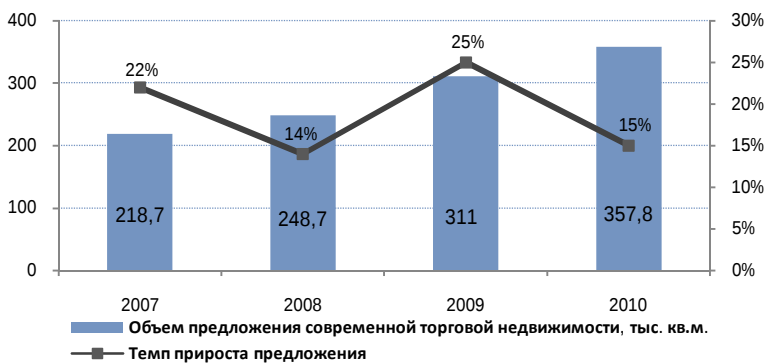


ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Крупноформатная торговая недвижимость. Минск



Источник: ИК ЮНИТЕР

ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОТРАСЛИ

➤ Рынок крупноформатной торговой недвижимости развивался в несколько этапов: а) крупные государственные торговые предприятия; б) торговые центры галерейного типа; в) торговые объекты современного крупного формата. Все эти типы объектов сегодня участвуют в конкурентной борьбе.

➤ Общая площадь сегмента «крупные государственные торговые предприятия» составляет около 93 000 кв.м. Представителями сегмента являются «ГУМ», «ЦУМ», «На Немиге», «Беларусь», «Кирмаш».

➤ Общая площадь сегмента «торговый центр галерейного типа» составляет 115 000 кв. м. Представителями сегмента являются «Европа», «Столичный центр», «Некрасовский», «Подземный Город», «Импульс», «Паркинг», «Зеркало», «Раковский Кирмаш» и др.

➤ Общая площадь сегмента «торговый объект современного формата» составляет 358 000 кв. м. Представителями сегмента являются «Столица», «Expobel», «Prostore», «Корона», «Гиппо», «Титан», «Глобо», «Град», «Ома», «Материк», «Евроопт» и др.

➤ Современная торговая недвижимость представлена следующими крупными форматами: торговый центр, торгово-развлекательный центр (комплекс), гипермаркет, молл, DIY.

➤ Среди девелоперов можно выделить следующих: СЗАО «Альтерсолюшнс», ИП «Табакко Инвест», СООО «Арвитфуд», ИООО «БНК Инжиниринг», ИООО «Зомекс Инвестмент» и др.

➤ Структура рынка показывает доминирование таких форматов как торгово-развлекательный комплекс и молл - 22,5% и 30,4% соответственно в общем объеме предложения на рынке современных торговых площадей.

➤ Динамика ввода торговых объектов отражает положительную тенденцию: за период 2007-2010 гг. прирост объема предложения составил 63,6% (показатель CAGR=17,83%). Объем предложения вырос с 219 тыс. кв. м в 2007 году до 358 тыс. кв. м в 2010 году.

➤ Объем предложения торговой недвижимости (перспективное предложение) с различной стадией реализации (проект, строительство, финальная отделка) составляет порядка 1,1 млн. кв. м. Представителями перспективного рынка являются «Гранд Каньон», «Гулливвер», «Замок», «Престон Плаза», «Славянский», «Минск-Сити», «Кольцо», «Европа», «Импульс», «Маяк Минска».

➤ Структура рынка перспективного предложения отражает доминирование крупных форматов: торгово-развлекательный комплекс и молл - 40,2% и 25% соответственно.

➤ Прогноз развития рынка крупноформатной торговой недвижимости отражает несколько тенденций: переход от строительства «общих» торговых центров к крупным многофункциональным комплексам с развитой развлекательной и торговой частями; завершение реализации ранее начатых проектов; повышение конкуренции на рынке.

➤ В случае реализации всех проектов рынок крупноформатной торговой недвижимости за период 2011-2015 гг. вырастет в 3,4 раза до 1,22 млн. кв.м (показатель CAGR=27,8%).

➤ На рынке ощущается превалирование спроса над предложением, по этой причине показатели вакантных площадей находятся на низком уровне - всего около 7%.

➤ За период 2008-2010 гг. арендная ставка снизилась почти на 25% с 61 € в 2008 году до 45 € в 2010 году.

Ключевые характеристики рынка

Количество действующих торговых объектов	19
Общая площадь объектов на рынке, тыс. кв.м.	358
Количество строящихся торговых объектов	21
Общая площадь строящихся объектов на рынке, тыс. кв.м.	1 100
Средний уровень вакантных площадей (декабрь 2010)	7,2%
Средняя арендная ставка в торговых объектах, € без НДС за 1 кв.м.	48

Структура рынка торговой недвижимости Минска, 2010



Источник: ИК ЮНИТЕР

Структура действующего рынка торговой недвижимости современного формата (Минск, 2010)



Источник: ИК ЮНИТЕР

Структура рынка торговой недвижимости современного формата (Перспективное предложение), 2011-2015 гг.



Источник: ИК ЮНИТЕР

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Крупноформатная торговая недвижимость. Минск

ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Действующие торговые объекты современного формата, Минск 2010

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Торговая площадь, кв.м.	Дата ввода, г	Девелопер/оператор
ТЦ «Максимус»	5 000	4 000	2005	ООО «Торгоптика»
«ГИППО»	13 750	5 800	2005	ИП «Белвиллесден»
ТЦ «Корона»	27 000	20 000	2006	ИП «Табакко Инвест»
«Простор»	12 000	6 200	2006	СЗАО «Альтерсолушнс»
«Столица»	78 655	40 000	2007	Главное управление потребительского рынка Мингорисполкома
«Град»	30 000	20 000	2007	ЧУП ТЦ «Ждановичи»
ТРК «Exrobe!»	42 000	20 000	2007	ИП «Баниар»
ТЦ «Праздник»	5 000	4 000	2008	
ТЦ «Магнит»	5 000	4 000	2008	
ТРК «Глобо»	20 000	15 000	2008	ЗАО «Белтяжмаш»
ТРК «Титан»	18 565	15 000	2009	ООО «Сигмаполус»
ТЦ «Боро»	6 000	3 000	2009	ОДО «Этерика»
«Простор»	12 000	6 200	2009	СЗАО «Альтерсолушнс»
«Материк»	25 000	20 000	2009	ООО «Эрнис»
«Евроопт»	9 750	7 500	2009	ООО «Евроторг»
«Простор»	12 000	6 200	2010	СЗАО «Альтерсолушнс»
ТЦ «Coolman»	8 000	4 000	2010	«Интерпромсервис» «+» долевое строительство
ТЦ «Силуэт»	8 000	7 000	2010	ООО «Каюма»+ долевое строительство
«ОМА»	20 000	15 000	2010	ООО «ОМА»

Строящиеся (проектируемые) торговые объекты современного формата, Минск 2010

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Торговая площадь, кв.м.	Дата ввода, г	Девелопер/оператор
«Автостолица»	12 600	6 000	2010	н/д
просп. Победителей - ул. Пионерская	40 000	30 000	2011	СЗАО «Альтерсолушнс»
«Замок»	93 000	40 000	2011	ИП «Табакко Инвест»
«Престон Плаза»	45 000	36 000	2008/2011*	ООО «Арвитфуд»
Центральный Автовокзал	20 000	15 000	2011	ИООО БНК «Инжиниринг»
«Импульс-2»	6 700	4 200	2011	ООО «Фарт-Плюс»
«Европа-2»	6 500	5 000	2010/2011*	ИП «Рубируз Интернешнл»
«Славянский квартал»	6 200	6 000	2011	КСО «Внешэкономстрой»
ул. Гусовского - ул. 3 сентября	8 000	6 000	2011	«Гиперком девелопмент»
«Славянский»	20 000	15 000	2008/2011*	н/д
«Тивали»	39 852	9 000	2011	ООО «Фестивальный центр»
«Кольцо»	27 216	13 964	2008/2011*	ЗАО ТК «Кольцо»
«Гранд Каньон»	77 990	44 932	2012	ИП «Каспианстройинвест»
«Валерьяново»	25 850	15 320	2012	ООО «ВиваИнвест»
«Grand Fashion Mall»	15 000	11 000	2010/2012*	СП ООО «Автобизнес»
«СКВИЧ»	60 000	30 000	2013	ООО «Сквич»
«Гулливер»	100 000	60 000	2009/2013*	ООО «Арса-Сервис»
Троллейбусное депо	60 000	50 000	2010/2014*	ИТЧУП «Манолитум Инжиниринг»
«Маяк Минска»	200 000	150 000	2014	ИООО «Зомекс Инвестмент»
«Прушинских»	55 000	21 000	2009/2015*	н/д
«Минск-Сити»	200 000	150 000	2015	ООО «Минск-Сити»

* - экспертная оценка

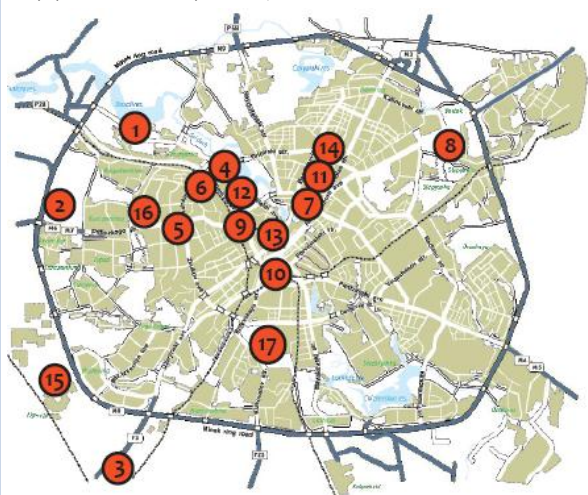
Источник: ИК ЮНИТЕР

Месторасположение основных торговых объектов современного формата, 2010



- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| 1 - ТРК Exrobe! | 8 - гипермаркет Простор |
| 2 - ТРК Глобо | 9 - гипермаркет Простор |
| 3 - ТРК Титан | 10 - гипермаркет Простор |
| 4 - Shopping Mall Столица | 11 - гипермаркет ГИППО |
| 5 - Shopping Mall Град | 12 - гипермаркет ЕВРООПТ |
| 6 - ТЦ Корона | 13 - DIY ОМА |
| 7 - ТЦ Coolman | 14 - DIY Материк |

Месторасположение основных торговых объектов современного формата в стадии реализации, 2010



- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - ТРК на просп. Победителей | 9 - Grand Fashion Mall |
| 2 - ТРК СКВИЧ | 10 - ТЦ Центральный автовокзал |
| 3 - ТРК Гранд Каньон | 11 - ТЦ Импульс |
| 4 - ТРК Замок | 12 - ТЦ Славянский квартал |
| 5 - ТРК Гулливер | 13 - ТЦ Славянский |
| 6 - ТРК Престон Плаза | 14 - ТЦ Европа |
| 7 - Shopping Mall Троллейбусное депо | 15 - ТЦ Кольцо |
| 8 - Shopping Mall Маяк Минска | 16 - Тивали |
| | 17 - Минск-Сити |

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Крупноформатная торговая недвижимость

ХАРАКТЕРИСТИКА СПРОСА

Развитие рынка тесно связано со следующими факторами спроса:

- Рост розничного товарооборота (CAGR=23% за период 2005-2010 гг.; замедление темпа прироста розничного товарооборота в 2009 году до 3% и восстановление в первой половине 2010 года до 15%).
- Изменение структуры торговли и рост объема розничного товарооборота организованного типа торговли (с 2005 года идет процесс постоянного снижения влияния неорганизованного типа торговли, поступательное изменение поведенческого поведения и рост привлекательности современных форматов торговли).
- Развитие местного сетевого ритейла и приход иностранных игроков рынка сетевой торговли (продовольственный и непродовольственный сегменты), а также повышение привлекательности рынка современной торговой недвижимости для международных «марочных сетей».
- Низкая насыщенность рынка современной крупноформатной торговой недвижимости (среди стран ЦВЕ Минск занимает одно из последних мест).

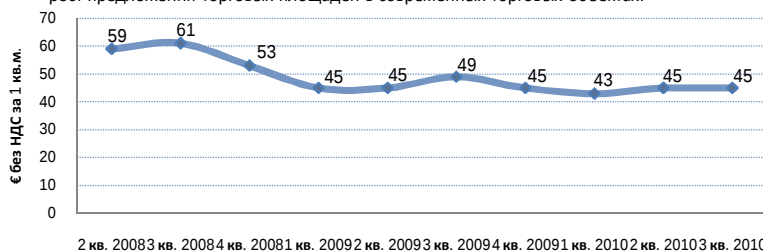
Спрос на площади в современных торговых объектах сформирован следующими группами арендаторов:

- ИП и мелкие частные компании
- Фирменная торговля (предприятия пищевой и легкой промышленности)
- Игроки сетевого ритейла непродовольственного сегмента (электроника, бытовая техника, одежда, обувь, ювелирные украшения, фармацевтика)
- Игроки сетевого ритейла продовольственного сегмента
- Международные марочные ритейлеры
- Сфера обслуживания и дополнительных услуг (ремонт часов, изготовление ключей, прачечная и химчистка, ремонт обуви и др.)
- Оздоровительные и подобные услуги (салон красоты, солярий, маникюрный салон, оздоровительный центр)
- Общественное питание - кафе, бар, пizzeria, ресторан, суши-бар
- Развлекательные объекты - мультимплекс, боулинг, бильярд, детский парк
- Иные объекты - казино, ночной клуб

ХАРАКТЕРИСТИКА ЦЕНЫ

На динамику изменения (снижения) уровня арендных ставок по г. Минску повлияли следующие факторы:

- последствия мирового финансового кризиса и его влияние на реальный сектор экономики,
- рост предложения торговых площадей в современных торговых объектах.

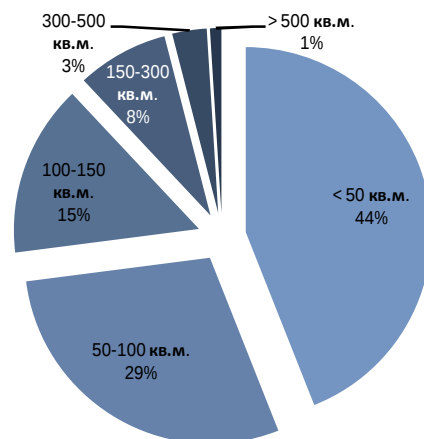


Источник: Консалтинговая компания «Менка»

ПРОГНОЗЫ И ТЕНДЕНЦИИ

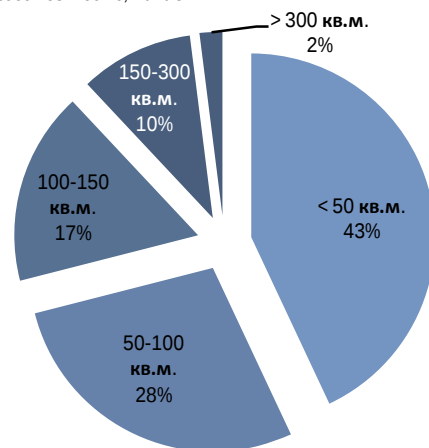
- Основополагающими тенденциями развития современной торговой недвижимости являются урбанизация и рост численности населения Минска; трансформация городской среды (трансформация центральной части города в общественно-культурную зону); изменение поведенческого поведения и требований; насыщение рынка предложением современными объектами.
- Наибольший рост совокупного предложения будет наблюдаться в 2011-2012 гг., когда будут введены многие торговые объекты, строительство которых начато было еще до 2010 года.
- Значительный прирост предложения на рынке также будет наблюдаться в 2014-2015 гг. с вводом крупных многопрофильных комплексов.
- С увеличением предложения современных торговых объектов изменится и ценовая ситуация (произойдет перераспределение привлекательности торговых объектов и торговых зон/коридор).

Структура спроса на торговые помещения в аренду, 2010 г.



Источник: Группа компаний «Твоя Столица»

Структура спроса на торговые помещения в собственность, 2010 г.



Источник: Группа компаний «Твоя Столица»

Прогноз предложения современной торговой недвижимости, 2011-2015 гг.



Источник: ИК ЮНИТЕР

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

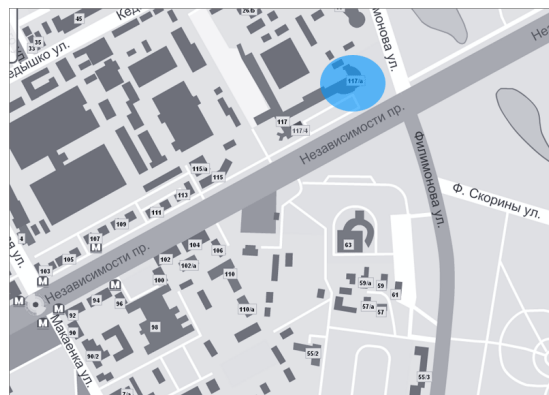
Контакты

Андрей Дерех
Директор
dereh@uniter.by
+375 29 6 76 30 97

Максим Кохов
Директор
**Департамент консалтинга
и исследований**
Kokhov@uniter.by
+375 29 6 29 14 65

Роман Осипов
Директор
**Департамент Инвестиционного
консультирования**
osipov@uniter.by
+375 29 6 57 83 26

Иван Осипов
Аналитик
Osipov_ivan@uniter.by
+375 17 385 24 65



ЗАО «ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ «ЮНИТЕР»
Беларусь, Минск, просп.
Независимости, 117а, 12-й этаж,
Бизнес Центр «Александров Пассаж»
Тел : (+375 17) 385 24 63
Факс : (+375 17) 385 24 64
email : uniter@uniter.by

Дисклеймер:

Данный отчет подготовлен только для информационных целей, и не представляет собой предложения об осуществлении стратегической сделки. Мнения, прогнозы и оценки данного отчета отражают наши суждения на дату публикации и могут изменяться без предупреждения. Хотя информация данного отчета происходит из источников, которые мы считаем надежными, и хотя мы обеспечили их точность на дату публикации, мы не предоставляем гарантий, выраженных или подразумеваемых, полезности данного отчета в отношении прогнозирования будущих событий, или оценки текущей либо будущей стоимости ценных бумаг. Любое инвестиционное решение, базирующееся на данном отчете, должно быть сделано, основываясь только на усмотрении инвестора, и не при каких обстоятельствах ЮНИТЕР или любые сотрудники ЮНИТЕР, или третьи стороны не несут ответственность в любой форме за любое действие любой стороны, сделанное на основании данного отчета. Ни ЮНИТЕР, ни любые сотрудники ЮНИТЕР, ни третьи стороны не несут ответственность за убытки, которые являются результатом таких действий.