

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА

ритейла в состоянии неопределенности

I-ый квартал 2022 г.

- 03 Обзор рынка ритейла
- 04 Предложение и спрос на
рынке ритейла г. Минска
- 05 Коммерческие условия
- 06 Вакантность на рынке
ритейла г. Минска
- 07 Тенденции рынка ритейла

ОБЗОР РЫНКА РИТЕЙЛА

- Закрытие магазинов отдельных международных брендов
- Оптимизация существующей сети национальными сетевыми операторами
- Рост выручки ритейлеров, вызванный повышенным спросом на товары первой необходимости, а также высоким спросом на дорогостоящие товары из-за роста курса рубля и проблем на валютном рынке
- Период пересмотра ставок
- Один из известных объектов-долгостроев, ТРЦ «Гулливвер», власти города передали УКС Мингорисполкома с целью завершения проекта

Предложение на рынке ритейла г. Минска

Предложение торговых площадей в городе Минске не изменилось, поскольку не было ввода крупных объектов ни в предыдущем 2021 году, ни в I квартале 2022 года. Ряд реализуемых девелоперских проектов в торговом сегменте заявлялся к завершению к этому периоду или раньше. Однако ввод в эксплуатацию и функционирование ни одного из заявленных проектов не начались.

К таким проектам относятся ТРЦ Mega Park, Minsk City Mall и Green Time. Вероятным новым сроком ввода последних двух назывался II квартал 2022 года. Однако сроки ввода застройщиками озвучивались до кризисной ситуации, возникшей в конце I квартала, и их следует рассматривать как оптимистичные.

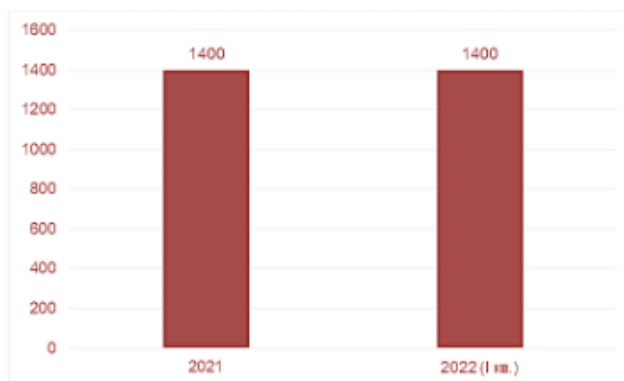


ТРЦ Green Time (рендер интернет-сайт проекта)

Ситуация с ТРЦ Mega Park остается неопределенной. Процент готовности объекта высокий. Еще в докризисный период собственники были заинтересованы в продаже ТРЦ. И на данный момент ситуация вокруг объекта такая, что его проблематично как ввести в эксплуатацию, так и продать. Инвесторы объекта – компания с литовским капиталом, что в современных условиях делает очень проблематичным эксплуатацию и управление объектом представителями инвестора.

Рынок качественной и условно качественной торговой недвижимости Минска в пересчете на арендные площади представлен около 1400 тыс. кв. м. Предложение с 2020 года не изменилось.

Предложение на рынке ритейла, тыс. кв.м.



На основе данных NAI Belarus

Спрос на рынке ритейла г. Минска

Спрос оставался умеренным еще в период всего 2021 года. Но поскольку не вводилось новых крупных объектов, площади в действующих торговых центрах поглощались. Это относится и к тем объектам, где имелось достаточное количество вакантного предложения, и к тем, где вакансия была образована в процессе ротации. Примерами первой категории могут быть ТРЦ Palazzo и ТЦ «Столица». Тем не менее ТРЦ Palazzo можно отнести к обеим категориям, поскольку для него также характерны и ротационные открытия. На месте супермаркета ушедшей с рынка в 2021 году сети Bigzz заработал Euroopt Prime.

В отношении открытий новых магазинов в торговых центрах, произошедших в I квартале 2022 года, все же надо проявлять сдержанный оптимизм. Переговорный процесс по ним в ряде случаев начинался еще в 2021 году, и открытия, произошедшие, например, в конце февраля или марте — это завершение ранее проделанной работы. Перспективы контрактации в текущий период менее оптимистичные. Большинство компаний взяло паузу в плане развития, чтобы оценить, как будет развиваться ситуация в регионе в целом и, в частности, что будет с логистикой поставок товаров в сети.

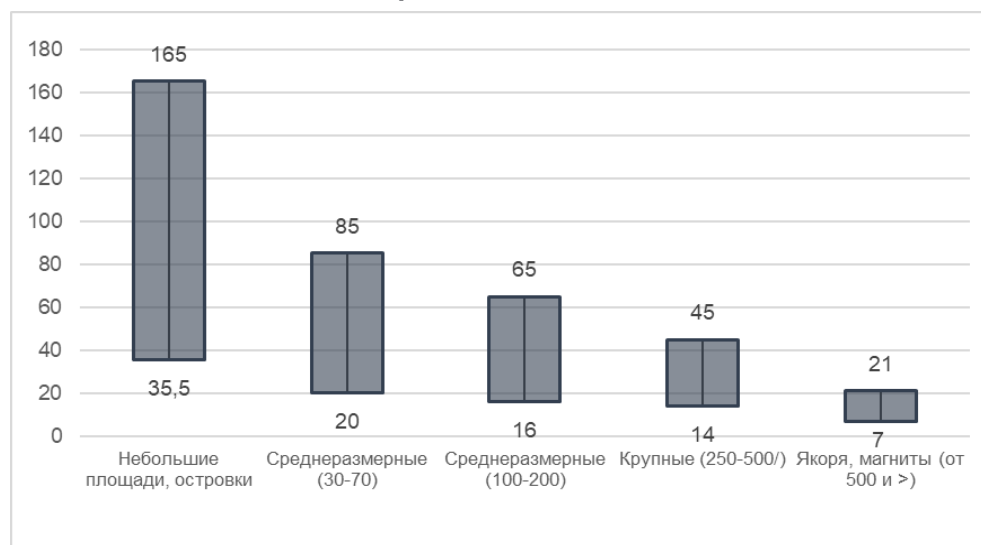
Коммерческие условия

Если в период января-февраля ставки арендной платы держались на уровне, характерном для конца 2021 года, то уже с первых чисел марта 2022 года ставки в пересчете на евро стали снижаться. Данная тенденция наблюдается как по отношению к запрашиваемым ставкам по новым договорам, так и по пересмотру коммерческих условий уже ранее заключенных договоров. Запросы на пересмотр ставок возникли в период существенного снижения курса рубля к евро. Поэтому арендаторы обратились с просьбами или о снижении ставки в евро, или фиксации курса рубля на определенном уровне (например, из расчета 3-3,2 рубля за 1 евро) на несколько месяцев, до определения и стабилизации ситуации на рынке.

Наблюдается и встречная перестраховка, характерная для собственников недвижимости. Так, в ряде случаев где договоры были привязаны исключительно к проценту от оборота, арендодатели настаивают на переходе к гибридной схеме, когда часть арендной платы будет фиксированной. В период начала кризиса наблюдался повышенный спрос на многие товары повседневного спроса (продукты питания, бытовая химия, санитарно-гигиенические товары) и дорогостоящие товары, как, например, бытовая техника. Это привело к скачку выручки, за которым последует значительное снижение розничного товарооборота по многим товарным группам, что на многие месяцы может лишить собственников ожидаемых поступлений от аренды.

На конец марта из-за фиксации курса или некоторых подвижек в сторону снижения фиксированных ставок, ставки стали ниже на 6-10%. В течение апреля-начала мая ожидается «притирка» к ситуации на рынке и после майских праздников рынок аренды выйдет уже на какой-то устоявшийся уровень ценовой политики. Наиболее вероятно, что до момента плато произойдет общее снижение размеров ставок в еврономинале по рынку в 15-20% от уровня на начало 2022 года.

Диапазоны ставок на различные типоразмеры торговых помещений, Евро за кв.м. в мес.



На основе данных NAI Belarus

Вакантность на рынке ритейла г. Минска

Заметного роста вакантности не произошло, поскольку рынок характеризовался осторожно умеренным спросом, а отказ от аренды в период конец февраля – март 2022 г. не носил массового характера, что также было характерно для рынка России. Ряд брендов, которые прекратили (приостановили) деятельность в России, не ушли с белорусского рынка, однако и представленность мировых брендов на нашем рынке гораздо более скромная.

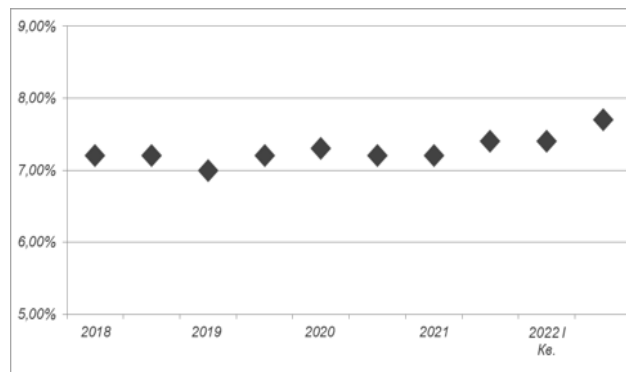
Сохранение брендов обусловлено тем, что значительная часть международных компаний, представленных на рынке торговой недвижимости в Беларуси, работают по франшизе. Прямое присутствие брендов менее характерно. До этого эксперты рынка, равно как и потребители, отмечали как глобальную проблему, что наш ритейл мало представлен крупными мировыми игроками, особенно в фэшн-сегменте. Однако в результате непрямого представительства мировых игроков на местном рынке ни потребители не заметили особых изменений в работе крупных торговых объектов, ни собственники не столкнулись с прекращением контрактов на аренду площадей (за редким исключением).

Для сравнения, в России уже в первые недели марта некоторые ТРЦ, ранее популярные и насыщенные мировыми брендами, столкнулись с проблемой, что вакантность с практически нулевых показателей поднялась до 70% и выше, что привело к оттоку посетителей, а целесообразность работы некоторых объектов осталась под вопросом. И даже в тех объектах, где ушедшие компании арендовали 25-30% площадей – это ощутимо.

В виду складывающейся ситуации на рынке также происходит оптимизация числа розничных объектов национальными сетями. Прежде всего, это касается сегмента продажи бытовой техники и электроники. Данный сектор товаров активно реализуется через e-commerce, и стационарные магазины сетей скорее выполняют функции шоу-рума, а также еще популярны у представителей старшего поколения, менее приверженных покупкам в Интернет-торговле. Заявление ряда крупных производителей бытовой техники и электроники о приостановке деятельности на рынках России и Беларуси, а также возникшие сложности с логистикой поставок товаров не требуют того числа стационарных магазинов, как было необходимо в докризисный период.

В целом по рынку вакантность изменилась не существенно. Из-за закрытия отдельных магазинов на конец I квартала она стала выше, но это явление можно охарактеризовать как коррекцию в сторону увеличения, поскольку реально рост составил 0,3-0,4% от суммарной арендной площади. Закрытия действительно были единичными и практически компенсировались новыми открывшимися торговыми точками.

Доля вакантных помещений в сегменте торговой недвижимости



На основе данных NAI Belarus

ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА РИТЕЙЛА

- Падение товарооборота, снижение выручки ритейлеров;
- Снижение среднерыночных ставок арендной платы в евроминале, вплоть до 15-20% по сравнению с уровнем ставок на начало 2022 года;
- Стабилизация рынка, формирование устойчивых ставок исходя из новой конъюнктуры рынка;
- В краткосрочной перспективе уровень вакантности примет равновесное положение, масштабных закрытий не произойдет, но и активности игроков рынка в плане новой аренды не будет;
- Ротационные явления сохранятся, но процесс ротации будет инертным;
- Ввод некоторых из крупных проектов ТРЦ состоится. Пусть и с задержкой сроков.
- Замораживание, консервация проектов на различных стадиях строительства, особенно, ранних. Объекты-долгострои продолжают находиться в состоянии незавершенного строительства.

NAI Belarus является белорусским представительством сети консалтинговых компаний NAI Global, входящей в TOP-5 мировых брендов на рынке недвижимости, одного из крупнейших мировых брокеров, который представлен в 47 странах, в 375+ офисах с 6000+ работников.

Под ее управлением находится более 106 млн кв м, а ее годовой оборот составляет \$ 20 млрд. NAI Global является дочерней структурой компании C-III Capital Partners. Это один из крупнейших игроков на американском рынке инвестиций в недвижимость, портфель которого составляет более \$ 150 млрд.



Locations by Country

North America

Canada
Mexico
United States

Latin America & The Caribbean

Argentina
Bahamas
Brazil
Chile
Costa Rica
Jamaica
Panama
Peru
Venezuela

Asia Pacific

Australia
China
India
Indonesia
Japan
South Korea
Malaysia
New Zealand
Philippines
Singapore
Taiwan

Europe, Africa & The Middle East

Austria
Belarus
Belgium
Bulgaria
Czech Republic
Denmark
Finland
France
Germany
Greece
Iceland
Israel
Kazakhstan
Kuwait
Latvia
Norway
Qatar
Republic of Serbia
Romania
Russian Federation
South Africa
Spain
Sweden
Switzerland
Turkey
Ukraine
United Kingdom

Services

Corporate Services

Acquisition / Disposition
Leasing Agency / Landlord
Representation
Tenant Representation
Appraisal & Valuation

Investment Services

Portfolio Review
Market Analysis

Advisory & Consulting Services

Property Management
Acquisition / Disposition
Capital Markets
Build-to-Suit
Project Management
Feasibility Analysis
Lease Administration
Lease Audit
Tax Appeal
Title / Escrow / Survey
Global Supply Chain &
Logistics

Asset Services

Asset Management
Corporate Facilities
Management
Property Management
Build-to-Suit / Construction
Management
Green / LEED™
Consultation

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

БЦ Рубин Плаза, Блок 2
7 этаж, офис 711
Минск, Беларусь
моб. +375 29 349 19 56
<http://www.naiglobal.com/>
<http://www.naibelarus.com/>



Андрей Павлышко
Партнер
Управляющий директор
Моб. +375 (29) 349 19 56
andrei.paulyshka@naibelarus.com



Андрей Алёшкин
Партнер
Исполнительный директор
Моб. +375 (29) 633 633 2
andrey.aleshkin@naibelarus.com