ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. НИЖНИЙ НОВГОРОД. ИТОГИ 2018. ПРОГНОЗ 2019.

IDEM
консультанты по торговой недвижимости

Консультанты по торговой недвижимости IDEM- компания, основанная в 2008 году в Нижнем Новгороде.

Ежегодно мы публикуем небольшой аналитический обзор рынка качественной торговой недвижимости города, откуда начали свое развитие.

Сегодня мы - команда экспертов федерального уровня, с портфелем проектов от Владивостока до Калининграда. IDEM работает на рынках Сочи и Крыма, Иркутска и Новосибирска, Москвы и Санкт-Петербурга.

Наша задача – не оценка работы торговых центров, а анализ динамики изменений рынка города на фоне глобальных изменений покупательского поведения, оценка общего состояния рынка в сравнении в другими городами РФ.

Мы любим свой город и очень хотим, чтобы все составляющие городской среды, к которым мы относим и торговые центры, развивались и были востребованы покупателями.

Екатерина Гресс, генеральный директор IDEM, председатель комитета по торговой недвижимости РГУД.

Итоги года и прогнозы рынка торговой недвижимости России на 2019 год

- 2018 год был сложным как для девелоперов, так и ритейлеров. Только начавшееся было оживление и робкий оптимизм на рынке в начале года были остановлены негативными прогнозами в связи с пенсионной реформой и повышением НДС .
- Многие города-миллионники (в том числе, Москва) продемонстрировали худшие показатели по вводу качественной торговой недвижимости за последние несколько лет. Зарубежные ритейлеры с неохотой выходят на российский рынок, ждут дальнейшего развития событий, связанных с режимом взаимных ограничений.
- Аналитики «IDEM» прогнозируют дальнейшую стагнацию на рынке торговой недвижимости. Прогнозы связаны с ухудшением макроэкономических показателей и продолжающимися санкциями.

Краткие цифры года

На Российский рынок вышли - 38 иностранных брендов.
В их числе: Karl Lagerfield, Panda Express, Sephora.

Ушли с российского рынка – 56 брендов.
В их числе: AEG, Claire`s, Media Markt.
В 2018 году количество брендов, ушедших с рынка, почти в 2 раза превысило количество «новичков».

Средняя площадь вводимого в эксплуатацию торгового центра в регионах составила в среднем 20 000 кв.м
Показатель 2017 года был практически на 25% больше (25 000 кв.м).

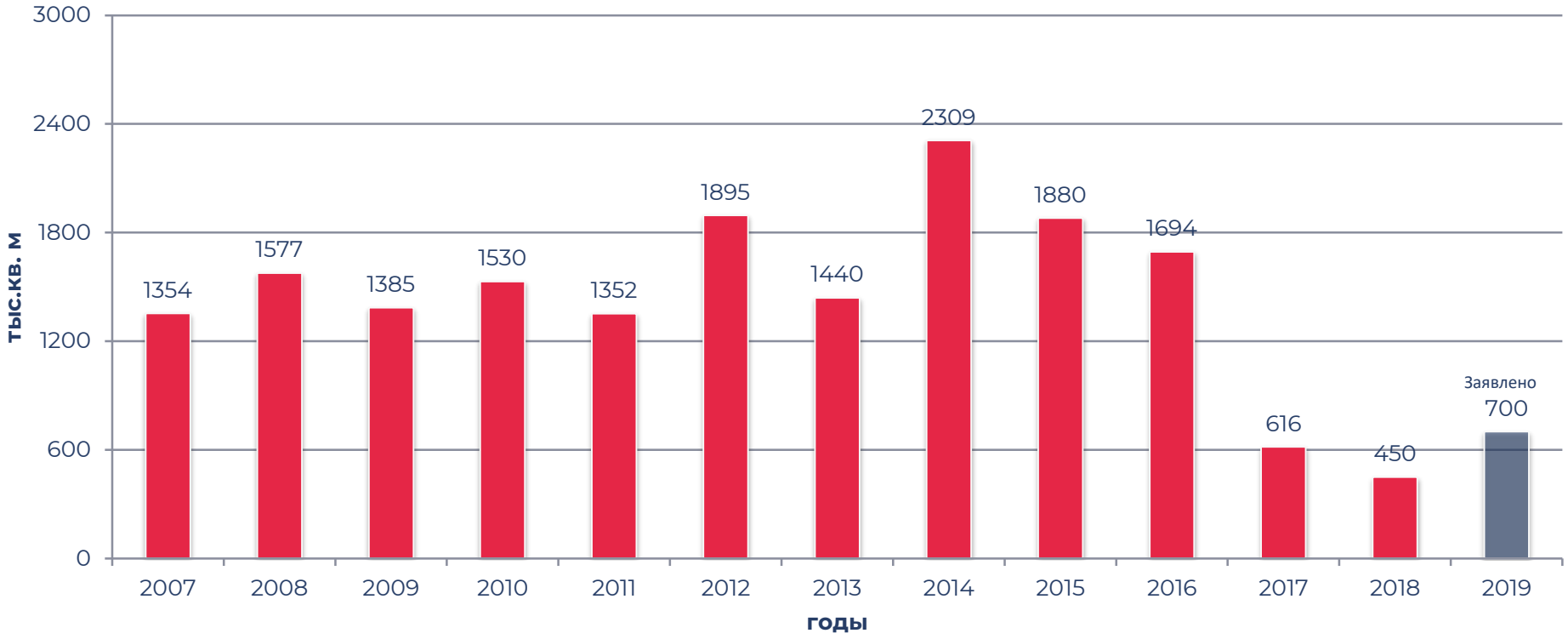
На рынке преобладают негативные тенденции, вероятно, связанные как с санкциями, так и снижением реальных доходов населения (на 0,1% по сравнению с январем-ноябрем 2017 г по данным Росстата).

Тренды года

- **Покупатели экономят… время.** С учетом возрастающей информатизации и автомобилизации (пробки и проблема парковок) населения, увеличился спрос на небольшие районные торговые центры, а также малые форматы. Многие ритейлеры уже отреагировали на этот запрос, к примеру, миниформаты разработали «М.Видео» – «m.mobile», «IKEA» – «Дизайн-студия IKEA».
- **Дифференциация торговой недвижимости.** Рыночные условия вынуждают девелоперов разрабатывать нишевые проекты. Популярными становятся форматы «ритейл-парк», «life-style центр», «аутлет-центр». Сразу в нескольких городах идет проектирование и реализация таких форматов.
- **Слабые уходят. Стратегии меняются.** Продолжается централизация ритейла. 2018 год запомнится значительным количеством сделок поглощения. Наиболее значимые: «М.Видео» поглотило «Эльдорадо» и «Mediamarkt Россия»; X5 Retail Group – сеть магазинов «Полушка»; Leroy Merlin купил DIY-оператора «К-раута». Региональные сети сдают позиции, федералы наступают.
- **Взаимопроникновение цифровой и классической торговли.** В то время как представители классического ритейла запускают интернет-магазины, онлайн-операторы открывают офлайн-магазины. В их числе такие игроки рынка, как Lamoda и Wildberries.
- **«Уберизация»** Все больше сервисов, подобных UBER, позволяют минимизировать расходы за счет привлечения широких слоев населения в качестве партнеров. Активную конкуренцию оператору Delivery Club (доставка еды) составил новый проект от Яндекс – Яндекс.Еда.
- **Бизнес на дому** Значительное количество услуг населению (маникюр, макияж, выпечка тортов, изготовление подарков) сегодня оказываются «на дому». В небольших городах самозанятые вносят коррективы в поступательное развитие услуг и сервисов в структуре ТЦ.

Торговая недвижимость РФ. Итоги 2018 года

Ежегодный ввод торговых площадей в РФ*



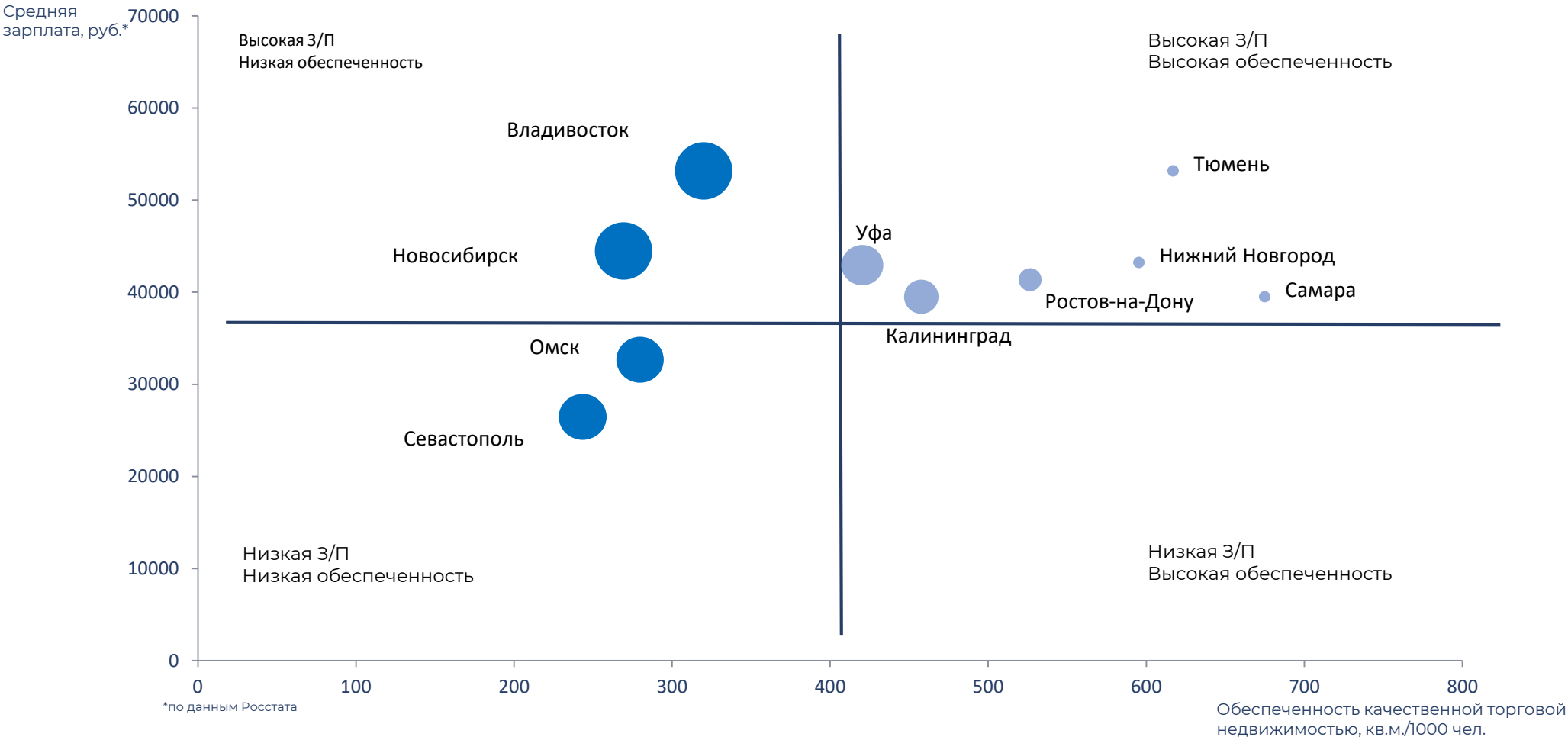
*источник: Cushman&Wakefield

Ввод торговых площадей сокращается на протяжении последних 5 лет. Относительно 2014 года сокращение объемов ввода составило 81%. Аналитики компании «IDEM» прогнозируют показатель реального ввода на 2019 год не более 70-80% от запланированных 700 тыс. кв.м. Очевиден низкий интерес к сегменту девелоперов и инвесторов.

Аналитики компании «IDEM» прогнозируют существенный рост качества торговой недвижимости в силу высокой конкуренции на рынке. Сейчас в тренде тщательная проработка и четкое планирование будущих объектов.

Города РФ перспективные для девелопмента

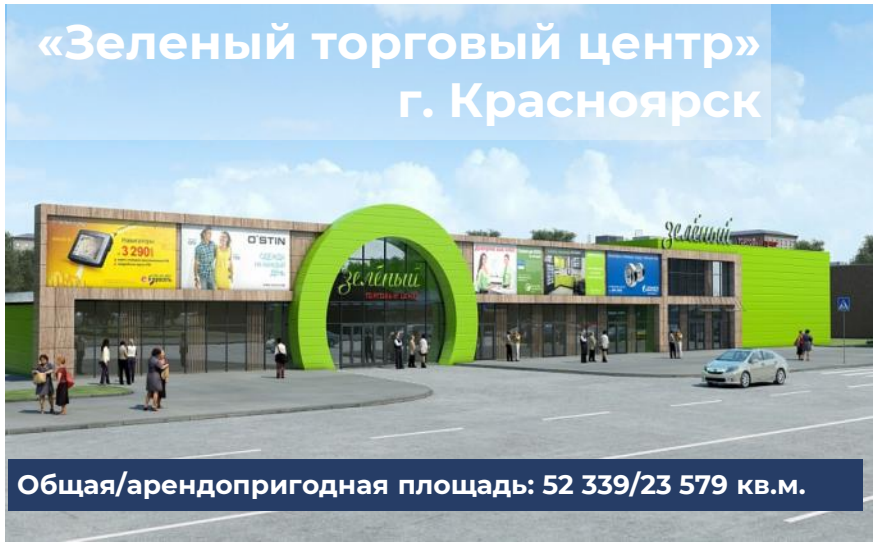
Аналитики компании «IDEM» провели анализ обеспеченности торговой недвижимостью и уровня доходов населения в некоторых городах и выделили наиболее интересные из них для развития качественной торговой недвижимости. Потенциалом обладают недообеспеченные качественной недвижимостью города с высоким уровнем доходов.
Чем крупнее «круг», тем выше потенциал для развития.

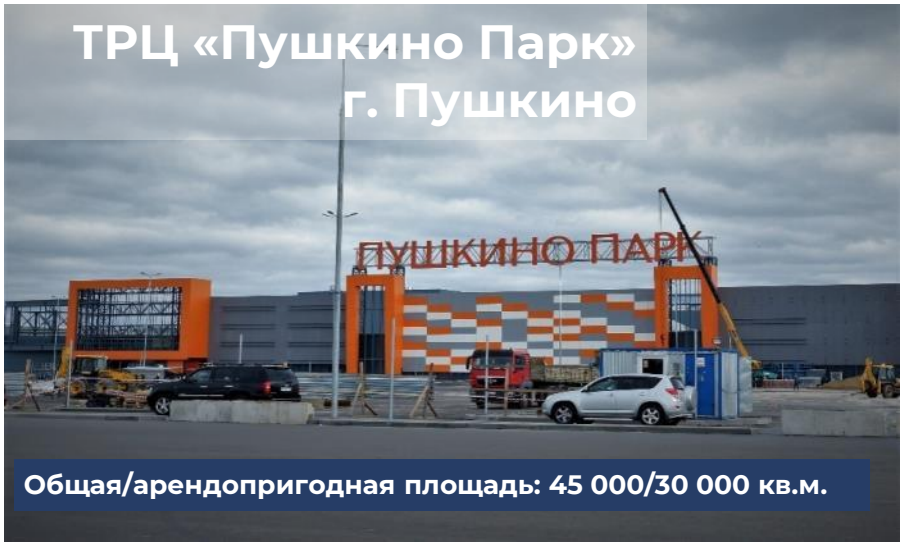


*по данным Росстата

Нижний Новгород, вероятно, не будет интересен девелоперам для реализации классических форматов ТРЦ

Некоторые знаковые объекты, открытые в 2018 году в России





Девелоперы осваивают низкоконкурентные регионы с высоким покупательским спросом.

Торговая недвижимость Нижнего Новгорода. Итоги 2018 года

Социально-демографическая ситуация в Нижегородском регионе

Рынок торговой недвижимости Нижнего Новгорода до сих пор не отошел от последствий кризиса 2014 года. Снижение реально располагаемых доходов населения говорит о депрессивном характере социально-экономических тенденций. Рост оборота розничной торговли по итогам 2018 г. составил 6% без учета инфляции, а темп прироста замедлился, относительно показателей 2017 г. (7%) г. Оживления рынка не происходит

Социально-демографические показатели Нижнего Новгорода за 2018 г.*		
Категория	2017 г.	2018 г.
Население, чел.	1 264 075	1 259 013
Заработная плата, руб.	42 470	44 181 (за янв.-сент.)
Среднедушевой доход, руб. (Нижегородская область)	30 777,4	30 784,4
Оборот розничной торговли, руб. (Нижегородская область)	696,9 млрд.	739 млрд.

*по данным Росстата

Торговая недвижимость города переживает одновременно два кризиса: общероссийский и внутренний, связанный с избытком торговых площадей.
Показатель в 450 квадратных метров качественной** торговой недвижимости на 1000 жителей, который можно назвать начальным уровнем избыточности, был достигнут в далеком 2013 году – за год до кризиса 2014 года.

**Под качественным / профессиональным торговым центром Консультантами компании «IDEM» понимается торговый центр арендопригодной площадью от 5 тыс. кв.м с эффективной концепцией, имеющей в своем составе один или несколько крупных якорных арендаторов и торговую галерею, представленную сетевыми международными, федеральными и/или региональными ритейлерами, с благоустроенной прилегающей территорией и достаточной парковкой для посетителей

Динамика обеспеченности качественными торговыми площадями

Длительный этап ажиотажа с 2010 г. по 2015 г. в девелопменте сделал Нижний Новгород одним из лидеров по обеспеченности качественными торговыми площадями в России. В сложившихся обстоятельствах многие ТЦ планировались и возводились без тщательного анализа ситуации, конкурентного поля. Не имея концепции и четкой стратегии развития, некоторые объекты стали «заложниками кризиса 2014 года, а вывод на рынок в 2015 году крупных ТРЦ сделал рынок торговой недвижимости города перенасыщенным. Слабые игроки выбывают с рынка, теряя арендаторов и покупателей.

Обеспеченность качественной торговой недвижимостью по некоторым городам РФ

Город	Население (тыс.чел.) на 01.01.2018	Обеспеченность на 25.10.2018
Краснодар	900	738
Тюмень	768	625
Самара	1 163	616
Нижний Новгород	**1 259**	**562**
Санкт-Петербург	5 352	528
Ростов-на-Дону	1 130	502
Москва	12 506	502
Калининград	475	436
Новосибирск	1 613	328
Владивосток	605	326
Севастополь	463	183

Эти два обстоятельства привели к снижению уровня обеспеченности (2015-2018 гг.), который ознаменовался переформатированием торговых центров в иные форматы, не являющиеся качественной торговой недвижимостью.

На продажу было выставлено сразу несколько торговых центров: ТЦ «Сокол», ТЦ «Новая Эра» и ТРЦ «Шоколад», ТРЦ «Кристалл» в Дзержинске, несколько ТЦ в области.

Специфика качественной торговой недвижимости Нижнего Новгорода

Консультанты выделяют три ключевые группы торговых центров*:

Группы	Примеры	Описание
1. Успешные	ТРЦ «Фантастика» СТЦ «Мега» ТРЦ «Седьмое Небо»	Введены в эксплуатацию до 2014 года, имеют стабильный пул арендаторов. Факторы успеха – удачный момент ввода в эксплуатацию, отсутствие на момент открытия сильной конкуренции, успешный микс арендаторов. Доля вакантных площадей: 0-5% Рост арендных ставок - 5%
2. Открытые в кризис	ТРК «Небо», ТРЦ «Жар-Птица», ТЦ «Крым»	Введены в эксплуатацию в 2015 году, в самый разгар кризиса. Испытывали трудности по заполнению объектов. Доля вакантных площадей достигала : 10-30% Рост арендных ставок: 0-2%
3. Стагнирующие	ТРЦ «Шоколад», ТЦ «Ганза». ЦУМ	Торговые центры с неверной концепцией или проблемами в управлении, не сумевшие вовремя найти свою рыночную нишу и изменить политику управления и маркетинга, чтобы приспособиться к быстроменяющимся экономическим условиям. Доля вакантный площадей – свыше 15%. Рост арендных ставок отсутствует.

*перечень качественных торговых центров не полный, он отражает ключевое расслоение среди торговых центров Нижнего Новгорода

Специфика качественной торговой недвижимости Нижнего Новгорода

Компания «ИДЕМ» отмечает стагнацию или незначительный рост арендных ставок (не более чем 5%), учитывая инфляцию можно говорить о том, что рост арендных ставок в реальных ценах составил не более 1 %.

Доля свободных площадей сокращается, однако этот процесс неравномерный – относительно благополучные торговые центры значительно продвинулись в заполнении арендопригодной площади (например, ТРЦ «Жар-Птица», «Небо»), а другие стоят на месте (в частности, ЦУМ).

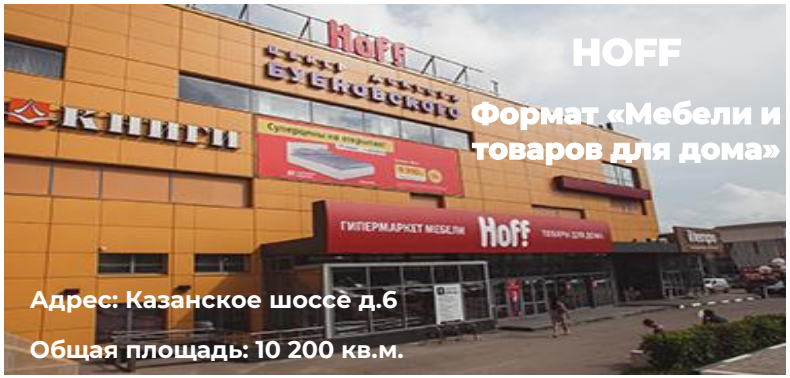
Аналитики компании «ИДЕМ» условно разделили торговые центры города на три основные группы: «Успешные», «Открытые в кризис» и «Стагнирующие». Ситуация с двумя последними группами сложная, требует большой кропотливой работы: часто и корректировки концепции, возможно, изменение арендной политики и активный поиск арендаторов с привлечением профессиональных брокеров.

«Рост арендных ставок в Нижнем Новгороде едва поспевает за ростом инфляции. И речь идет только о качественных торговых центрах!»

Специалисты «IDEM» прогнозируют бум реконцепций торговых центов. Способствует этому и всемирный тренд на увеличение доли онлайн торговли. В настоящее время для продаж уже не требуются площади в таком объеме: вести торговлю можно и в виртуальном пространстве. Рост рынка онлайн торговли, конечно, не приведет к полному исчезновению классического ритейла, но окажет на него существенное влияние. Большие шансы на успех сегодня имеет тот, кто сможет объединить лучшие черты традиционной и интернет-торговли.

Ключевые торговые объекты Нижнего Новгорода, открытые в 2018 году

Минувший год стал третьим по счету, когда в Нижнем Новгороде не было введено ни одного качественного торгового центра.
Значимыми для рынка города стали открытия гипермаркетов «**Leroy Merlin**» и «**HOFF**»,



а также переезд **Средного рынка** в новый комплекс, примыкающий к ТРЦ «Небо».

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	Торговые ряды «Средной» Адрес: ул. Белинского, 26 Сайт: www.srednoy.ru Дата открытия: 4 декабря 2018 г. Площадь общая (GBA), кв. м: 11 000 Кол-во этажей: 3 Кол-во парковочных мест, машиномест: 200	Якорные арендаторы: Домикс (товары для дома), Фактура (ткани). Развлечение и спорт: нет Общественное питание: Самурай.

Строящиеся объекты Нижнего Новгорода

Фото	Название, основные характеристики	Якорные и мини-якорные арендаторы
	МФК «Аквамания» Адрес: пр. Гагарина, 31В Сайт: www.aquamania.me Дата открытия: 2020 г. Масштаб: региональный Площадь общая / торговая (GBA/GLA), кв. м: 47 689/30 899 (без аквапарка) Кол-во этажей: 4 Кол-во парковочных мест, машиномест: 928	Якорные арендаторы: супермаркет FMCG , товары для детей. Развлечение и спорт: Аквапарк, семейный развлекательный центр. Общественное питание: фудкорт на 1500 посадочных мест, 3 крупных ресторана.
	ТЦ «Автозаводец» Адрес: пр. Ленина, 100 Дата открытия: апрель, 2019 г. Масштаб: районный Площадь общая/торговая (GBA/GLA), кв. м.: 15 401/10 300 Кол-во этажей: 5+подземный паркинг Кол-во парковочных мест, машиномест: 330	Якорные арендаторы: Spar, DNS, СпортМастер, KariShoes, FunDay Развлечения и спорт: Физкульт Общественное питание: KFC

Следует отметить, что оба объекта находятся в тренде развития рынка торговой недвижимости – это совмещение нескольких функций и смещение акцентов в пользу досуга. МФК «Аквамания» совместит развлекательную функцию и шоппинг, открыв первый аквапарк в городе; ТЦ «Автозаводец» станет качественным районным ТЦ в Автозаводском районе, совместив функцию комфортного шоппинга и досуга.

Ротация ритейлеров в 2018 году на рынке Нижнего Новгорода

НИЖНИЙ НОВГОРОД

Вошли на рынок города

- HARLEY-DAVIDSON
- SKURATOV
- COZY HOME
- modi FUN SHOP
- BLACK STAR BURGER
- ПортУют гипермаркет мебели
- Домовой
- medicine EVERYDAY THERAPY
- LEROY MERLIN
- Hoff
- IKEA
- MAC

ДИЗАЙН-СТУДИЯ

Покинули рынок

- Мама+Я
- COFFEESHOP COMPANY
- бегемот гипермаркет игрушек

Интересный тренд прослеживается на рынке ритейла в 2018 году: в основном осваивали Нижегородский рынок операторы DIY, товары для обустройства дома и ремонта, операторы общественного питания.

Знаковые события и тренды

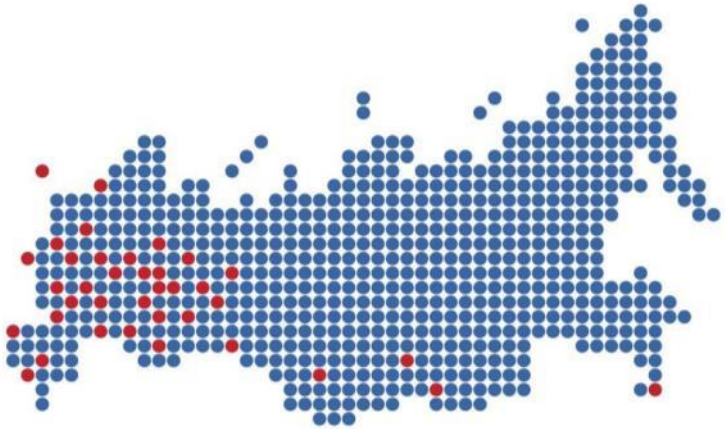
- Нижний Новгород принял у себя **6 матчей Чемпионата мира по футболу**, которые прошли с 21 июня по 6 июля 2018 года. По данным компании Watcom, произошло падение посещаемости торговых центров на 8% по отношению к тому же периоду 2017 года. Бесспорно, в выигрыше остался гастрономический и гостиничный сектор.
- 13 июня 2018 года была **открыта 15-ая станция метро «Стрелка»**. Решение о строительстве станции в микрорайоне «Мещерское озеро-1» было связано, прежде всего, с необходимостью улучшения транспортной доступности для нового стадиона «Нижний Новгород» на время проведения матчей Чемпионата Мира по футболу 2018. Открытие станции метро оказало влияние и на ритейл, в частности, транспортная доступность улучшилась у близлежащих торговых объектов: Metro Cash&Carry, Декатлон и ТРЦ «Седьмое небо».
- **Гастрономические тренды.**
  - **Бургеры – все еще в моде**. Сеть «Black Star Burger» представила свой первый ресторан на главной пешеходной улице города – Большой Покровской. Сеть ресторанов быстрого обслуживания «Макдональдс» открыла за год 3 ресторана (на проспекте Ленина, рядом со станцией метро «Ленинская» и в ТРЦ «Небо»), а также собирается открыть двухэтажный ресторан на Нижневолжской набережной.
  - **Нестандартные гастропространства. Фуд–холл** «**Жарбалкон»** (тот же самый фуд - корт, только с более качественными ресторанами) полноценно стал функционировать на территории Торговых рядов «Жар-птица» в 2018 г.
    В июне на главной ресторанной улице города, Рождественской, был открыт **Фуд-Маркет «Восход»** на территории швейной фабрики «Восход», который совмещает в себе как гастрономическое, так и культурное, деловое пространство.
  - **«Уберизация».** Проект **«Яндекс-еда»** активно завоевывает рынок доставки ресторанных блюд. Желтые униформы разносчиков «Яндекс» можно заметить в любой точке города и в любое время дня.

- Рынок торговой недвижимости в ближайшие годы скорее всего не будет находиться в топе привлекательных инвестиционных рынков.
- Рост стоимости строительства, высокая конкуренция, отсутствие в городе свободных качественных локаций для девелопмента торговой недвижимости и общая стагнация вкупе с санкционным режимом делают сегмент малопривлекательным для инвесторов.
- Высокая волатильность арендных ставок, повышенный интерес надзорных органов к объектам, прямая зависимость от планов ритейлеров и уровня доходов населения заставляют девелоперов с осторожностью входить в проекты строительства ТРЦ.
- Рост объема интернет-торговли, уход ритейлеров и потребителей в онлайн, динамика технологических изменений, а также новое покупательское поведение диктуют управляющим и владельцам ТРЦ необходимость переформатирования объектов.
- Все торговые центры города в ближайшее время будут подвержены реконцепции. Многие уже проводят масштабные изменения.

О КОМПАНИИ IDEM

IDEM оказывает широкий спектр услуг девелоперам торговых центров, ритейлерам и владельцам объектов недвижимости:

- Разработка стратегии развития объекта
- Концепция и реконцепция ТРЦ
- Анализ наилучшего использования объекта/участка
- Аудит работы ТРЦ. Конкурентный анализ
- Брокеридж - привлечение арендаторов
- Портрет покупателя ТРЦ
- Продажа объектов
- Работа с портфелем недвижимости



НАД ОТЧЕТОМ РАБОТАЛИ:

КОСТИКОВ МИХАИЛ
маркетолог-аналитик

ЗЫКОВ ДЕНИС
руководитель отдела консалтинга

МАЛОВ ЮРИЙ
маркетолог-аналитик

ПО ВОПРОСАМ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ОТЧЕТА:
+7 800 775 87 13
+7 831 280 98 46
info@idem-nn.ru
facebook.com/Idempage
IDEM-NN. RU