

Рынок торговых объектов и рынок розничной торговли в 2003 году

Retail Construction and the Retail Market in 2003

Сергей Гипш

Генеральный директор Colliers International Москва

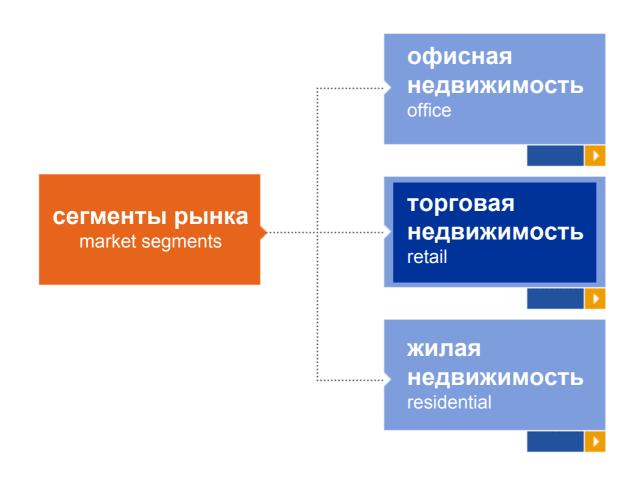
Sergey Gipsh

General Director Colliers International Moscow



colliers international

Colliers International

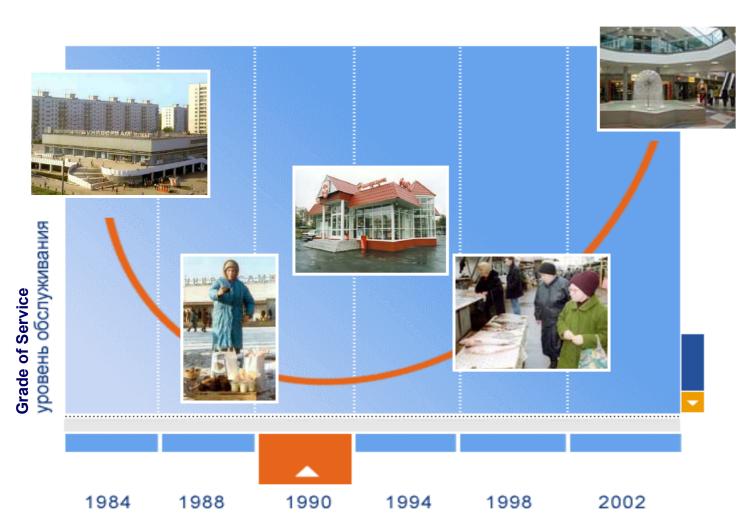


Russia



торговая недвижимость

Retail Real Estate





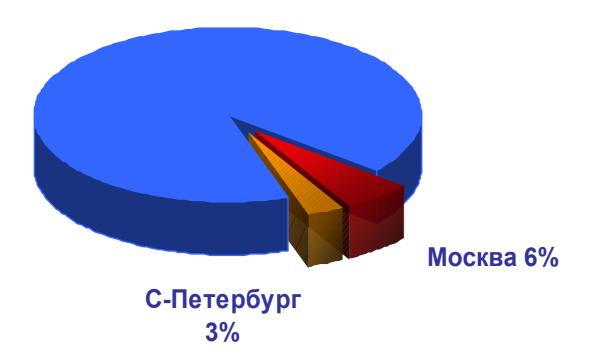
численность населения

Population

всего в России Total in Russia

132,389.7

млн. человек mln. people



Россия/



плотность населения, человек/км²

Density of Population, people per km²



Pоссия / Russia



плотность населения, человек/км²

Density of Population, people per km²

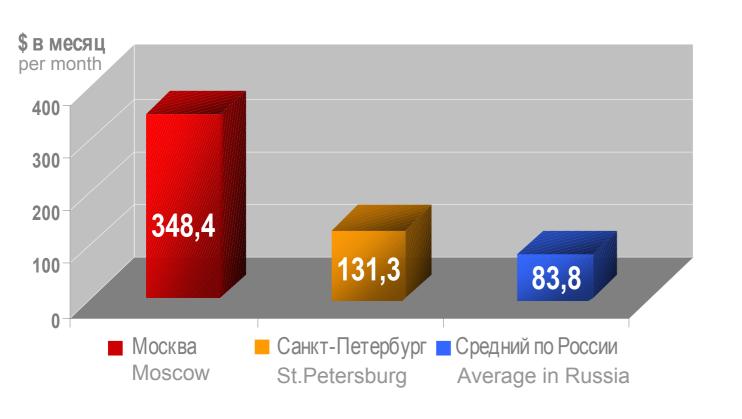


Pоссия / Russia



среднедушевой доход населения

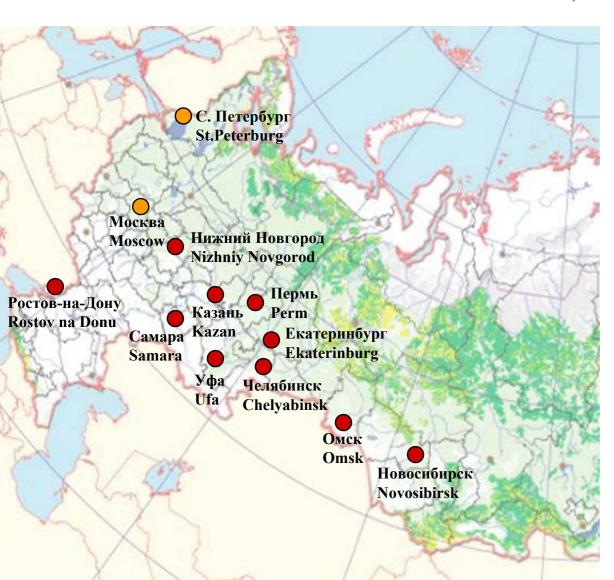
Average Income per Capita





города - миллионники

Cities with More Than 1 mln. People







годовой оборот розничной торговли в 2001 году **Annual Retail Turnover in 2001**





рынок торговой недвижимости

Retail Real Estate Market





COLLIERS INTERNATIONAL

москва в 2001 году

Moscow in 2001

количество жителей Population	8,64 mln.
плотность населения Density Of Population	8,52 thousand per sqkm
среднедушевой доход Average Income Per Capita	348,40 \$ per month
годовой оборот розничной торговли Total Retail Turnover	28,58 bln. \$
количество высококачественных торговых площадей High-Quality Retail Space	0,99 mln. sqm

Mocква / Moscow



структура торговой недвижимости

Retail Real Estate Market Structure

торговая недвижимость Retail Real Estate







киоски Kiosks

магазины Street Retail

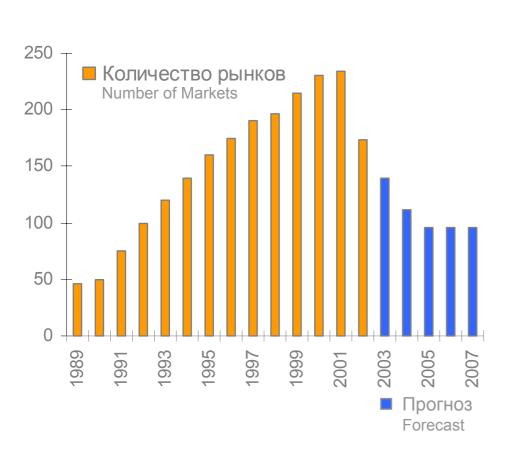




торговые центры Shopping Centers

рынки

Markets



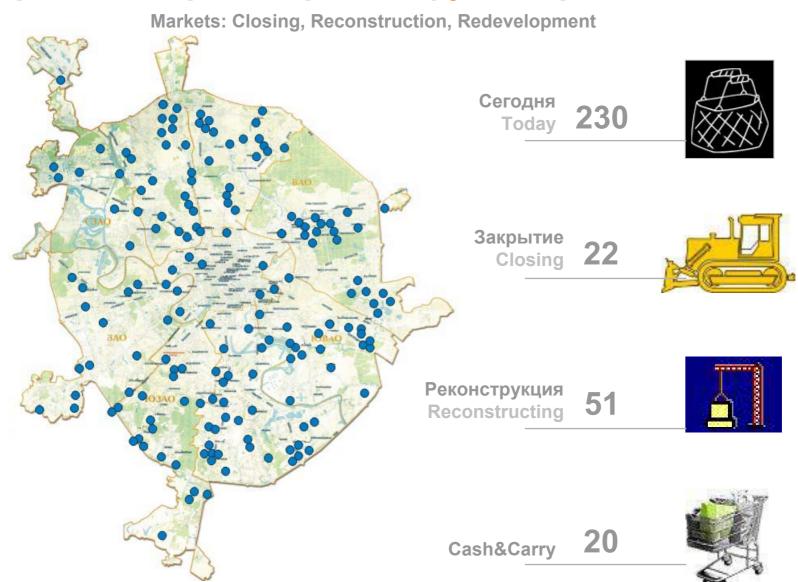




Mocква / Moscow



рынки: закрытие, реконструкция, редевелопмент



Москва / Moscow

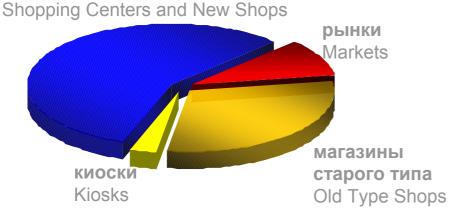
Mockba / Moscow



киоски и павильоны

Kiosks and Pavilions

Торговые центры и магазины нового типа





Торговые центры и магазины нового типа Shopping Centers and New Shops



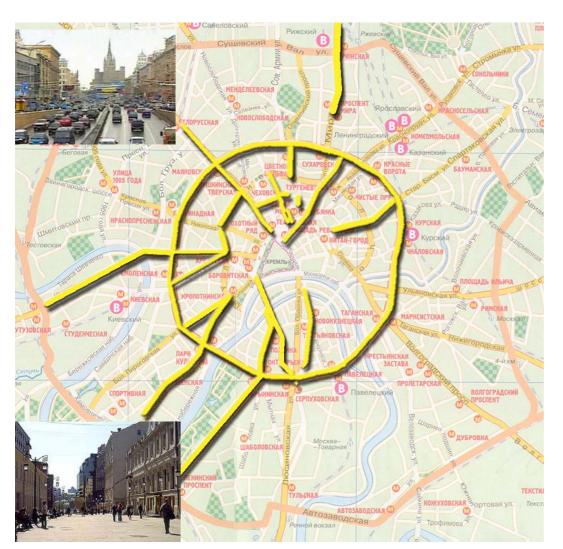




REAL ESTATE CONSULTANTS

street retail

Street Retail











MockBa / Moscow

REAL ESTATE CONSULTANTS

спрос и предложение

Supply and Demand

название улицы	процент свободных площадей,%	ставки аренды, \$/кв.м./год	цены продажи, \$/ кв.м.	
Ленинский проспект	< 1	700 – 1500	2800 – 6000	Leninsky Avenue
Садовое кольцо	< 1	700 – 1200	2800 – 4800	Sadovoe Ring
Кутузовский проспект	< 5	800 – 1200	4200 – 4800	Kutuzovsky Avenue
Старый Арбат	< 1	1000 – 1500	4000 – 6000	Arbat Street
Новый Арбат	< 3	1300 – 1500	5200 – 6000	New Arbat Street
Тверская улица	< 2	2100 – 3000	6000 – 12000	Tverskaya Street
	Vacancy Rate, %	Rental Rates, \$ per sqm per year	Sale Prices, \$ per sqm	Name

динамика развития рынка торговых центров

History of Shopping Centers Development



REAL ESTATE CONSULTANTS

Moscow



типы торговых центров: по зоне обслуживания

Types of Shopping Centers: Catchments Area



Moscow

Москва /



типы торговых центров: по концепции

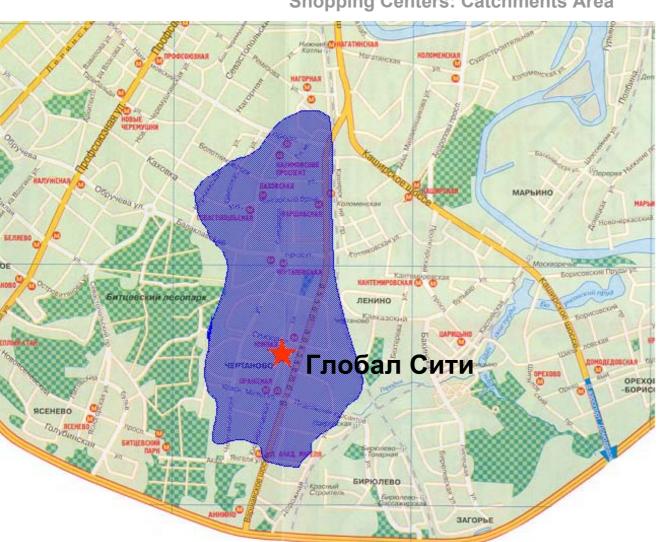
Types of Shopping Centers: Concept





торговые центры: зона обслуживания

Shopping Centers: Catchments Area

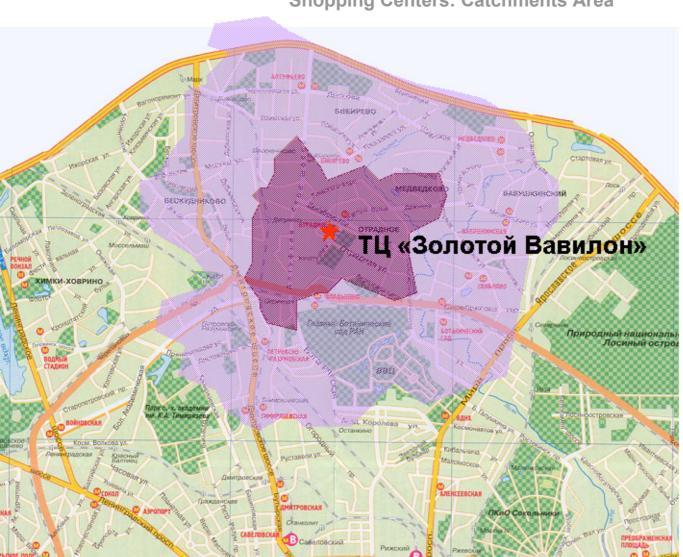


районные Neighborhood



торговые центры: зона обслуживания

Shopping Centers: Catchments Area



окружные Community

Mockba / Moscow



торговые центры: зона обслуживания



Regional and Super Regional

Moscow

Москва /



торговые центры: по концепции

Shopping Centers: Concept



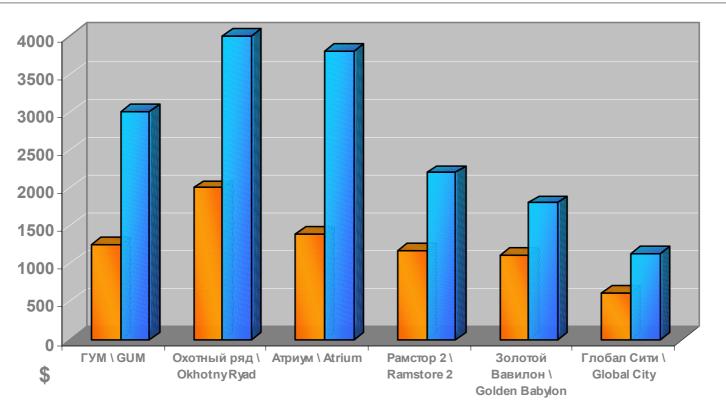
REAL ESTATE CONSULTANTS



торговые центры: спрос и предложение

Shopping Centers: Supply and Demand







REAL ESTATE CONSULTANTS



проблемы существующих торговых центров

Problems of Existing Shopping Centers

непрофессиональная концепция или ее отсутствие

Wrong Concept Plan or Its Absence

непродуманный tenant mix

Improper Tenant Mix

отсутствие профессионального менеджмента

Lay Management

Moscow





новые проекты торговых центров

Shopping Centers – New Projects

Мега Молл - грандиозный проект первого молла в Москве

Mega Mall – grand project of the first Moscow mall

Адрес Address	п. Коммунарка (Теплый Стан) Kommunarka (Tyoply Stan)	
Тип Туре	Суперрегиональный торговый центр Super-regional shopping center	
Общая площадь, м2 Total space, sqm	180 000	
Торговая площадь, м2 GLA, sqm	130 000	
Паркинг, м/м Parking, car spaces	10 000	
Планируемая дата открытия Planned to open	Декабрь 2002 December 2002	
В составе операторов Among the operators	Икеа, Auchan, OBI, Техносила IKEA, Auchan, OBI, Technosila	







новые проекты торговых центров

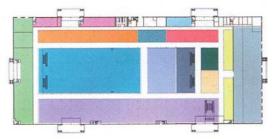
Shopping Centers – New Projects

Крокус Молл - первый загородный молл эксклюзивных марок высокой моды

Crocus Mall – the first outlet mall representing exclusive haute couture brands

Адрес Address	66 км МКАД, внутренняя сторона MKAD, 66 km, inner side
Общая площадь, м2 Total space, sqm	50 000
Торговая площадь, м2 GLA, sqm	20 000
Планируемая дата открытия Planned to open	Ноябрь 2002 November 2002











новые проекты торговых центров

Shopping Centers – New Projects

ТЦ Калужский - крупнейший торгово-развлекательный комплекс на юго-западе Москвы.

Kaluzhsky SC – the biggest shopping and entertainment complex in the Moscow southwest.

Адрес Address	Пересечение ул. Профсоюзной и ул. Обручева Intersection of Profsoyuznaya and Obrucheva streets	
Тип	Окружной, универсальный торговый центр	
Туре	Community, multipurpose shopping center	
Общая площадь, м2 Total space, sqm	29 000	
Торговая площадь, м2 GLA, sqm	14 000	
Паркинг, м/м Parking, car spaces	700	
Планируемая дата открытия Planned to open	2003	
В составе операторов	Супермаркет (4 900 м²), зона развлечений (5 400 м²).	
Among the operators	Supermarket (4 900 sqm) in the SC, entertainment area (5 400 sqm)	

REAL ESTATE CONSULTANTS



новые проекты торговых центров

Shopping Centers – New Projects

Мосмарт - первый торговый центр российского сетевого девелопера

Mosmart – the first shopping center of Russian chain developer

Адрес Address	Ярославское ш., 48-114 Yaroslavskoye avenue, 48-114
Тип Туре	Районный, универсальный торговый центр Regional, multipurpose shopping center
Общая площадь, м2 Total space, sqm	16 500
Торговая площадь, м2 GLA, sqm	4 500
Паркинг, м/м Parking, car spaces	1 000
Планируемая дата открытия Planned to open	2003
В составе операторов Among the operators	Гипермаркет (12 000 м2), фуд-корт (600 м2). Hypermarket (12 000 sqm), food-court (600 sqm)

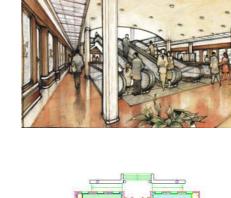


новые проекты торговых центров

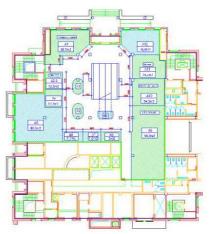
Shopping Centers – New Projects

Страстной - новый торгово-деловой комплекс в центре Москвы с оригинальной концепцией и архитектурным решением

Strastnoy – new retail and business center in the center of Moscow with the original concept plan and design



Адрес Address	Страстной б-р, 10\34 Strastnoy blvd., 10\34
Тип Туре	Downtown center
Общая площадь, м2 Total space, sqm	3 000
Торговая площадь, м2 GLA, sqm	2 000





тенденции на рынке торговой недвижимости

Retail Real Estate Market Trends

- Доля рынков, киосков и павильонов уменьшается.
- Доля профессионального street retail и торговых центров растет.
- Профессиональный подход
- Усиление конкуренции
- Усиление роли развлекательного сегмента
- Освоение спальных районов и пригородных сайтов

- The decreasing share of markets, kiosks
- Growth of professional street retail and shopping centres
- Professional treatment
- Growing competition
- Increasing importance of Entertainment
- Expansion to suburbs and out-of-town area

профи 40% **60%**



Pоссия / Russia

рынок торговой недвижимости

Retail Real Estate Market



COLLIERS INTERNATIONAL

санкт-петербург в 2002 году

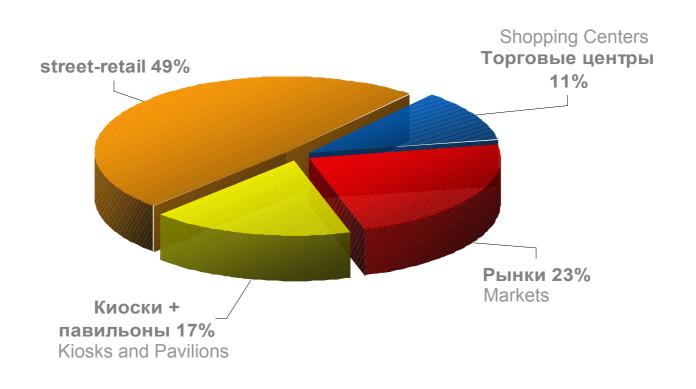
St.-Petersburg in 2002

количество жителей Population	4,578 mln.
плотность населения Density Of Population	3,27 thousand per sqkm
среднедушевой доход Average Income Per Capita	131,0 \$ per month
годовой оборот розничной торговли в 2001 году Total Retail Turnover In 2001	3,96 bln. \$
количество торговых площадей Retail Space	1,20 mln. sqm
доля профессионального ритейла Professional Retail Spaces Ratio	10,00 %



структура ритейл рынка

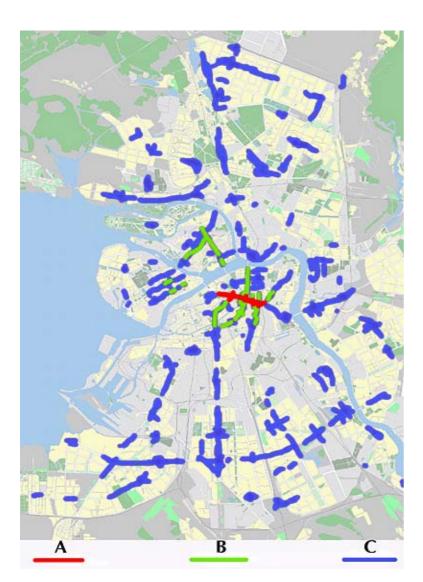
Retail Real Estate Market Structure



COLLIERS INTERNATIONAL

основные торговые зоны

The Main Retail Areas





Петербург / St.-Petersburg

существующие торговые центры











- Действующие торговые центры Петербурга
- Строяшиеся торговые центры Петербурга
 - Основные проекты торговых центров в Петербурге





новые проекты торговых центров

Shopping Centers – New Projects

Соломон (Гранд Каньон) - 4 этажа, реконструкция производственного корпуса

Solomon (Grand Canyon) - 4 levels, reconstruction of industrial building

Адрес Address	Север Петербурга: пр. Энгельса, 154 North of StPetersburg: Engels' prospect, 154		
Тип Туре	Торгово-развлекательный центр городского значения Shopping and leisure complex		
Общая площадь, м2 Total space, sqm	82 000		
Торговая площадь, м2 GLA, sqm	60 000		
Паркинг, м/м Parking, car spaces	2 500		
Планируемая дата открытия Planned to open	Май 2004 2004, May		
В составе операторов Among the operators	Мультиплекс, гипермаркет, магазин DIY, б/т, универмаг одежды, большой спорт. супермаркет, фуд-корт, фитнес-клуб Multiplex, hypermarket, DIY store, department store, huge supermarket of sporting goods, supermarket, food-court, fitness-club		





новые проекты торговых центров

Shopping Centers – New Projects

Фрунзенский - 5 этажей, здание построено в 1939 г. под универмаг

Frunzensky - 5 levels, the building was constructed in 1939 for department store

Адрес Address	Центр, Московский пр., 56 (60/129) Center, Moskovsky prospect, 56 (60/129)
Тип Туре	Универмаг Department store
Общая площадь, м2 Total space, sqm	11 000
Торговая площадь, м2 GLA, sqm	4522 (торговых) + 1200 (на 5 этаже) + 3900 складских (отдельный корпус) + 200 (бильярд в цокольном этаже) 4552 (retail) + 1200 (5th level) + 3900 (warehouses, separate building) + 200 (billiard in the basement)
Паркинг, м/м Parking, car spaces	100
Планируемая дата открытия Planned to open	Сентябрь 2002 2002, September
В составе операторов Among the operators	4 торговых этажа - одежда, обувь, товары для дома, бытовая техника, супермаркет "Находка" - на 1 эт. 4 retail levels - clothes, footwear, household goods, household appliances 1st floor - supermarket "Nahodka"





основные торговые зоны

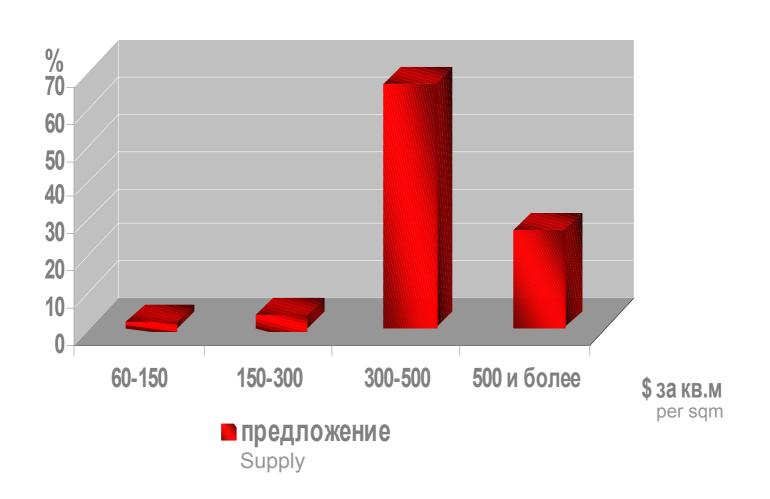
The Main Retail Areas

Местоположение	Процент свободных площадей	Цена аренды (\$/кв. м в год)		Цена купли- продажи (\$/кв.м)	
		min	max	min	max
Невский пр. от Мойки до пл. Восстания Nevsky prospect (from Moyka to Vosstaniya square)	0%	1000	3500	2500	7000
Зона А (кроме Невского) Zone A (except Nevsky)	5%	600	1200	925	2250
Зона В Zone B	10%	360	1050	840	2100
Зона С Zone C	10%	180	540	475	1200
Зона D Zone D	15%	66	210	160	375
Location	Vacancy Rate	Sale	Prices		Rates \$ per year



предложение торговых площадей

Retail Space Supply and Demand





тенденции на рынке торговой недвижимости

Retail Real Estate Market Trends

- Цены и арендные ставки в торговых центрах и street-retail продолжается медленный рост
- Наблюдается появление новых операторов московских (Патерсон, Перекресток, Техносила) и западных (Metro, IKEA). На подходе М.Видео и Рамстор.
- Усиливаются позиции розничных сетей Пятерочка, Дикси (Юнилэнд), Находка открывают новые магазины. Появилась Карусель конкурент Ленты. Доля рынков снижается.
- Ажиотаж на рынке строительства ТЦ в 2002 и будущем году введут, по прогнозам, не менее 200 тыс. кв.м

- •The prices and rental rates in shopping centers and street retail slowly go up
- •New retailers entering the market from Moscow (Paterson, Perekrestok, Tekhnosila) and abroad (Metro, IKEA, possibly Carrefour). M-Video and Ramstor are coming soon.
- ■Retail chains get stronger Piaterochka, Dixi (Uniland) and Nahodka open new stores. Carrousel (competitor to Lenta) has entered the market. The share of marketplaces is decreasing.
- ■Shopping centers construction boom in 2002-2003 about 200 000 sqm will be put into operation



Pоссия / Russia



рынок торговой недвижимости

Retail Real Estate Market



Регионы Regions



регионы россии

Russian Regions

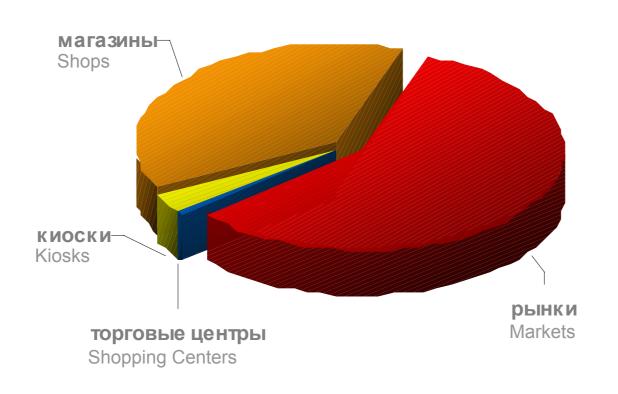






структура рынка торговой недвижимости

Retail Real Estate Market Structure





COLLIERS INTERNATIONAL

новые проекты торговых центров

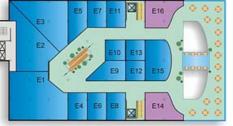
Shopping Centers – New Projects

Астор

Astor

Адрес Address	Ростов-на-Дону, центр, проспект Буденного Rostov-na-Donu, center, prospect Budennogo
Тип Туре	Центр моды Fashion center
Общая площадь, м2 Total space, sqm	12 000
Торговая площадь, м2 GLA, sqm	7 000 - (9 000)
Паркинг, м/м Parking, car spaces	80 - 88
Планируемая дата открытия Planned to open	Октябрь 2004 2004, October
В составе операторов Among the operators	Одежда, обувь, аксессуары, косметика, парфюмерия, ювелирные изделия, и т. п. Clothes, footwear, accessories, cosmetics, perfumery, jewels, etc.







новые проекты торговых центров

Shopping Centers – New Projects

Торговый центр в Ижевске

Shopping Center at Izhevsk

Адрес Address	Республика Удмуртия, Ижевск, центр, в непосредственной близости от основных транспортных магистралей города – улиц Карла Либкнехта и М. Горького Udmurtia, Izhevsk, center, near the main city streets – Karla Libknehta St. and Maxim Gorky St.
Тип Туре	Масштаб и структура соответствует окружному ТЦ, но он будет выполнять роль ТЦ общегородского значения (в Ижевске "всего" 650 тыс. чел.).
	Due to the size and structure it is regional shopping center
Общая площадь, м2 Total space, sqm	24 100
Торговая площадь, м2 GLA, sqm	17 900
Планируемая дата открытия Planned to open	4 квартал 2004 2004, 4 quarter
В составе операторов Among the operators	4 уровневый ТЦ, гипермаркет (6300 квм), рестораны (1000 квм), предприятия развлечений (3000 квм), магазины (7600 квм) 4-levels SC, hypermarket (6300 sqm), restaurants (1000 sqm), entertainment area (3000 sqm), shops (7600 sqm)

Pоссия / Russia

девелоперы

Developers

Ramenka











Wakelin Promotion Ltd.



девелоперыDevelopers

ритэйлеры Retailers

российские сетевые операторы

супер и гипермаркетыSuper and Hypermarkets

аудио-, видео, бытовая техника

Electronics and home appliances

спортивные товарыSports goods

строительные и отделочные материалы Fit-Out Materials

общественное питание

Fastfood

другие

Others

Russian Chain Operators

































девелоперыDevelopers

ритэйлеры Retailers

Россия / Russia

COLLIERS

международные бренды

International Chain Brands

Супер и гипермаркетыSuper and Hypermarkets

Мебель, все для дома Furniture, Household goods

Fashion Fashion

Общественное питание Fastfood





















девелоперыDevelopers

ритэйлеры Retailers



международные бренды: планы прихода

International Chain Brands: Coming Soon





















крупнейшие ритейлеры европы и россии

The Largest European and Russian Retailers

название компании	Год выхода на рынок	Количество торговых точек / из них в Москве	Оборот в 2001, млд.\$	
Супер, гипермаркеты – иностранные Super, Hypermarkets – Foreigner				
Metro AG	1964	350 / 2	4,38	
Tesco plc	1924	1023	1,59	
Carrefour SA	1959	9200	0,83	
Casino Guichard- Perrachon SA	1898	2233	0,64	
Супер, гипермаркеты – российские Super, Hypermarkets – Russian				
ТД "Перекресток" TH "Perekrestok"	1995	42 / 42	0,25	
"Седьмой Континент" "Seventh Continent"	1994	24 / 24	0,20	
"Пятерочка" "Pyaterochka"	1999	100/41	0,12	
Company Name	Year of Coming to Market	Number of Outlets / in Moscow	Annual Turnover in 2001, bln. \$	



крупнейшие ритейлеры европы и россии

The Largest European and Russian Retailers

название компании	Год выхода на рынок	Количество торговых точек / из них в Москве	Оборот в 2001, млд.\$	
Электроника, бытовая техника - иностранные Electronics, Home Appliances – Foreigner				
Saturn	1961	70	8,30	
Radio Shack	1958	12500 / 2	6,50	
Электроника, бытовая техника – российские Electronics, Home Appliances – RussianЭльдорадо Eldorado1994246 / 110,80				
МИР MIR	1993	14 / 14	0,20	
М.Видео M.Video	1993	15 / 14	0,19	
Company Name	Year of Coming to Market	Number of Outlets / in Moscow	Annual Turnover in 2001, bln. \$	



крупнейшие ритейлеры европы и россии

The Largest European and Russian Retailers

название компании	Год выхода на рынок	Количество торговых точек / из них в Москве	Оборот в 2001, млд.\$	
Фаст Фуд - иностранные Fast Food – Foreigner				
McDonald's	1955	30 000 / 47	23,7	
Pizza Hut	1958	12500 / 2	6,5	
Sbarro	1977	920 / 15	1,6	
Фаст Фуд – российские Fast Food – Russian				
Росинтер Rosinter	1990	44 / 44	0,06	
Елки-Палки Elki-Palki	1997	13 / 13	0,02	
Company Name	Year of Coming to Market	Number of Outlets / in Moscow	Annual Turnover in 2001, bln. \$	

спасибо за внимание!

Thank You for Your Attention!

