен ввод в эксплуатацию новых торговых объектов. В основном объекты вводились в регионах Беларуси. Некоторые из них появились в результате реновации и перепрофилирования промышленных

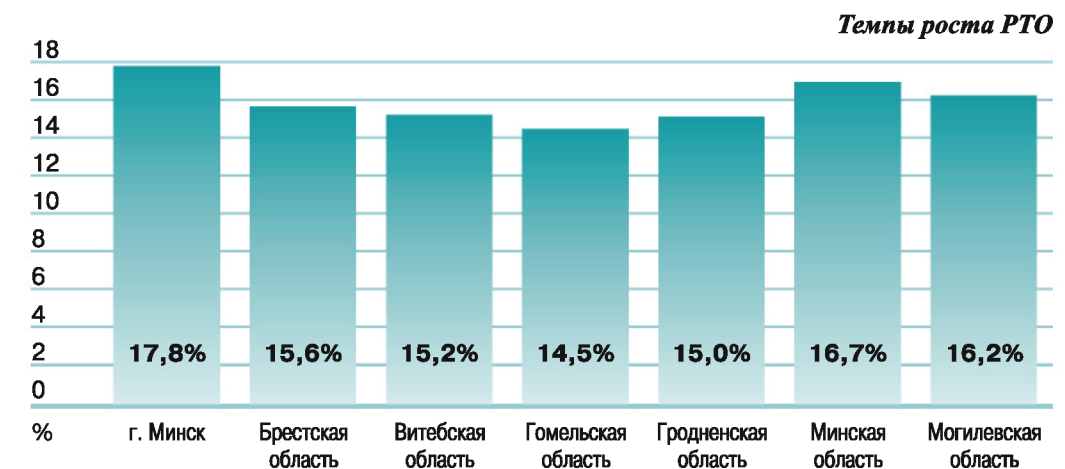
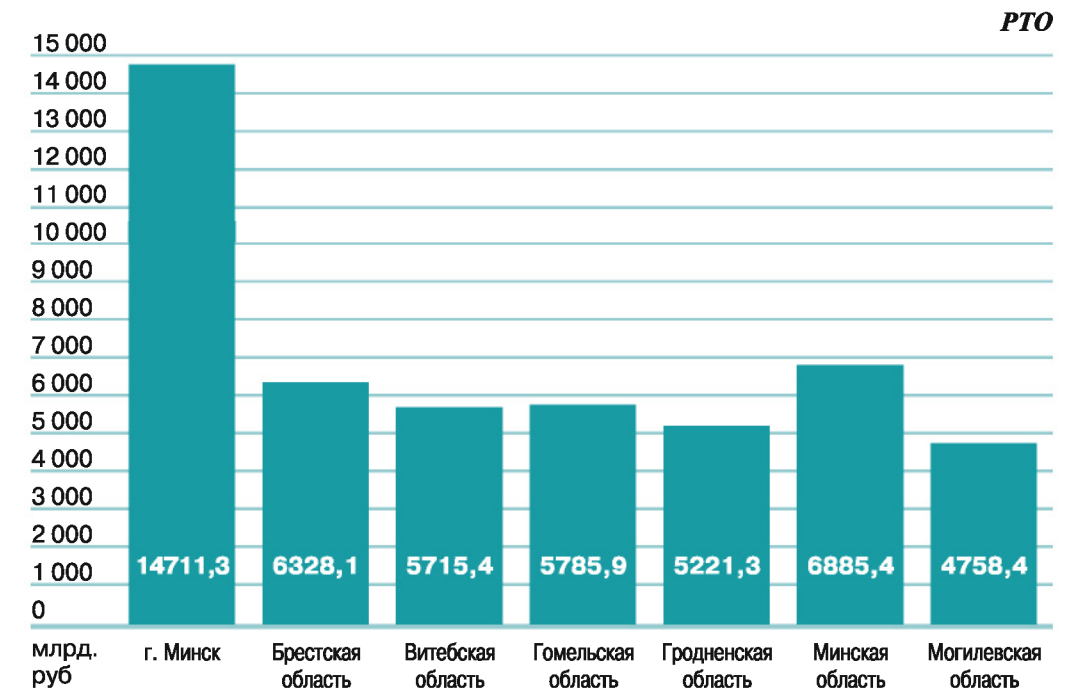
зданий.

Самым крупным объектом, введенным в этот период, стал ТЦ «Линия» корпорации «Гринн» (Россия), построенный в Гомеле. Общая площадь – около 14 тыс. м кв. Несмотря на появление новой торговой недвижимости, доля современных объектов в общем объеме торговой недвижимости не изменилась. Динамика розничного товарооборота в III квартале осталась положительной.

Соотношение доли торговых площадей в современных и устаревших объектах, РБ



Источник: Торговый реестр Министерства торговли РБ; компания «Менка»



Ажиотажный спрос на ряд продуктов питания в сентябре, вызванный влиянием негативных событий, происходящих на продовольственном рынке России, позволил продовольственным сетям существенно увеличить продажи. Темп роста РТО к соответствующему периоду 2009 года составил 16,2%; розничный товароборот в денежном измерении – 49405,8 млрд. руб. По итогам трех кварталов как по объему РТО, так и по темпам роста наилучшие результаты показала торговля в Минске.

На рынке средний уровень ставок арендной платы по сравнению с прошлым кварталом существенно не изменился, но стали наблюдаться некоторые крайности в ставках. Так, в Минске в ряде проблемных ТЦ предлагаются площади по 5 – 10 евро за 1 м кв. в первые месяцы работы арендатора (при средних ставках в данных ТЦ 20-40 евро), и в то же время в Борисове зафиксирован реальный спрос на площади свыше 90 евро за 1 м кв. – абсолютный рекорд для райцентров.

Аналогичная ситуация сохранилась и с заполняемостью торговых помещений. Вакантные площади, как правило, сохраняются на протяжении длительного времени в одних и тех же проблемных ТЦ, и это происходит на фоне возросшей активности в поиске торговых помещений со стороны операторов. В то же время новые объекты, введенные в данный период, имели хороший уровень заполняемости площадей на стадии ввода в эксплуатацию. Это свидетельствует о том, что девелоперы продумывают перспективы спроса на ранних стадиях объектов.

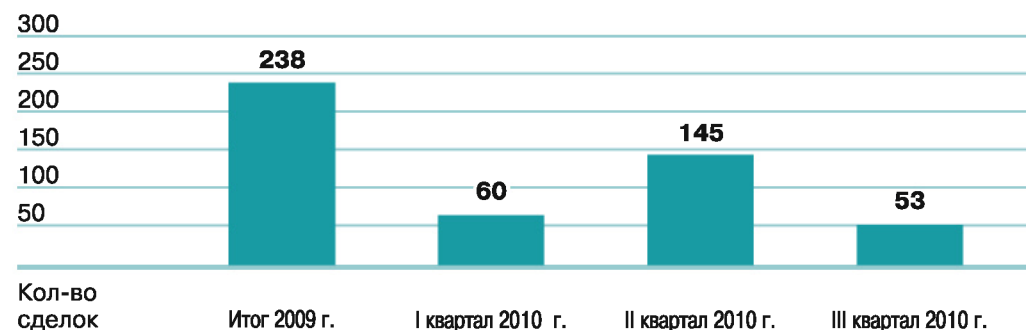
2.2. Минск. Рынок торговой недвижимости и розничной торговли

Сделки купли/продажи на рынке торговой недвижимости г. Минска

В Минске в III квартале 2010 года были зафиксированы 53 сделки с объектами торгового назначения. Это были изолированные торговые помещения в торговых центрах или встроенные торговые помещения в жилых домах и только в одном случае – капитальный торговый объект. По площади участвовавшие в сделках купли/продажи помещения были небольшими – от 5,6 до 140 м кв. Исключение составило помещение универсама на ул. Кижеватова, 7 – 672,8 м кв.

Суммы сделок варьировались от BYR 2,5 млн. за 1 м кв. до USD 6 тыс. за 1 м кв. Средняя цена сделки за 1 м кв. составила BYR 5,43 млн., что сопоставимо со средней стоимостью сделок в прошлом квартале (BYR 5,4 млн.).

Сделки купли-продажи торговых помещений в г. Минске



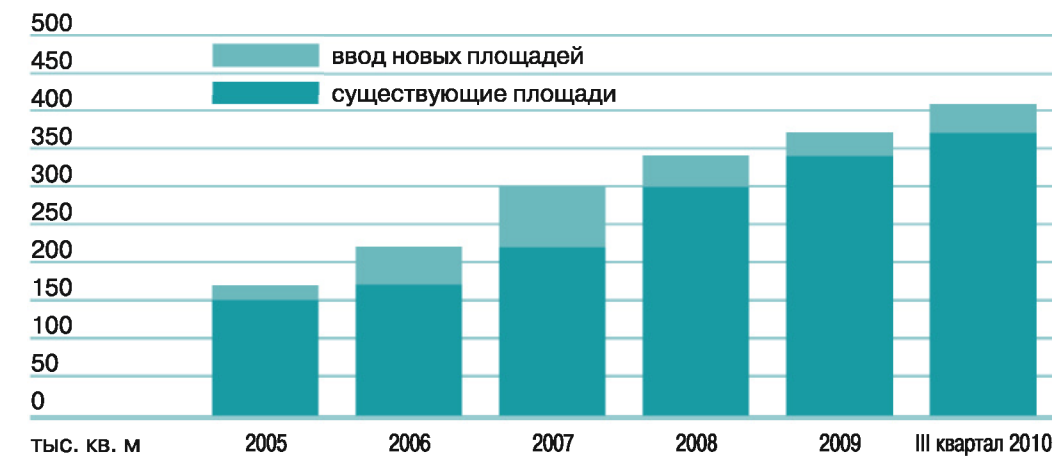
Источник: ЕГРНИ

Предложение

По состоянию на конец III квартала 2010 г. торговая сеть Минска без учета объектов неорганизованной торговли состояла из 3000 магазинов с торговой площадью около 500 тыс. м кв.

Предложение торговых помещений в аренду в Минске достаточно высокое, при этом практически отсутствует предложение качественных площадей. В течение III квартала в Минске практически не было введено в эксплуатацию новых современных объектов торговли, за исключением небольшого ТЦ «Торговый ряд» на территории рынка «Заходні» (около 2 тыс. м кв.) и ТЦ на ул. Сухаревской, 31 общей площадью около 1,6 тыс. м кв., где якорем является супермаркет «Гиппо». Данные небольшие объекты существенно не удовлетворили спрос на современные площади на рынке торговой недвижимости города.

Выход на рынок новых торговых площадей, GLA



Источник: компания «Менка». За основу (2005 г.) брались существующие по состоянию на 2005 г. наиболее значимые городские универмаги и торговые центры.

Таблица 1
Новые наиболее значимые торговые объекты г. Минска

Объект	Адрес	Площадь, ГВА, тыс. м кв.	Срок ввода
ТЦ на рынке «Заходні»	ул. Припыцкого	2,0	Сентябрь 2010
ТЦ «Гиппо»	ул. Сухаревская	1,6	Сентябрь 2010

Таблица 2
Новые торговые объекты, открытые розничными сетями в г. Минске

Розничная сеть	Адрес	Общее число объектов а сети
«Гиппо»	ул. Сухаревская	6
«Рублевский»	ул. Кижеватова	32
«Евроопт»	2-ой Велосипедный пер.	31
«Мир мебели», «Гомельдрев»	ул. Долгобродская	5 (без учета фирменных секций)
«Домашний очаг»	ул. Матусевича	1 (пилотный проект)
«Мегатоп»	пр-т Независимости	19
«Виталюр»	ул. Есенина	27
«Парничок»	ул. Красный Бор	4
«Оранжевый верблюд»	ул. Одинцова	8

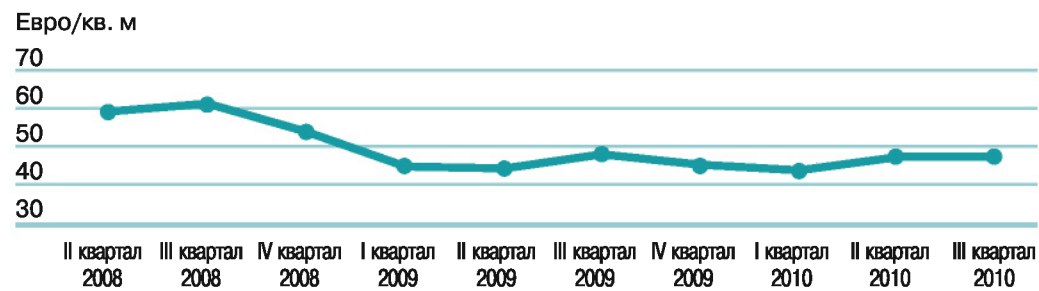
Из наиболее значимых розничных предприятий, появившихся на рынке г. Минска в III квартале, следует выделить супермаркет «Гиппо» (ул. Сухаревская); было открыто сразу 2 крупных мебельных магазина: фирменный магазин предприятия «Гомельдрев» «Мир мебели» с торговой площадью более 1 тыс. м кв. на ул. Долгобродской и семейный мебельный магазин предприятия «Премьерторг» «Домашний очаг» с торговой площадью более 3 тыс. м кв. на ул. Матусевича. Компания «Премьерторг» известна на рынке розницы сетью дискаунтеров «На недельку», и данный магазин – пилотный проект нового для компании направления в бизнесе. Сеть обувных магазинов «Мегатоп» открыла свой самый крупный торговый объект – обувной супермаркет на пр-те Независимости, 56.

Открылся ряд фирменных магазинов. Так, известный производитель рыбной продукции и морепродуктов, компания «Виталюр» открыла новый, 27-й по счету фирменный магазин на ул. Есенина, 27. В планах компании строительство еще восьми новых объектов, из них шесть – в Минске, в том числе один общей площадью более 2,3 тыс. м кв.: он станет самым крупным рыбным супермаркетом в городе. Минский парниково-тепличный комбинат открыл новый 4-й по счету магазин фирменной сети «Парничок» в районе Красный Бор.

Ставки арендной платы

Ставки арендной платы в Минске в III квартале в среднем остались на уровне предыдущего квартала. Выросло лишь предложение неликвидных торговых помещений по низким ставкам и вариантов предложения с низкими ставками аренды в первые месяцы работы арендатора. Можно также констатировать, что произошла адаптация участников рынка к привязке арендной платы к белорусскому рублю в ряде объектов, прежде всего государственной и коммунальной собственности.

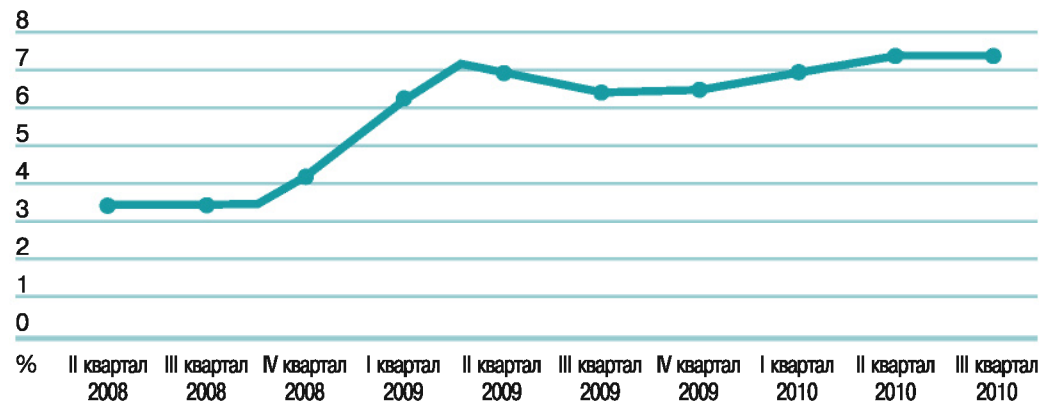
Динамика изменения средних ставок арендной платы



Спрос и вакантность площадей

В III квартале заметна активность игроков рынка по поиску подходящих торговых помещений, что свидетельствует о высоком спросе на качественную торговую недвижимость. В то же время вакантность в некоторых торговых центрах и наличие свободных помещений, пригодных под торговлю, в неспециализированных объектах остаются достаточно высокой.

Изменение предложения свободных торговых площадей



Перспективные проекты

В настоящее время в Минске в различных стадиях строительства находится ряд крупных торговых и мультифункциональных комплексов.

Компания «Миатон» подтвердила, что ее проект МФК «Автовокзал «Центральный» будет введен, согласно заявленным в начале реконструкции автовокзала срокам, в феврале 2011 года. Предусмотренные в комплексе торгово-развлекательные объекты оцениваются как очень перспективные: расположение в центре города, большие пассажиропотоки, формируемые пассажиропотоком авто- и железнодорожными вокзалами, обеспечат им большую посещаемость.

В текущем квартале, как и в прошлом, было заявлено о начале строительства ряда комплексов по торговле автотоварами. Компания «ММК Инвест»,

принадлежащая известному теннисисту Максиму Мирному, объявила о начале строительства сервисно-торгового комплекса на пересечении улиц Сырокомли – Гашкевича общей площадью 5,2 тыс. м кв. Данная компания оканчивает строительство аналогичного комплекса на ул. Лещинского площадью 4,3 тыс. м кв.

Подобный проект сервисно-торгового автокомплекса анонсирован к строительству на ул. Тимирязева, недалеко от рынка «Ждановичи».

Компания «Автобизнес» анонсировала проект строительства ТРЦ «Верхний город» на площадке, расположенной над принадлежащим компании ТЦ «Подземный город», (пр-т Партизанский). Планируемая площадь – 10 тыс. м кв.

Таблица 3
Строящиеся наиболее значимые объекты торговли в г. Минске

Объект, девелопер	Адрес	Площадь, ГВА, тыс. м кв.	Заявленный срок ввода, год
МФ ТРК «Замок», «Табак-Инвест»	пр-т Победителей	93,3	2011
МФК «Магнит Минска», «БелПарс»	пр-т Независимости	200, в т. ч. под ТЦ 60	2013
ТРЦ Preston-Plaza, «Арвидфуд»	Пересечение улиц Тимирязева и Орловской	54	2012
МФК м-рн Веснянка, «Альтерсолюшнс»	пр-т Победителей	88	2012
Торговая зона в МФК «Автовокзал «Центральный» стилобат в составе комплекса «Славянский квартал», «Внешэкономстрой»	ул. Бобруйская	44	2011

Таблица 4
Анонсированные наиболее значимые проекты в г. Минске

Объект, девелопер	Адрес	Площадь, ГВА, тыс. м кв.	Заявленный срок ввода, год
«Деревня гипермаркетов», «БелСвиссБанк»	МКАД, район Курасовщина	нет данных	2010/2014
ТКЦ «Гиппо», «Белвиллесден»	Пересечение ул. Притыцкого и ул. Кунцевщина	до 100	2011/2014
МФК «Гиппо», «Белвиллесден»	Пр-т Победителей	до 100	нет данных

В III квартале интерес к рынку Беларуси проявили ряд розничных операторов. Так, российская сеть DIY «Метрика» объявила о выходе на белорусский рынок и о возможности открытия первых объектов уже в I, II кварталах 2011 года.

Глава холдинга MJF Group (Dilmah) Меррилл Дж. Фернандо в ходе визита в Беларусь заявил о перспективном развитии в нашей стране сети чайных бутиков.

Стрит-ритейл

На современном этапе основные объекты минского стрит-ритейла располагаются в центральной части города на оживленных городских автомагистралях. Создание пешеходных зон с развитой инфраструктурой стрит-ритейл в двух местах – ул. К.Маркса и квартал исторической застройки Верхний Город – проходит с различной степенью активности. В Верхнем Городе ведутся реконструкция и строительство стилизованных объектов недвижимости, ограничивается въезд на территорию транспорта; по ул. Маркса признаков активного развития не замечено.

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

Сделки купли/продажи на рынке торговой недвижимости

В III квартале в большинстве регионов Беларуси на рынке торговой недвижимости количество сделок купли/продажи снизилось по сравнению с предыдущим кварталом, но среди совершенных сделок значительное количество пришлось на специализированные обособленные здания. Размеры приобретаемых объектов составляли от 12 м кв. (min) до 21032,6 м кв. (max).

Сделки купли/продажи торговых помещений в регионах Беларуси



Источник: ЕГРНИ

Цены сделок за 1 м кв. составили от BYR 0,013 млн. до 4,65 млн. Самые дешевые сделки приходились на объекты в сельских населенных пунктах, самые дорогие – на объекты в Гомеле. Из наиболее интересных сделок можно выделить приобретение законсервированного недостроенного здания магазина в Гомеле на пр-те Октября площадью более 1000 м кв. В перспективе можно ожидать, что новый собственник завершит строительство и в городе появится еще один современный торговый объект.

Предложение

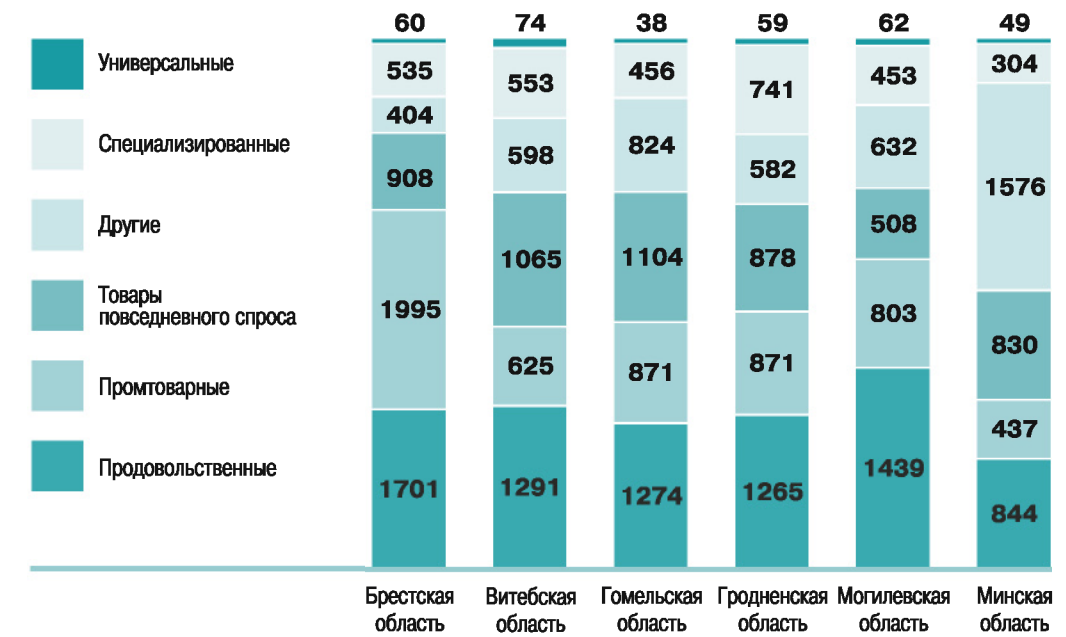
Рынок предприятий организованной розничной торговли республики в текущий период состоял из более чем 30,2 тыс. объектов. Торговая площадь занимала более 2,6 млн. м кв.

В III квартале в некоторых региональных городах появились новые, значимые для этих городов объекты торговой недвижимости.

Самый крупный торговый объект, введенный в эксплуатацию в данный период – ТЦ «Линия» в Гомеле площадью 14 тыс. м кв., где якорем выступает одноименный гипермаркет. Инвестор – российская компания «Корпорация ГРИНН». С открытием этого объекта Гомель стал пятым областным центром Беларуси, где появились гипермаркеты.

В Могилеве возведен 2-этажный торговый центр на пр-те Пушкина, где

Структура рынка торговых объектов по областям



операторами выступили «5 элемент» и местная продовольственная сеть «Перекресток», а на ул. Челюскинцев – 2-этажный ТЦ «Белмаркет», где главным оператором выступает одноименная продовольственная розничная сеть. В Витебске на пр-те Строителей введен в эксплуатацию торгово-офисный центр «Омега» площадью 8,5 тыс. м кв.

В Борисове после реконструкции промышленного здания открылся торговый центр «Клад Наполеона», где разместились сразу два якоря – продовольственный супермаркет с торговым залом около 900 м кв. и супермаркет бытовой техники с залом более 600 м кв.

Таблица 5
Новые наиболее значимые торговые объекты в регионах Беларуси

Объект, девелопер	Адрес	Площадь, ГВА, тыс. м кв.	Срок ввода
ТОЦ «Омега», фирма «Омега»	Витебск, пр-т Строителей, 11А	8,5	Август 2010 г.
Супермаркет «Алми», «Карст»	Гомель, Мазурова, 79	4,5	26 июня 2010 г.
ТЦ «Линия», «Корпорация «ГРИНН», Россия	Гомель, ул. Хатаевича, 9	14	Сентябрь 2010 г.
ТОЦ «Клад Наполеона», ЧУП «Файв Старс Плюс»	Борисов, ул. Строителей, 26	3,5	Сентябрь 2010 г.
ТЦ «БелМаркет», ОАО «Арма»	Могилев, ул. Челюскинцев, 136	2	Сентябрь 2010 г.

В региональных городах Беларуси продолжали открывать свои объекты национальные торговые сети.

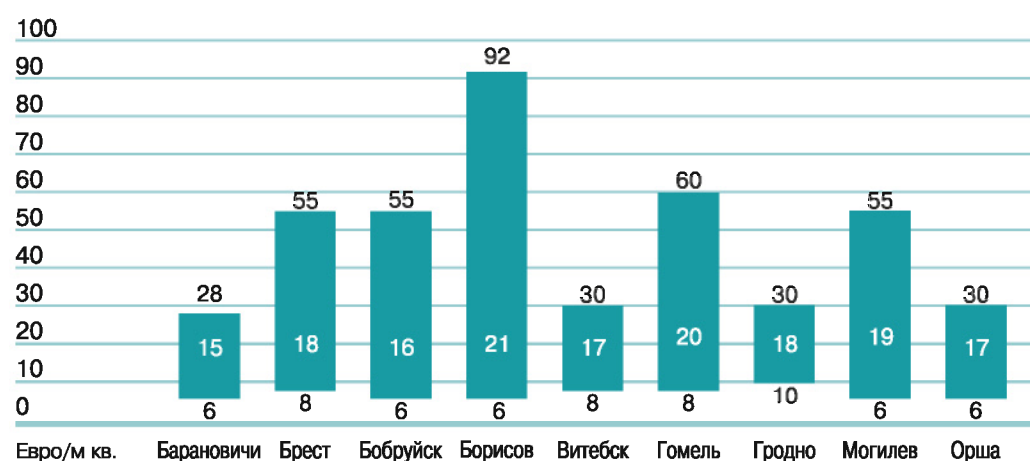
Таблица 6
Новые торговые объекты, открытые розничными сетями в регионах РБ

Розничная сеть	Регионы, где открылись объекты	Общее число объектов в сети
«5-й Элемент»	Витебск, Могилев, Борисов	24
«Умные вещи»	Витебск	11
«Родная сторона»	Борисов, Брест, Гомель	37
«Корзинка»	Бобруйск	12
«Штопор»	Барановичи	12
«Буслік»	Пинск	16
«Silverado»	Бобруйск	4
«Оранжевый верблюд»	Гомель	8

Ставки арендной платы

В ситуации, когда к региональным рынкам возрос интерес со стороны республиканских и столичных розничных операторов, начал наблюдаться процесс, когда в областных и некоторых районных центрах ставки арендной платы на качественные торговые площади достигли уровня, характерного для Минска.

Ставки арендной платы в некоторых региональных городах Беларуси (минимальные / средние / максимальные)



Самые высокие ставки арендной платы в текущем квартале были в недавно открывшемся в Борисове ТЦ «Клад Наполеона», где они на некоторые помещения превысили 90 евро за 1 м кв.

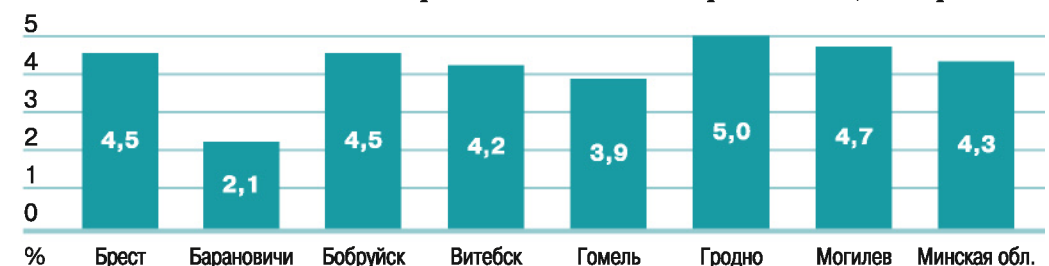
Спрос и вакантность площадей

Спрос на торговые помещения в регионах Беларуси высокий, что обусловлено возросшим интересом к регионам со стороны арендаторов и слабым до недавнего времени развитием рынка торговой недвижимости. Предложение в существующих объектах ограничено, что и позволяет сохраняться низкому уровню вакансий. По отношению к региональным городам (особенно это касается областных центров) стала проявляться характерная для Минска

В наших истоках – наша сила и уникальность!

тенденция: вакантные площади на протяжении длительного периода имеются на одних и тех же объектах.

Уровень вакантности торговых площадей в регионах



Перспективные проекты

Таблица 7
Строящиеся наиболее значимые торговые объекты в регионах Беларуси

Объект, девелопер	Адрес	Площадь, GBA, тыс. м кв.	Заявленный срок ввода	Примечание
ТЦ «Корона», «Табак-Инвест»	Бобруйск	22	Окт. 2010	По функциональн. наполнению объект аналогичен действующему в Бресте. Якорь - гипермаркет «Корона» с залом 4,5 тыс. м кв.; супермаркет бытовой техники «Корона-Техно» с залом 1,6 тыс. м кв.
ТРЦ «Орша Сити», «Иклон-Инвест»	Орша	7	Окт. 2010	Якоря: дискаунтер «Евроопт», первый в РБ дисконтный магазин торговой сети «Ziko», первый в РБ ресторан быстрого питания сети Fullpy Chicken
ОДЦ «Марко-Сити», «Марко»	Витебск	45	2010	Многофункциональный комплекс с запланированным гипермаркетом
ТЦ «Корона», «Табак-Инвест»	Витебск	22	2011	По функциональному наполнению объект аналогичен действующему в Бресте
Торгово-сервисный центр, «Уют СМ»	Витебск, Билево-1	13,3	2011	
ТЦ Алми, «Закрома-Восток»	Гродно, ул. Сов. Пограничников	4,6	2010	
ТРЦ Quattro, СП «Конте Спа», Су-2	Гродно, ул. Дубко	62	2012	Согласно проекту, комплекс будет включать гипермаркет, торгово-офисный помещения на 2 - 3-м этажах, в том числе помещения кафе и детского центра и 4-уровневый паркинг
«Гиппо», «Белвиллесден»	Гомель, ул. Косарева	16	2010 (11)	
«Веста», ОАО «Веста»	Гомель, ул. Мазурова	8,6	2010	Объект расположен напротив открывшегося в текущем квартале ТЦ «Алми»
ТЦ «Максима», ОДО «ГурманПлюс»	Гомель, Речицкое шоссе, 62	7,9	2012	Реконструкция существующего недостроенного здания
«Домовой», СООО «Домовой РП»	Могилев, ул. Габровская	5	2011	Специализированный мебельный магазин
ТРЦ «Три желания», «Продмир»	Жлобин	4,5	2011	Якорь - супермаркет «Мир продуктов»



торговля
недвижимость
инвестиции
обучение

Компания НТС объявила, что до конца 2010 года она проведет реновацию и откроет под брендами «Родная сторона» и «Корзинка» еще около 15 торговых объектов во многих городах Беларуси. Новый проект из старта в Орше (ТРЦ «Орша Сити») начинает компания ZIKO (сеть салонов часов и ювелирных изделий): здесь откроется первый дисконтный магазин этой компании. Сам ТРЦ «Орша Сити» также должен стать по-своему уникальным для Беларуси объектом, поскольку в нем кроме упомянутой сети разместится первое в Беларуси кафе «Funny Chicken» - первый в подобных объектах мини-кинотеатр 3D.

Продолжается строительство новых объектов. В Витебске в текущем квартале на стадии возведения каркасов значатся три торговых объекта. Так, фирма «Омега», которая только что ввела в эксплуатацию новый торгово-офисный центр, строит торговый центр в Билево, который намерена закончить в апреле 2011 г. Там же возведен каркас торгового центра компании «Ганна» - крупного витебского производителя продукции из птицы. Практически завершено возведение каркаса будущего ТЦ «Корона».

В регионах республики имеется ряд анонсированных проектов, в том числе находящихся на стадии проектирования. Активно реализуются проекты в Гомеле. Интерес к рынку данного города, где уже заявили о своем присутствии российская «Гринн», национальные сети «Корона» и «Гиппо», проявил и 3-й национальный оператор сети гипермаркетов «Простор», заявивший о строительстве торгового центра в Новобелицком районе города.

В текущем квартале стало известно, что в республике появится еще один районный гипермаркет: о планах по строительству гипермаркета в Солигорске объявила компания «Евросот». В настоящее время ведутся подготовительные работы на площадке будущей застройки. Завершение строительства объекта возможно уже в 2011 году.

Не исключено, что к районным городам, где будут торговые центры с якорными гипермаркетами, добавятся Барановичи. Во всяком случае в текущем квартале появилась информация, что компания «Табак-Инвест» изучает возможность строительства ТЦ «Корона» в этом городе.

Таблица 8

Анонсированные наиболее значимые проекты в регионах Беларуси

Объект, девелопер	Адрес	Площадь, тыс. м кв.	Заявленный срок начала стр.-ва/ввода	Примечание
МФК, «Юнивест-М»	Брест	72	2010/2013	Объект находится в завершающей стадии проектирования
ТЦ «Корона», «Табак-Инвест»	Гомель	22	2010/2012	Инвестиционный договор с администрацией области компания подписала на Гомельском инвестиционном форуме в мае 2010 г.
МФК, «Тринити-Инвест»	Гродно, пр-т Клецкова	72	2010/2014	После ряда проблем с реализацией проекта инвестор объявил о начале реализации. Ввод объекта запланирован пусковыми очередями
ТЦ «Белые Росы», ООО «Белые Росы -Гродно»	Гродно, ул. Соломовой	5	2010/2011	ТЦ с супермаркетом
ТЦ «Простор», «Простор-Трейд»	Гомель, р-н Новобелица	18	2010/2012	Объект аналогичен действующим ТЦ в Минске
ТРЦ «Монарх-Плаза», «Витафлекс»	Брест	32	2010/2011	В ТРЦ кроме торговой части запланировано размещение кинотеатра и ледового катка
ТЦ, ЗАО «Евросот»	Солигорск	7,5	2010/2011	Предполагается размещение гипермаркета
ТРЦ, «Столичная бакалейная фабрика»	Бобруйск, ул. Орджоникидзе	нет данных	2010 /нет данных	



Популярность и востребованность помещений под размещение объектов стрит-ритейла со стороны арендаторов заставляет администрацию городов развивать торговые коридоры с организацией пешеходного движения. Пешеходные улицы с развитой общественно-торговой функцией существуют в Бресте и Гродно и запланированы в Витебске, где на данном этапе существует только участок ул. Суворова. В Могилеве также организована пешеходная улица – Ленинская, но там еще ведется реконструкция ряда объектов, поэтому окончательно как торговый коридор улица еще не сформирована. В текущем квартале о том, что рассматривается проект создания крупной пешеходной улицы, заявили в Гомеле. Анализируя последствия аномальной жары прошедшего лета, власти Гомеля на многих участках улиц решили заменить асфальтовое покрытие на брусчатку, параллельно развивая и пешеходные зоны. Так, после реконструкции с сентября пешеходной стала улица Коммунаров, где расположен ряд популярных кафе и крупнейший в городе развлекательный центр «Континент». Общая проблема, которая характерна как для столичных, так и для региональных торговых улиц, – достаточно слабое представление на отечественном рынке международных моно- и мультибрендовых сетей, традиционно присутствующих в коридорах с развитым стрит-ритейлом, что не способствует развитию полноценных торговых коридоров. Поэтому развитие торговых коридоров в Беларуси – далекоидущая перспектива. Предпосылки есть: вместе с формированием объектов недвижимости растет заинтересованность операторов. К операторам, проявившим интерес к нашему рынку ранее, намерена присоединиться российская группа «Тошир», объявившая о развитии сети магазинов британской марки Quiz – среднеценового сегмента модной одежды, рассчитанного на молодых женщин 15-35 лет. С текущего года компания будет развивать сеть в России, а с 2012 года намерена выйти на рынки сопредельных государств, включая Беларусь.

Тенденции и прогнозы

- По основным параметрам развития экономика Беларуси приблизится к докризисному уровню
- Беларусь укрепит позиции в рейтинге Doing business 2011, публикация которого ожидается в ноябре, переместившись с 58-й на ориентировочно 48-ю позицию
- Будет продолжаться приватизация государственных (коммунальных) предприятий розничной торговли, а также консолидация «в одних руках» пакетов акций торговых предприятий, торгующихся на БВФБ.
- Темпы роста розничного товарооборота будут сопоставимы с темпами докризисного периода 2005 – 2008 годов. С учетом относительно стабильного курса рубля к корзине валют РТО продемонстрирует положительную динамику и в пересчете на основные валюты.
- Сохранится высокая активность банков на рынке потребительского кредитования. Будет продолжаться снижение ставок по кредитам.
- Ожидается ввод новых крупных объектов торговой недвижимости в регионах республики.
- Возможно начало строительства ранее заявленных объектов и анонс новых проектов.
- Возрастет интерес к проектам в Беларуси со стороны зарубежных компаний, связанный с либерализацией рынка земли.

Отчет подготовлен компанией «Институт розничных технологий «Менка». Информация, использованная для подготовки отчета, взята из открытых источников. Отчет предназначен для свободного использования.

Данные, содержащиеся в отчете, являются малой частью аналитического обзора отрасли, подготовленного нашей компанией, и носят исключительно общий информативный характер. Весь обзор, а также подробные развернутые отчеты как по рынку торговой недвижимости и розничной торговле Беларуси в целом, так и по интересующим Вас конкретным локациям могут быть предоставлены в индивидуальном порядке по Вашему обращению.

Институт розничных технологий «Менка» - 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 культурное наследие Беларуси, своеобразие природы и людей, культуру и обычаи белорусской торговли.

Более подробную информацию о деятельности ООО «Институт розничных технологий «Менка» Вы можете узнать на сайте www.menka.by.

Мы будем рады видеть Вас в числе наших клиентов и партнеров.