

#регионы о регионах

Краснодар

Торговая недвижимость

Ноябрь 2020



Проект #регионы о регионах

Уже 12 лет IDEM работает на рынке торговой недвижимости, за это время мы приняли участие в проектах в 40 городах России, и вся наша обширная практика говорит о том, что нет одинаковых городов и очень похожих рынков, в каждом регионе своя ментальность, особенности, архитектура и даже подход к бизнесу.

К 12-летию компании мы запустили и развиваем проект «Регионы о регионах», в рамках которого рассказываем о разных рынках, интересных проектах, девелоперах, региональных ритейлерах о перспективах рынка каждого города.

Проект «Регионы о регионах» призван обеспечить информационную поддержку игрокам рынка торговой недвижимости. Мы не только представляем актуальную и подробную аналитику городов, но и собираем мнения экспертов, которые находятся внутри этого рынка – это местные девелоперы, управляющие торговых центров, ритейлеры. Стандартная, сухая аналитика не раскрывает потенциал и уникальность города. Поэтому мы готовим серию аналитических обзоров рынков торговой недвижимости крупных городов в новом формате.

За плечами уже полгода работы и 4 региона: Казань, Новосибирск, Крым и Калининград (читайте на нашем сайте idem-nn.ru или на сайте проекта idem-regoins.ru), а сегодня представляем вашему вниманию обзор рынка торговой недвижимости Краснодар.

Новосибирск

Казань

Крым

Нижний

Новгород

Калининград

Рязань

Тюмень

География проекта



“

Краснодар довольно интересный город для всех, кто связан с ритейлом и торговыми центрами, город-миллионник без формального миллиона жителей, лидер по обеспеченности качественной недвижимостью среди крупных городов России.

Краснодарский край - самый перспективный город для переезда жителей РФ и население с каждым годом прибывает, город разрастается вширь, не справляясь при этом с транспортным потоком- пробки и заторы здесь обычное явление.

В Краснодаре 6 супер региональных торговых центров, только они в совокупности полностью могут обеспечить город качественной торговой недвижимостью, при этом в столице края работает еще 10 торговых центров общей арендопригодной площадью 140 700 кв.м. и если взглянуть на сухую статистику, то возникает резонный вопрос – как выживает такое количество объектов?

*Насколько ТЦ рентабельны и зачем, в конце концов, многие из них увеличивали площадь и строили следующие очереди?
При помощи самых значимых местных экспертов мы детально разбираемся в ситуации в нашем новом обзоре.*

”



*Екатерина Гресс,
генеральный
директор IDEM,
председатель
торгового
комитета РГУД*

Краснодар в цифрах



Краснодар – город на юге России, один из самых быстрорастущих крупных городов РФ, долгое время боровшийся за статус миллионника.



Население:
Краснодарский край – **5 675 462*** чел.
Краснодар – **1 022 028**** чел.



Обеспеченность Краснодара качественными торговыми площадями составляет **794 кв.м на 1 000 чел.**

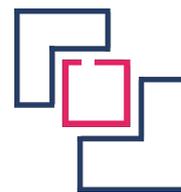


Оборот розничной торговли 2019 г.
221,1* млрд руб.



К качественным торговым центрам консультанты IDEM относят **16 объектов** торговой недвижимости, расположенных в городе.

GVA 1 182 510 кв.м – общая площадь качественных ТЦ.



GLA 811 013 кв.м – торговая площадь качественных ТЦ.



Оборот общественного питания 2019 г. – **8,9* млрд руб.**



Средняя заработная плата 2019 г.
49 473 руб.

* По данным федеральной службы статистики, gks.ru,

** С подчиненными сельскими поселениями

Особенности и тренды рынка торговой недвижимости Краснодара

“

Осенью 2018 г. Краснодар был признан 16-м миллионником, и несмотря на это город по-прежнему остается лидером по обеспеченности торговыми площадями.

Это первенство Краснодар возглавил ещё в 2012 году после ввода в эксплуатацию суперрегионального проекта ТРК «OZ Mall» с общей площадью 227 тыс. кв.м. и GLA 164 тыс. кв.м.

Имидж быстрорастущего города с успешной экономикой уже сформировался и по разным оценкам на текущий момент в городе постоянно проживает более 1,3 млн человек. При этом за последние пять лет новых глобальных суперрегиональных проектов не заявлялось, а были открыты районные и окружные торговые центры в спальных районах города. Собственную сеть продолжает развивать «Семейный гипермаркет Магнит». Возможно, к 2025 году с продолжающимся ростом числа жителей и настанет время для реконцепций и/или редевелопмента имеющихся суперрегиональных торговых центров.

”

Карасенко Владимир,
Генеральный директор Concordia LLC
Вице-президент и член Правления РГР



Краснодарский край. Город Краснодар

- Официальная численность городского населения муниципального образования город Краснодар около 933 тыс. человек.
- При этом городские власти отмечают значительное превышение наличного населения в городе над официально зарегистрированным постоянным населением. Так, еще в 2018 г. городская администрация фиксировала 1,3-1,4 млн наличного (фактически находящегося в городе) населения. Краснодар вошел в престижный «клуб» городов-миллионников по численности постоянного населения муниципального образования в 2019 году. Перепись населения 2020 г. должна была официально выявить реальную численность населения города.
- Быстрый рост населения и привлекательность работы в городе приводит к транспортным проблемам, недостаточной обеспеченности элементами социальной инфраструктуры - дороги, детские сады, школы, поликлиники. Так, по данным городской администрации*, в городе зарегистрировано около 390 тыс. автомобилей, и ежедневно прибывает и убывает дополнительно 150 тыс. автомобилей - данная оценка не транзита, а маятниковой миграции. Все это значительно сказывается на загруженности дорог и времени доступа до крупных торговых объектов.
- Из всех городов, имеющих на сегодняшний день статус города-миллионника, Краснодар развивается наиболее динамично, опережая такие крупные растущие центры как Екатеринбург, Новосибирск, Красноярск, Казань, Воронеж. По сравнению с 1991 годом численность городского населения в Краснодаре выросла в 1,56 раза, с 600 тысяч примерно до 1 млн. чел, а в других крупнейших быстрорастущих городах рост составил от 8 до 18%.
- В клуб городов-миллионеров в пост советское время вошли Воронеж и Красноярск. Некоторые города находятся у границы 1 миллион, пересекая границу миллион человек с разных сторон, такие как Волгоград, Пермь. Нахождение в "клубе городов-миллионеров" престижно, повышает рейтинг города. поэтому многие крупные города расширяют свои границы, увеличивают численность за счет включения в свои границы других населенных пунктов.

**https://krd.ru/novosti/glavnye-novosti/news_08122017_153950.html



Демография

Численность населения* на начало года

Население муниципального образования город Краснодар демонстрирует уверенный рост. В 2019 году Краснодар стал городом миллионником, с учетом численности как городского (933 тыс. чел.), так и значительного сельского населения (89 тыс. чел. – 9%).

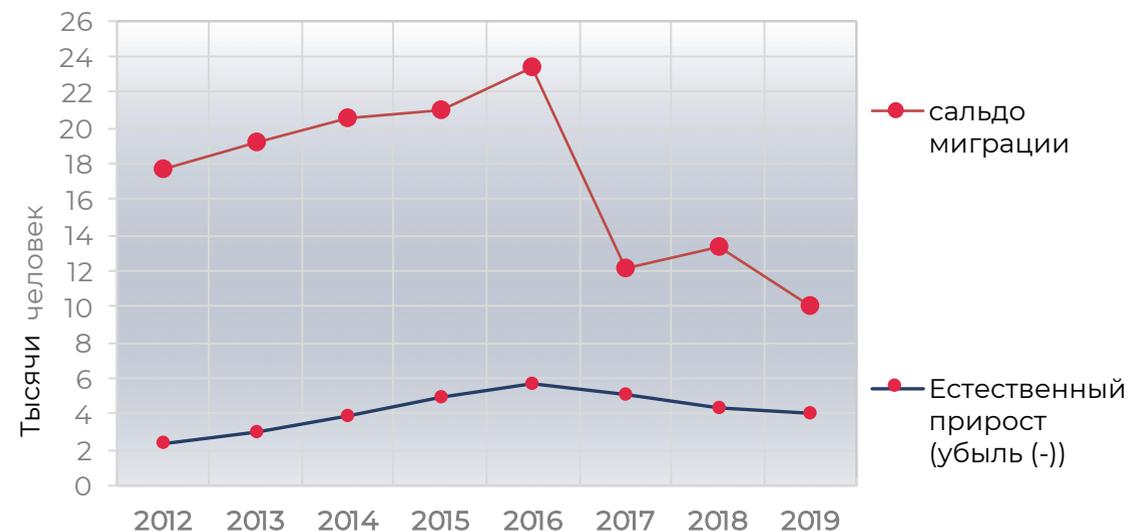
Рост населения способствует развитию жилой и торговой недвижимости. Переход через границу численности населения в 1 млн человек положительно сказывается на развитии федеральных торговых сетей.



Краснодар

Факторы движения населения. Естественный прирост/убыль населения и миграция* в Краснодар

Миграция является основным фактором роста населения города, хотя и не всегда стабильным. С 2012 года численность населения выросла на 170 861 чел., рост обеспечен на 80% миграцией (137 тыс.) и на 20% естественным приростом (33553 чел.). С 2017 г. миграционный приток сократился в 2 раза.



* Государственная статистика Росстат, gks.ru миграция как разница между изменением численности и естественным приростом.

Сравнение заработной платы в некоторых городах и регионах (крупнейшие города ЮФО)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Средняя заработная плата, рублей							
Краснодарский край	24063	25777	26767	28589	30343	33846	36155
Краснодар	34435	37290	38461	40230	42128	46168	49473
Ростов-на-Дону	31259	33700	35220	38192	40607	44320	47431
Волгоград	26370	28452	29923	32280	33759	36883	38956
Севастополь	29467	31177	32378	24259	27687	31814	34586
Средняя стоимость минимальной потребительской корзины (МПК) трудоспособного (среднеквартальная), рублей							
Краснодарский край	7608	8332	10111	10525	10882	11030	11750
Краснодар	7608	8332	10111	10525	10882	11030	11750
Ростов-на-Дону	7436	8269	9984	10170	10280	10282	11013
Волгоград	7274	8080	9569	9663	9757	9809	10408
Севастополь	0	6566	9427	10461	10821	10855	11888
Соотношение заработной платы и МПК трудоспособного, процентов							
Краснодарский край	317	307	258	265	269	291	295
Краснодар	453	444	371	373	374	396	403
Ростов-на-Дону	406	382	321	334	344	368	377
Волгоград	363	352	313	334	346	376	374
Севастополь		475	343	232	256	293	291

Среди анализируемых городов ЮФО наибольшая заработная плата в Краснодаре, как номинальная, так и реальная (с учетом уровня цен). Уровень оплаты труда превосходит оплату в Ростове-на-Дону, столице ЮФО, городе с большей численностью населения.

Заработная плата в Краснодаре
49 473 руб./мес.
(средняя за 2019 г.)

Сравнение заработной платы Краснодара и некоторых регионов РФ

1 Реальная заработная плата

Реальная заработная плата, учитывающая уровень цен, определяется как соотношение номинальной ЗП и стоимости минимальной потребительской корзины (МПК) – затрат на элементарные минимальные потребности, такие как дешевая еда, общественный транспорт, коммунальные услуги, некоторые промышленные товары.



2 Реальная заработная плата в Краснодаре

В крупных региональных центрах, городах-миллионниках РФ реальная заработная плата составляет около 400-500 процентов МПК. В городе Краснодаре реальная заработная плата как раз укладывается в эти рамки. Соответствует городам – лидерам социально-экономического развития. Косвенно об этом свидетельствует значительный приток мигрантов в город и заметный рост населения.



Сравнение реальной заработной платы в Краснодаре и некоторых регионах РФ

Соотношение стоимости заработной платы МПК (минимальной потребительской корзины) трудоспособного населения

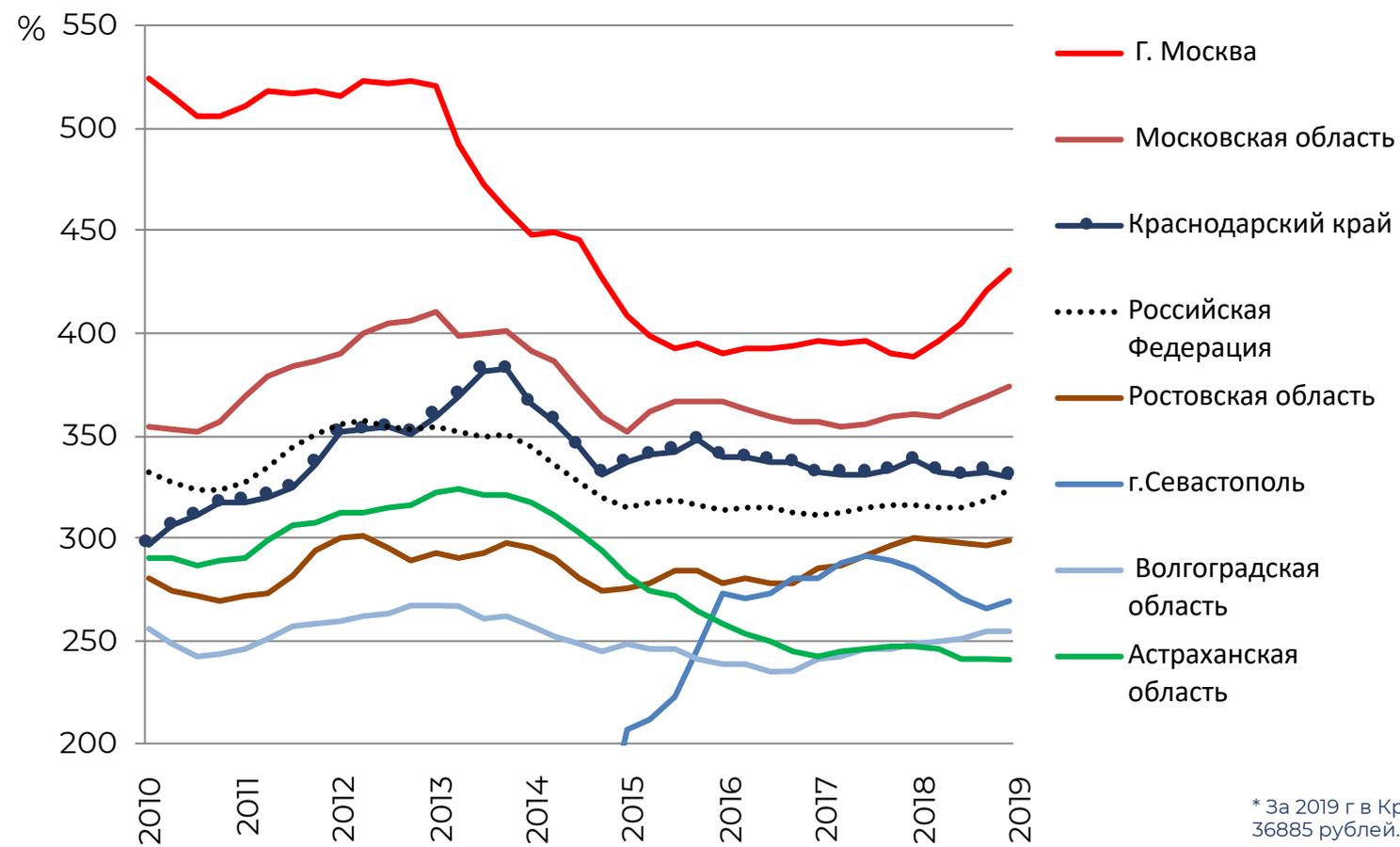


В Краснодаре «средняя» по величине реальная заработная плата равна стоимости 4 корзин потребительского минимума, что позволяет тратить значительные денежные средства на приобретение разнообразных товаров и услуг.

4-5 минимальных потребительских корзин – в городах-миллионниках

Сравнение показателей уровня жизни в некоторых регионах РФ

Уровень жизни населения региона в среднем за 12 месяцев.
(соотношение средних душевых доходов и минимальной потребительской корзины всего населения за последние 12 месяцев).



В регионе лидере (г. Москва) реальный уровень жизни на 50% выше, чем в Краснодарском крае.

Для большинства регионов и РФ в целом показатели реального уровня жизни снижаются по сравнению с 2013-2014 гг. Если анализировать значения уровня жизни не на последнюю сравниваемую дату, а в среднем за 12 месяцев, то уровень жизни в Краснодарском крае опережает среднероссийский показатель* и является самым высоким в ЮФО (за счет доступности продовольствия и высоких душевых доходов, практически равных средней з/п). Это положительно сказывается на интересе федеральных торговых сетей к региону!

* За 2019 г в Краснодарском крае душевой доход составил 35 745 руб, что почти равно средней зарплате в крае, 36885 рублей. Душевой доход в крае за этот период на 1,4% опережает среднероссийский (35249 рублей).

Сравнение доступности жилья в регионах РФ

Место	Регион	Срок накоплений, лет	Стоимость стандартной двухкомнатной квартиры в 60 кв.м, (вторичное), млн.рублей*
1	Магаданская область	2,4	2,9
2	Ненецкий автономный округ	3,4	3,6
3	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	3,7	3,6
19	Санкт-Петербург	6,6	5,8
23	Москва	6,8	8,8
26	Московская область	7,2	4,7
29	Астраханская область	7,5	2,6
34	Волгоградская область	7,9	2,4
35	Ставропольский край	8,0	2,4
41	Ленинградская область	8,2	4,5
68	Краснодарский край	10,4	3,5
70	Ростовская область	10,6	3,1
71	Нижегородская область	10,6	3,7
74	Крым	11,6	3,2
79	Чеченская Республика	14,7	2,6
80	Республика Дагестан	14,7	2,9
81	Карачаево-Черкесская Республика	16,1	2,9
82	Севастополь	17,3	4,9
83	Кабардино-Балкарская Республика	19,1	2
	РФ среднее значение	5,8	3,3
	РФ медианное значение	8,2	

Как рассчитывался рейтинг?

Рейтинг доступности жилья рассчитывался, как количество лет, необходимых семье из двух взрослых и одного ребёнка (каждый взрослый со средней номинальной в регионе зарплатой* за 2019 г.), чтобы накопить на типовую квартиру площадью 60 кв. м (вторичный рынок, на начало 2020**).

Предполагалось, что семья использует для этого все средства, которые остаются после затрат на поддержание текущей жизни (взяты региональные прожиточные минимумы для 2-х взрослых трудоспособных и 1 ребёнка, среднеквартальные значения за 2019 г.).

Доступность жилья в Краснодаре для жителей города значительно уступает средней по РФ, город занимает 68 место из 83. На двухкомнатную квартиру жителям надо копить 10,4 лет при среднем по РФ значении 5,8 лет (медианное значение 8,2 года). Однако от медианного значения отличия не столь значительны, около 25% среди аутсайдеров южные республики СКФО.

Особенности и тренды рынка торговой недвижимости Краснодара



Главная особенность Краснодара и края заключается в постоянно растущем количестве населения, которое фактически удвоилось за последние 7 лет. Это связано с притоком экономических мигрантов – приобретающих жилье обеспеченных граждан из районов Крайнего Севера и других регионов страны. Краснодар является одним из самых привлекательных городов для переезда.

В городе активно строится и продается жилая недвижимость, эксперты отмечают ежегодный рост инвестиционного потенциала региона.

Благодаря этим факторам, покупательская способность в Краснодаре находится на стабильно высоком уровне. Всё это является мощным стимулом развития ритейла и рынка торговой недвижимости.

Сабиров Ринат

Коммерческий директор ТРК «СБС Мегамолл»



Сравнение обеспеченности качественными торговыми площадями по городам России

Города	Численность населения по данным начало года, тыс. чел.	Обеспеченность качественными торговыми площадями, кв.м/1000 чел.
	на 01.01.2020 г.	III кв. 2020 г.
Краснодар	1 007	794*
Самара	1 157	770*
Санкт-Петербург	5 384	574**
Нижний Новгород	1 256	524*
Москва	12 615	519**
Калининград	489	498*
Симферополь	362	468*
Казань	1 252	426*
Новосибирск	1 618	330*
Сочи	364	248*
Севастополь	443	199*
Киров	513	171**
Владимир	360	132**



Краснодар, на сегодняшний день – самый обеспеченный качественной торговой недвижимостью крупный город России.
794 кв.м на 1000 жителей



Зона насыщения качественными торговыми площадями составляет 450 кв.м, зона рентабельности – не выше 600 кв.м.



В обычной ситуации такой уровень обеспеченности выглядит угрожающе большим. Однако, стоит учитывать что Краснодарский край является 3-м по населению регионом России, полностью окружает Адыгею, а большинство торговых площадей сформированы суперрегиональными торговыми центрами, работающими на весь край и соседние регионы.

Особенности рынка торговой недвижимости Краснодара

Краснодар – самый обеспеченный качественными торговыми площадями город в РФ. Целых 6 суперрегиональных торговых центров работает в этом миллионнике! Но город очень активно растет и развивается, уровень жизни планомерно увеличивается. Емкость рынка такова, что сохраняются перспективы для новых проектов торговых центров.

Следует отметить, что Краснодар стал межрегиональным «торговым центром», в город специально приезжают за покупками и развлечениями жители соседних регионов: Республики Адыгея, Ставропольского края, Карачаево-Черкесской Республики. Благодаря этому емкость рынка не ограничивается одним лишь Краснодарским краем, что позволяет торговым центрам работать эффективно, несмотря на жесткую внутреннюю конкуренцию.



Особенности и тренды рынка торговой недвижимости Краснодара

“

По разным оценкам рынок торговой недвижимости Краснодара является одним из самых конкурентных в стране. Обеспеченность торговыми площадями в городе достигает 1 000 квадратных метров на 1 000 жителей. Это конечно же ведет к колоссальной конкуренции между торговыми центрами.

С другой стороны, в городе сложная транспортная ситуация: улично-дорожная сеть не успевает за ростом населения и Краснодар давно славится своими дорожными «пробками». В результате люди выбирают для посещения ближайший к ним ТРЦ и, по сути, региональные объекты становятся районными.

Бузмаков Алексей,
Первый заместитель Генерального директора АО «РАМО-М»,
Директор Мегацентра «Красная Площадь» г. Краснодар



Классификация торговых центров по размеру

Тип торгового центра	рус.	 Микрорайонный	 Районный	 Окружной	 Суперокружной	 Региональный	 Супер-региональный
	англ.	Convenience center	Neighborhood center	Community center	Super community center	Regional center	Super regional center
Торговая площадь (диапазон), кв.м		1 500 - 3 000	3 000 - 10 000	10 000 - 30 000	25 000 - 40 000	30 000 - 90 000	50 000 - 200 000
Зона охвата	зона обслуживания	3-5 км		5-10 км		8-25 км	8-45 км
	время доступности	5-10 мин. пешком	5-10 мин. езды на любом транспорте	10-20 мин. на л/а	до 15-20 мин. на л/а	30-40 мин. на л/а	до 1,5 ч. на л/а
	кол-во покупателей в зоне обслуживания	до 10 000 чел.	3 000 - 40 000 чел.	40 000 - 150 000 чел.	до 150 000 чел.	150 000 чел. и более	300 000 чел. и более
Якорные арендаторы	кол-во	1 и более		2 или более		2 и более	3 и более
	доля торговых площадей	30-50%		40-60%		40-70%	40-70%
	тип якорного арендатора	Продуктовый супермаркет	Продуктовый супермаркет. Мини-якорные: аптека, хозяйственный магазин.	Продуктовый супер- гипермаркет, детские, спортивные товары, дисконт-центры. Преимущественно торгующие по сниженным ценам.		1-2 оператора, площадью, обычно, не менее 5 000 кв.м	3 и более операторов площадью не менее 7 000 кв.м каждый.
Типичный ассортимент товаров и услуг		Товары первой необходимости и услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная)	Товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозтовары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви и др.)	Широкий спектр товаров и услуг, с большим выбором непродовольственных товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда, электроинструменты, бытовая техника).		Широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома (глубокий и широкий ассортимент), различные виды услуг, а также места отдыха и развлечений.	

Качественные торговые центры Краснодара

Краснодарский край

Мегацентр
«Красная Площадь»

ТК «Центр Города»

ТЦ «Карнавал»

ТЦ «Табрис»
(на Чекистов)

ТРЦ «Мега»

ТЦ «Табрис»
(Кубанонабережная)

ТРК «Сити Центр»

ТЦ «Мандарин»

ТЦ «Сказка»

ТРК «СБС Мегамолл»

ТЦ «Новый Горизонт»

ТРК «Галактика»

ДЦ «Меридиан»

ТРК «OZ Mall»

ТРЦ «Галерея
Краснодар»

ТРЦ «Royal City Mall»

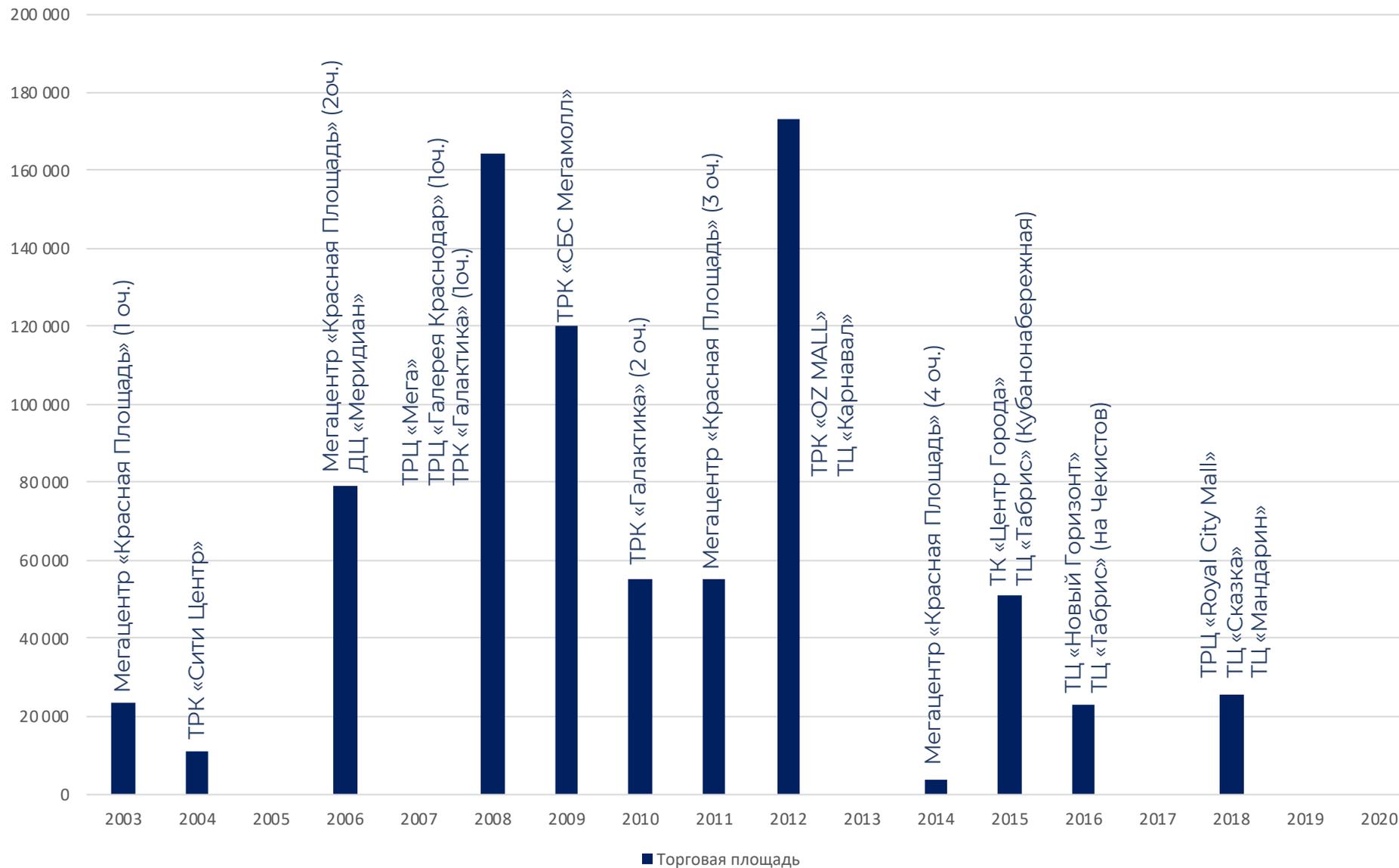
Республика Адыгея

Краснодарское
ВДХ.

Ж/Д вокзал
Автовокзал

Районный ● Окружной ● Суперокружной ● Суперрегиональный ●

Объем ввода торговых центров по годам



Следует отметить, что большинство суперрегиональных торговых центров Краснодара развивались последовательно, постепенно пристраивая новые очереди. Это позволило им плавно войти в рынок, своевременно корректировать концепцию и быстро набрать популярность. Самый первый торговый центр Мегацентр «Красная Площадь», по сути является и самым новым из суперрегиональных, учитывая, года реализации последних двух очередей.

Денис Зыков
руководитель отдела стратегического консалтинга IDEM

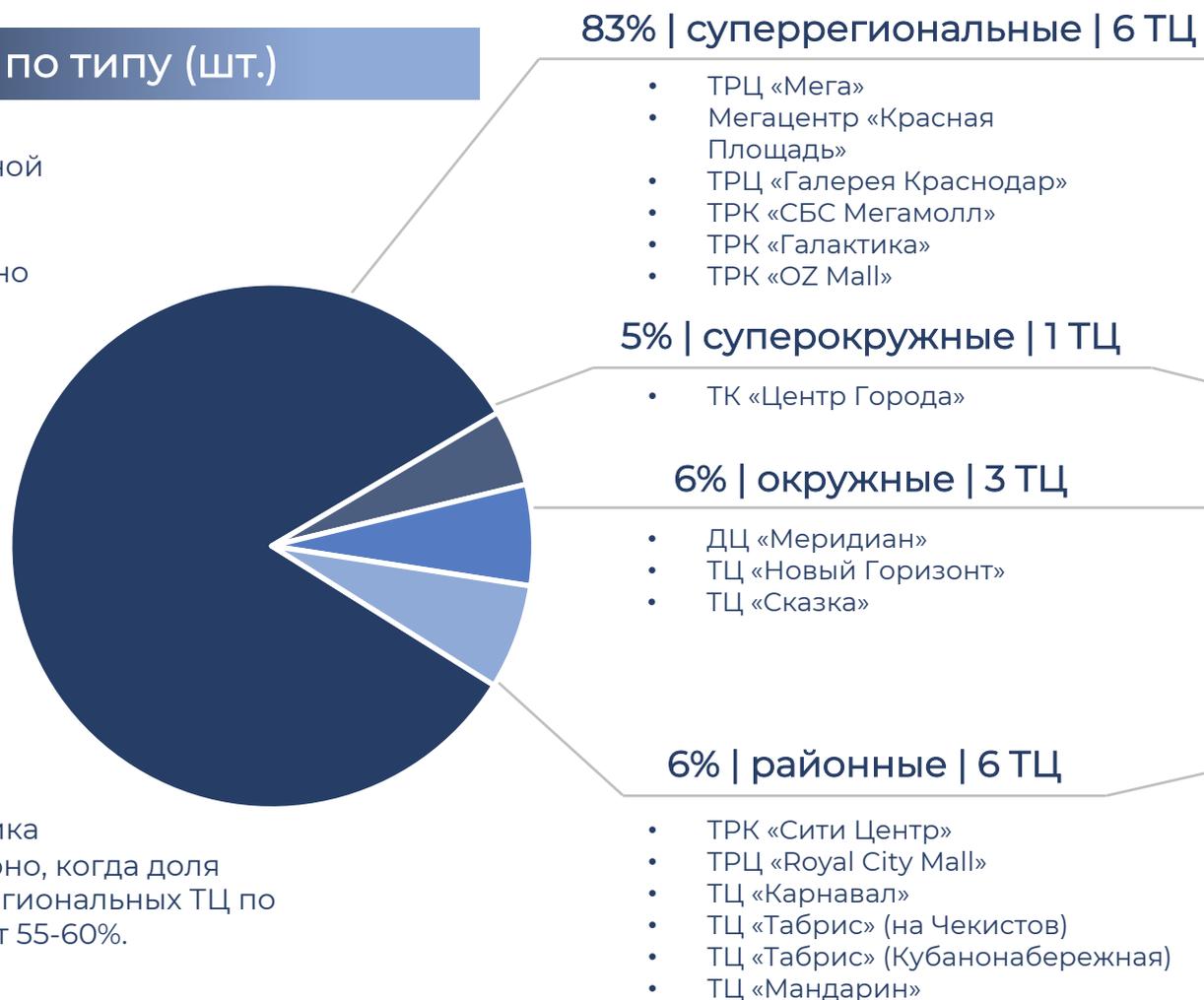


Структура рынка торговой недвижимости Краснодара

Количество ТЦ по типу (шт.)

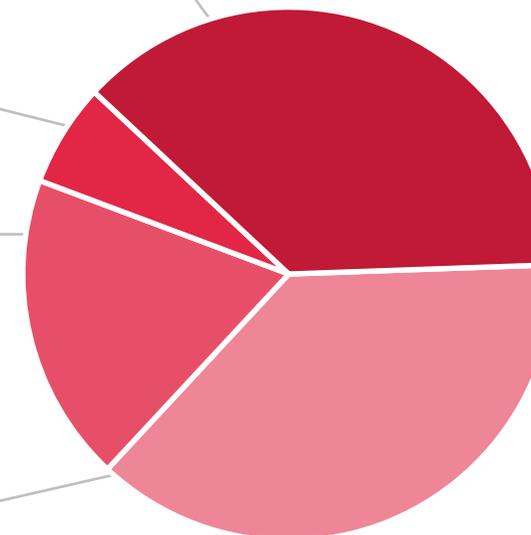
В структуре качественной торговой недвижимости Краснодара значительно преобладают торговые центры суперрегионального масштаба*, как в количестве, так и по площади.

Для города-миллионника обычно более характерно, когда доля региональных-суперрегиональных ТЦ по площади не превышает 55-60%.



Торговая площадь ТЦ (кв.м)

Краснодар является межрегиональным торговым центром, привлекая покупателей не только из Краснодарского края, но и из соседних областей.



**СТЦ «МЕГА» формально находится в Республике Адыгея, в аналитике учитываем ее в составе Краснодара.*

Особенности и тренды рынка торговой недвижимости Краснодара



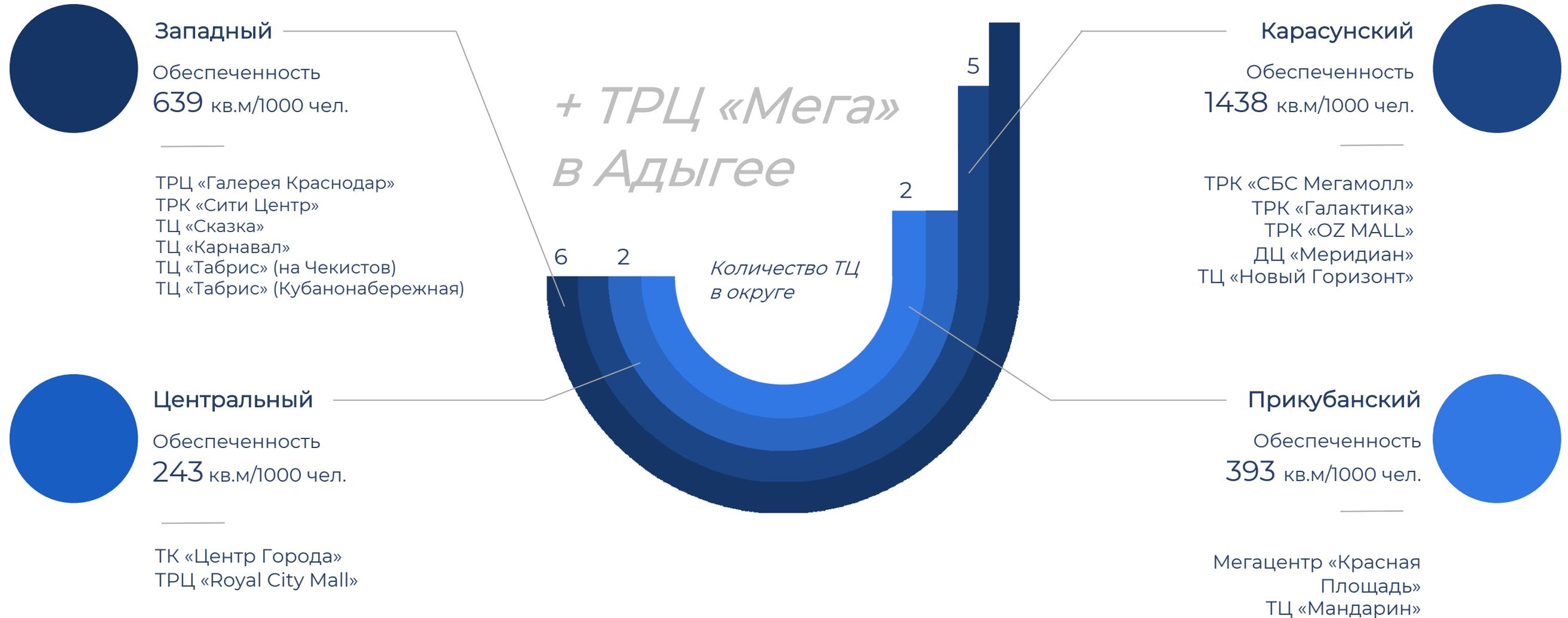
Краснодар, сильно растянутый географически город, развивается в ширину. На периферии вырастают новые торговые центры и эта торговая недвижимость пользуется спросом именно там. Дорожная ситуация сложная, пробки, город занимает 3 место в РФ по темпам строительства жилья и по количеству автомобилей. Это всё влияет на логистику, долго добираться из района в район. В среднем, что бы добраться до ТЦ нужно потратить 30-40 минут, как на автомобильном транспорте, так и на общественном транспорте. В городе метро нет, трамвай единственный транспорт «без автомобильных пробок», но он достаточно слабо развит.

Сейчас рынок меняется, уменьшается доля баров, развлечений, ночных клубов, запрещено собираться более 100 чел. Рынок локализуется, больше раздробленности, покупатели уходят из больших торговых центров, переходят в локальные точки. Чем ближе к дому потребителя, тем лучше. Шаговая доступность на 1 месте среди факторов влияния.

Канищев Александр
Начальник отдела продаж «МореоН инвест»



Обеспеченность округов качественной торговой недвижимостью:



Особенности и тренды рынка торговой недвижимости Краснодара

Глобальные тренды не обошли стороной и Краснодар. Люди стремятся экономить свое время, предпочитая делать покупки возле дома или места работы. Влияние пандемии также привело к локализации бизнеса.

Все это способствует активному развитию районных и микрорайонных объектов-город растет, транспортная инфраструктура не развивается такими темпами. В последние 3-5 лет начался бум строительства небольших торгово-офисных центров площадью до 5 тыс. кв. м.

Каждый объект отдельно практически не оказывает влияния на рынок, но в совокупности развитие районных ТЦ приведет к перераспределению потоков и переформатированию концепций объектов.

Ритейлеры и рестораторы в ответ на вызовы времени начали активно трансформировать бизнес, оптимизируя его и отдавая предпочтение меньшим форматам.

“

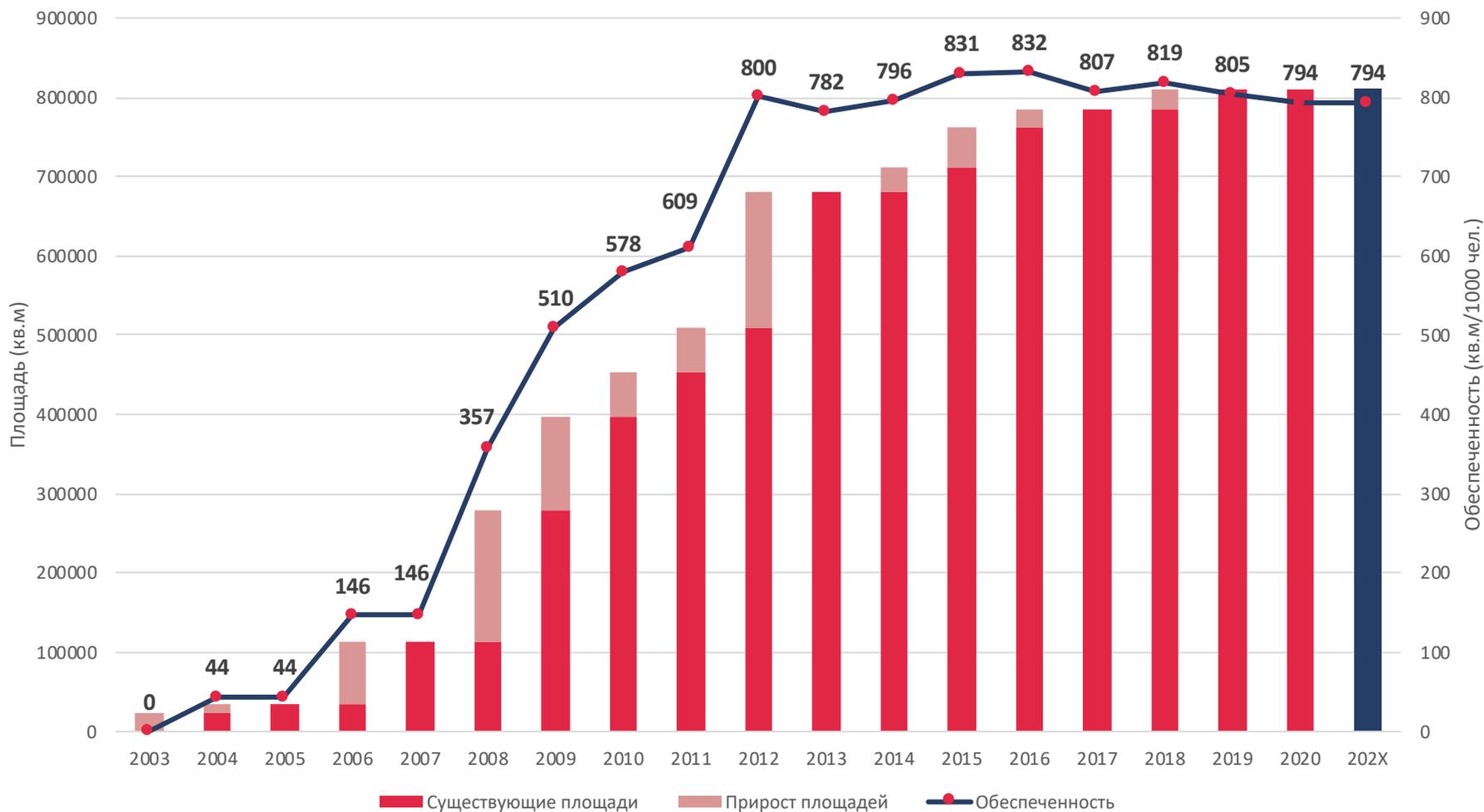
До 2019 года известные сетевые бренды предпочитали магазины площадью около 1500 кв.м, переходя с более мелких площадок. Сегодня же ситуация изменилась – крупные торговые операторы сужают форматы магазинов примерно до 800 кв.м.

”

Бузмаков Алексей,
Первый заместитель Генерального директора АО «РАМО-М»,
Директор Мегацентра «Красная Площадь» г. Краснодар



Динамика обеспеченности качественной торговой недвижимостью в Краснодаре



Развитие торговых центров в Краснодаре отличалось довольно значимым приростом новых объектов из года в год, до 2013 года рынок рос очень динамично! Лишь в последние 4 года пророст заметно снизился. Причиной этому можно считать, как тяжелую экономическую ситуацию в стране, так и банальное преодоление городом отметки обеспеченности качественной торговой недвижимостью в 800 кв.м/1000 чел. Следует отметить снижение уровня обеспеченности за счет быстрого прироста населения.

Особенности и тренды рынка торговой недвижимости Краснодара

Рынок торговой недвижимости Краснодара можно назвать высококонкурентным, как среди торговых центров, так и среди ритейла. В городе действует 6 суперрегиональных объектов, причем во многих из них представлены одни и те же якорные и миниякорные арендаторы. Из-за особенностей расположения этих объектов и с учетом развития транспортной инфраструктуры (отсутствие метро, высокий показатель автомобилизации и значительную загруженность автодорог), зоны влияния торговых центров достаточно четко поделены!

Да, каждый из крупных торговых центров уникален по своему, у каждого объекта есть свои, лояльные покупатели. Но все же главным разделяющим фактором для Краснодарских объектов является география и доступность.



Целевая аудитория ТЦ Краснодара не отличается по своим характеристикам принципиально, поскольку по составу арендаторов все ТЦ практически идентичны. (исключение составляет ТЦ «Сити Центр» - ориентированный на сегмент «средний плюс»), в остальном посетители распределяются по транспортной доступности к тому или иному торговому центру).

Полина Лабинцева
Коммерческий Директор ТЦ «Новый Горизонт»



Топ 5 торговых центров Краснодара | Мегацентр «Красная Площадь»

Консультанты IDEM составили список ТОП-5 торговых центров Краснодара, не выделяя при этом лидеров рейтинга. Данные объекты были отобраны в ТОП-5 в силу совокупности факторов: их посещаемости, влияния, коммерческой успешности, местоположения, зоны обслуживания, наличия популярных брендов, общей атмосферы и состава арендаторов.



Мегацентр «Красная Площадь» - первый качественный торговый центр города. Первая очередь общей площадью 30 тыс. кв.м была введена в 2003 г. Можно сказать, что сейчас он является самым популярным в городе, несмотря на то, что уступает, например, «Галереи Краснодар» по параметрам местоположения. Этому способствует как широкий ассортимент торговых и сервисных предприятий, так и отличные показатели транспортной доступности, в том числе вместительная парковка. До Мегацентра можно добраться менее чем за час практически из любой точки города.

Ольга Ефимова
ведущий аналитик IDEM



Размещение арендаторов в зависимости от товарной группы в соответствующих тематических галереях позволяет посетителям совершать покупки и проводить досуг с максимальным уровнем комфорта. Причем Мегацентр по мнению некоторых экспертов воспринимается, именно, как центр покупок. Он имеет отлично сбалансированное товарное предложение.

По оценке Консультантов IDEM Мегацентр «Красная Площадь» является не только самым популярным торговым центром в городе, но и самым успешным.

1

Год открытия 2003	Торговая площадь 142 000 кв.м
Общая площадь 180 000 кв.м	Масштаб суперрегиональный
Адрес ул. Дзержинского, 100	Округ Прикубанский
Парковка 4 100 машиномест	Парковочный индекс 2,9

Мегацентр «Красная Площадь»

Якорные арендаторы:

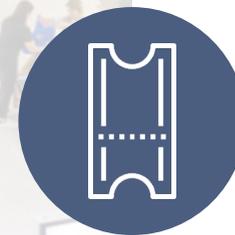
- Магнит Семейный
- Спортмастер
- М.Видео
- Декатлон
- Детский Мир
- Hoff

Мини-якорные арендаторы

- Reserved
- Zara
- H&M
- Modis
- FunDay
- Koton
- Familia
- Incity
- New Yorker
- O'Stin
- lady&gentleman
- Gloria Jeans
- Kari
- Colin's
- Zenden
- Befree
- DNS



- Синнабон
- Lubo
- McDonald's
- Чашка
- Теремок
- Крошка-Картошка
- KFC
- Black Star Burger
- Суши вёсла
- Il Patio
- Nonna Mia
- Pro Sushi
- Your Time
- В Сметане
- Нескучный Кофе
- FARШ
- Диканька
- Дюжина
- Kraftburg
- Burger King
- Madyar & Grill Bar
- Kawaii kitchen
- Pho Bo
- Ливан Хаус
- Sushi Free
- Subway
- Tarantino Grill
- Баскин Роббинс
- Блинберри
- Дар Пицца
- Ряженка
- Хлебные Истории
- Da Carmelo



- Скалодром
- Досуговый центр «Краски»
- к/т «Монитор»
- Развлекательный парк «Космик»
- Детский развлекательный центр «Острова»
- Территория Активности FlyZone
- Ледовый каток



Топ 5 торговых центров Краснодара | ТРЦ «Галерея Краснодар»



ТРЦ «Галерея Краснодар» находится в центре города, его можно назвать «тусовочным местом».

В связи с тем, что вокруг торгового центра отсутствует плотная жилая застройка, он ориентирован в первую очередь на «дневное население». Близлежащие зоны – работники организаций и учреждений, школьники, студенты и туристы.

Существенную часть аудитории «Галереи» составляет именно молодёжь, интересы и потребности которой охвачены молодежными марками, например, Cropp, Lime и молодежные бренды от Inditex. При этом развлекательная составляющая представлена достаточно узко.

Ольга Ефимова
ведущий аналитик IDEM



Однако торговый центр привлекателен для аудитории в том числе за счет широкого предложения представленных концепций в составе фуд-корта.

Удобное местоположение, широкий и сбалансированный пул арендаторов, многообразие операторов общественного питания делают ТРЦ «Галерея Краснодар» одним из самых популярных торговых центров города.

Следует обратить внимание на недостаток парковочных мест, что негативно влияет на географию охвата ТЦ и создает необходимость концентрироваться на целевой аудитории ближних зон доступности.

2

Год открытия 2008	Торговая площадь 64 000 кв.м
Общая площадь 145 000 кв.м	Масштаб суперрегиональный
Адрес Головатого, 313	Округ Западный
Парковка 1 100 машиномест	Парковочный индекс 1,7

ТРЦ «Галерея Краснодар»

Якорные арендаторы:

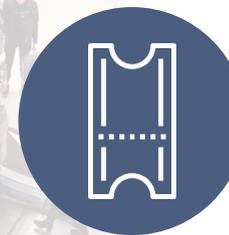
- Магнит Семейный
- Hoff Home
- Zara
- Спортмастер
- H&M
- Детский Мир

Мини-якорные арендаторы

- Kari
- Mango
- Zenden
- Л'Этуаль
- Zolla
- Рив Гош
- Reserved
- Gloria Jeans
- Modis
- Adidas
- Befree
- Bershka
- O'Stin
- Pull & Bear
- New Yorker
- Koton
- DeFacto
- M.Видео



- Любо-Café
- Любо-Дорого
- МэниПельмени
- Ливан Хаус
- Ряженка
- Plove berry
- Дружба
- CRAFT COFFEE
- СушиВёсла
- Синнабон
- St.Tropez
- Burger King
- FARSH
- Дар Пицца
- GirosCafe
- KFC
- McDonald's
- Vanwok
- Теремок
- Вкуснолюбов
- MyBox



- к/т Киномакс
- Картинная галерея
- Компьютерный клуб LEVEL

Топ 5 торговых центров Краснодара | ТРК «OZ MALL»



Юрий Малов
ведущий аналитик
IDEM

Торговый центр находится на значительном удалении от жилых районов, вблизи Аэропорта, на федеральной трассе «Дон» рядом с развязкой на выезде из города. Это самый крупный торговый центр Краснодара (GLA 163 тыс. кв.м.), обладающий необычным футуристическим дизайном, довольно ярко отличающимся от других ТЦ в городе.

Также следует отметить некоторых арендаторов, выделяющих OZ Mall на фоне других суперрегиональных ТЦ: OBI, Стокманн. Но в остальном отличия не такие большие: он обладает типичным для других крупных ТЦ города составом федеральных операторов и мощной развлекательной зоной.



Этот огромный суперрегиональный ТРЦ удобен, в первую очередь тем, кто подъезжает к Краснодару с восточной стороны.

Учитывая сложную транспортную ситуацию в городе, общероссийский тренд на локализацию потребления, увеличение доли он-лайн торговли, сокращение форматов площадей, кризис «гипермаркетов» OZ Mall может одним из первых столкнуться с оттоком покупателей.

3

Год открытия 2012	Торговая площадь 163 000 кв.м
Общая площадь 227 000 кв.м	Масштаб суперрегиональный
Адрес Крылатая, 2	Округ Карасунский
Парковка 5 860 машиномест	Парковочный индекс 3,6

ТРК «OZ MALL»

Якорные арендаторы:

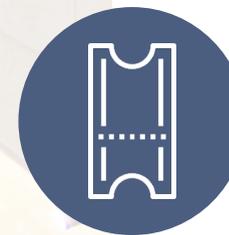
- O'KEY
- Hoff
- Декатлон
- OBI
- AP Home
- СТОКМАНН

Мини-якорные арендаторы

- Zara
- H&M
- Terranova
- Bershka
- Stradivarius
- Pull & Bear
- Colin's
- Л'Этуаль
- Koton
- O'Stin
- Kiabi
- Gloria Jeans
- Modis
- Zenden
- U.S.Polo Assn
- CCC
- Спортмастер
- Reserved
- FunDay
- Детский мир



- De Marco
- FAD bar
- SURF COFFEE
- Buffet
- Грузинские каникулы
- Главный повар
- Burger King
- IL Патио
- Синнабон
- Баскин Роббинс
- McDonald's
- Дар Пицца
- Крошка-Картошка
- KFC
- MyBox
- Ёха
- СушиВёсла
- Subway
- Ташир Пицца
- Теремок



- к/т Формула Кино
- Развлекательный центр OZ-ONE
- Креативное пространство #ВОЗДУХ
- Батутный парк ZkidZ.club
- Караоке RAY
- Formula kart
- Город детей ZkidZ City
- Развлекательный Lego-центр iQube
- 7D кинотеатр Аватар



Топ 5 торговых центров Краснодара | ТРК «SBS Megamall»



«SBS Megamall» - один из самых интересных проектов в городе. Фактически, это настоящий ритейл-парк, в составе которого располагаются гипермаркеты Leroy Merlin, АШАН, Hoff и непосредственно здание торгово-развлекательного центра, все объекты объединены единой парковкой.

Среди уникальных особенностей ТРЦ следует отметить: самый большой в ЮФО мебельный и DIY-центр, который формируют Leroy Merlin, Hoff и SBS мебель. И самый большой развлекательный центр, к которому относится крупнейший в городе кинокомплекс с IMAX, спортивно-развлекательный центр и также крупнейшая среди остальных ТЦ фуд-зона. Хотя сейчас в период пандемии, именно развлекательный и ресторанный сегмент оказались самыми уязвимыми.

Денис Зыков
руководитель отдела стратегического
Консалтинга IDEM



Нельзя сказать, что у торгового центра хорошая локация, он располагается среди промзон и в непосредственной близости от своего прямого конкурента – другого суперрегионального ТРЦ «Галактика». Скорее, «СБС» обладает хорошей доступностью, которая с учетом уникальных особенностей ТЦ и позволяет ему генерировать значительные покупательские потоки.

4

Год открытия 2009	Торговая площадь 120 000 кв.м
Общая площадь 178 000 кв.м	Масштаб суперрегиональный
Адрес Уральская, 79/1	Округ Карасунский
Парковка 3 500 машиномест	Парковочный индекс 2,9

ТРК «SBS Megamall»

Якорные арендаторы:

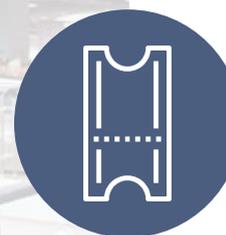
- Ашан
- Leroy Merlin
- Hoff
- Modis
- М.Видео
- H&M
- Дочки-Сыночки

Мини-якорные арендаторы

- Детский мир
- Kari
- DaniLand
- FAMILLE shop
- Colin's
- Sela
- DNS
- Рив Гош
- Л'Этуаль
- Adidas
- Kari KIDS
- Kuchenland Home



- Ряженка
- Синнабон
- Baskin Robbins
- Subway
- IL Патио
- MyBox
- Pro Sushi
- Проще простого
- Додо пицца
- Харчо
- Burger King
- McDonald's
- KFC
- Блинберри
- Бумбараш
- Дар Пицца
- Ливан Хаус
- Black Star Burger
- Pho Bo
- СушиВёсла
- Ташир Пицца
- Food Park
- Your time café
- Зацепи кофе
- Диканька
- Bunny Chow
- Craft coffee
- Платформа 9 и ¾
- Любо-Дорого



- Детский город Лёсики
- Караоке The MASK
- Киноплекс Семь звезд
- Боулинг-клуб
- Бильярд
- Тир Лимонка
- Зеркальный лабиринт
- Развлекательный центр Семь звезд
- Игровой зал GAMER CLUB
- Центр детского творчества Развивайка
- Футбольный тренировочный центр BallCenter
- Авиасимулятор Dream Aero
- Черный театр DREAM
- Квест КЛЕТКА
- ЛЕГОРОД
- СУБЕРТАГ



Топ 5 торговых центров Краснодара | ТРЦ «Мега Адыгея-Кубань»



«МЕГА» - известнейший сетевой проект IKEA Centres Russia, практически каждый из проектов которой можно назвать успешным. Интересно, что де-юре, Краснодарская МЕГА находится в Республике Адыгея, она так и называется «МЕГА Адыгея-Кубань», но де-факто работает на жителей Краснодарского края.

Обычно проекты IKEA Centres Russia строятся на «трех китах», и Краснодарская МЕГА не стала исключением: IKEA, Leroy Merlin, АШАН.

Среди уникальных для региона арендаторов «МЕГА Адыгея-Кубань» можно выделить IKEA и LC Waikiki.

Денис Зыков
руководитель отдела стратегического
Консалтинга IDEM



5	Год открытия 2008	Торговая площадь 101 300 кв.м
	Общая площадь 124 700 кв.м	Масштаб суперрегиональный
	Адрес Тургеневское шоссе, 27	Район Тахтамукайский (Адыгея)
	Парковка 6 200 машиномест	Парковочный индекс 6,1

С 2013 года IKEA Centres Russia ведет постепенную реконцепцию своих проектов, меняясь вместе с рынком. В частности первые изменения затронули зону фуд-кортков, катков, центральных холлов. В Краснодарской МЕГЕ реконцепция началась сравнительно недавно (в 2018 г. был закрыт каток, на его месте реализован «центр событий», в 2019 г. был вынесен Leroy Merlin из состава основного здания). Но имеются грандиозные планы по реконцепции. Так планируется построить самую крупную в России МЕГУ. Заметно, что началась планомерная подготовка в такой реконцепции, но, видимо, пандемия притормозила планы компании.

Думаю, что в случае проведения такой реконцепции, МЕГА может существенно изменить баланс сил в городе и стать самым влиятельным суперрегиональным ТЦ Краснодара и соседних регионов.

ТРЦ «Мега»

Якорные арендаторы:

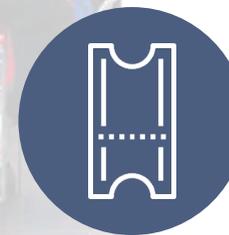
- IKEA
- Ашан
- Leroy Merlin
- Детский Мир
- Эльдorado
- М.Видео
- Спортмастер
- H&M
- Zara

Мини-якорные арендаторы

- Л'Этуаль
- LC WAIKIKI
- Befree
- Gloria Jeans
- Reserved
- New Yorker
- Zenden
- Bershka
- O'Stin
- Adidas



- бистро IKEA
- Burger King
- Голый Повар
- Subway
- Емеля
- Вкуснолюбов
- KFC
- McDonald's
- Крошка-Картошка
- Donuts & Coffee
- Yes Pizza
- IL Патио
- Ливан Хаус
- Pro Sushi
- Ряженка
- Misha & Teddy
- Моё кафе
- Espresso mania



- Сеть детских площадок
- Детский клуб Троллики
- Formula KART
- Детский клуб МЕГИ



Перспективные торговые центры Краснодар

Расширение «Мега Адыгея-Кубань»



Местоположение:
Тургеневское шоссе, 27

Масштаб:
Суперрегиональный

GLA, тыс. кв. м:
100

Кол-во
этажей:
1

Кол-во парковочных
мест:
+ 1 800 (к уже
имеющимся 6 200)

Стадия
строительства:
подготовка к
началу 2 этапа

Планируемая дата открытия:
2021 год

Описание

В ходе Российского инвестиционного форума 2019г. в Сочи глава Адыгеи Мурат Кумпилов провел рабочую встречу с руководством Группы компаний Ingka в России. Были обсуждены вопросы реализации инвестиционного проекта "Строительство и реконструкция семейного ТЦ "МЕГА Адыгея", реализуемого ООО "Ингка Сентерс Рус Менеджмент".

В его реализацию инвестор планирует вложить 14 млрд руб. До 2021 г. намечено возвести более 100 тыс. кв. м торговых площадей и реконструировать 25,5 тыс. кв. м уже существующих, создать 2000 рабочих мест, построить парковочные места на 1800 автомобилей, провести благоустройство и т.д.

На данный момент реализован 1 этап расширения: строительство крупного DIY-гипермаркета «Leroy Merlin» на 19,8 тыс. кв. м площади.

Мнение о рынке торговой недвижимости Краснодара



Денис Зыков
руководитель отдела
стратегического
Консалтинга IDEM

Краснодар – самый обеспеченный качественными торговыми площадями город в РФ с жесточайшей внутренней конкуренцией среди торговых центров и ритейлеров. Но благодаря активному развитию города, относительно высокому благосостоянию его жителей, особенностей транспортно-дорожной сети Краснодара и огромной зоне влияния суперрегиональных торговых центров, распространяющейся и на соседние регионы, торговая инфраструктура и ритейл могут жить. При этом еще остается потенциал для развития новых и разрастания существующих проектов. Хотя реализация достаточно значимых проектов неминуемо приведет к переделу рынка. Поэтому к любым концептуальным изменениям и строительству новых объектов необходимо подходить максимально взвешенно, четко выделять уникальные конкурентные преимущества.

Особенности развития транспортно-дорожной сети существенно влияют на распределение покупательских потоков. Для жителей Краснодара считается нормой добираться за 30-40 минут до торгового центра. Но из-за отсутствия метро и частых пробок существенно ограничивается зона влияния ТЦ. Именно поэтому часто целевая аудитория крупных проектов классифицируется не по мотивам посещения и особенностям покупательского портрета, а по географическому признаку. По большей части состав арендаторов очень схож у разных объектов, выделяются единичные уникальные для города арендаторы, например (приведенный список не является исчерпывающим), в «МЕГЕ» это IKEA и LC Waikiki, в «Красной площади» это Lady & Gentleman, в «Галерее Краснодар» это DeFacto, в «OZ Mall» это OBI, Стокманн и Terranova, в «СБС Мегамолл» - это Famille shop.

Особенности развития транспортно-дорожной сети в купе с разрастанием города вширь, со все набирающим обороты трендом локализации рынка, экономии времени, происходит буквально бум строительства малых торгово-офисных объектов, которые по всем признакам нельзя отнести к качественным торговым центрам, но в своей массе они могут оказывать значительное влияние на распределение покупательских потоков в городе и отдельных крупных ритейлеров, якорей в ТЦ (отсюда и начинается так называемый «кризис гипермаркетов», а также тренд уменьшения форматов ритейлеров).

Несомненно, локальные малые объекты имеют высокий девелоперский потенциал, но и у них также есть свои особенности, которые будут становиться все заметнее с ростом конкуренции на рынке. В частности это состав арендаторов и формат самих проектов. Так среди районных/микрорайонных объектов можно выделить такие особенные форматы, как стрип-моллы, комьюнити-центры. Именно они вскоре станут теснить стандартные проекты малых торговых и торгово-офисных объектов.



Перспективные точки роста для девелоперов по мнению экспертов

В жарком южном городе Краснодар нет ни одного аквапарка (есть только аквапарк в соседней Республике Адыгея) и мы видим в открытии такого проекта большой потенциал. Также в городе практически отсутствует качественное предложение дисконт-центра известных брендов (Outlet). В данный момент в Краснодаре строятся только небольшие локальные ТЦ, которые не окажут существенного влияния на рынок торговой недвижимости.

Сабиров Ринат
Коммерческий директор ТРК «СБС Мегамолл»



В Краснодаре не хватает местных локальных многофункциональных центров, включающих, в том числе, коворкинги. Массовое плотное высотное жилое строительство ведется преимущественно на окраинах города, при этом в новых микрорайонах мест для работы создается недостаточно, поэтому желательно развивать МФК с коворкингами. Хотелось бы, чтобы не выезжая в центр города можно было получить и работу, и фитнес, и продукты, и аптеки, то есть создать своеобразный город в городе. Пока не будет кардинальных логистических изменений, это должно быть востребовано. На ближайшие 10 лет точно. Девелоперы должны идти вслед за этим.

Канищев Александр
Начальник отдела продаж «МореоН инвест»



Ритейл Краснодара

Консультанты «IDEM» отмечают высокий уровень развития ритейла в регионе. Рынок качественной торговой недвижимости Краснодара является одним из самых конкурентных в стране, что, с одной стороны способствует входу в город сетей (жесткая конкуренция между торговыми центрами и борьба за арендаторов, наличие качественных площадок), с другой стороны значительно ограничивает их дальнейшее развитие (конкуренция в среде ритейла).

В целом для рынка Краснодарского ритейла характерно, что международные, федеральные и местные торговые сети неплохо уживаются друг с другом и активно развиваются.

Однако, как и для других крупных региональных центров, для Краснодара характерно «аккуратное развитие» международных сетей, которые традиционно начинают экспансию с Москвы и Санкт-Петербурга, а только потом идут в крупные региональные центры.



Существенное влияние на рынок оказывают местные и региональные сети – в первую очередь продуктового сегмента. Отчетливо в последние годы прослеживается тенденция развития местных сетей за пределы своего региона.

Местные краснодарские торговые сети, например, «Табрис», АО фирма «Агрокомплекс» им. Н. И. Ткачева, МПК «Динской», «Алкотек» и другие, активно развиваются как в регионе, так и за его пределами.

Краснодарский край является родиной одного из крупнейших представителей федерального ритейла – торговая сеть «Магнит».



Эксперты о ритейле Краснодара

Краснодар не обходят стороной актуальные тренды коммерческой недвижимости.

Во-первых, это изменение формата магазинов в сторону меньших площадей. Многие ритейлеры развивают интернет-продажи (и карантин этому только поспособствовал), в следствие чего возрастает спрос на небольшие площади формата «шоу-рум». Во-вторых, активное развитие наблюдается и в сфере фуд-индустрии. Так, недавно в городе открылся гастрономический проект «Фуд маркет». В ТРК «СБС Мегамолл» совсем недавно начал свою работу фуд-парк, собравший на территории парковки заведения стрит-кухни. При этом хотим отметить, что потенциал для развития ритейла в городе еще присутствует. Так в городе практически отсутствует качественное предложение дисконт-центра известных брендов (Outlet).



Сабиров Ринат

Коммерческий директор ТРК «СБС Мегамолл»

Мы видим определенный дисбаланс в развитии крупных интересных операторов на рынке России. Если в стране появляется новый бренд, который хорошо зарекомендовал себя в других городах мира, то логично, что в первую очередь он открывает свои магазины в столицах. Но далее многие из них так и не решаются выйти в регионы, хотя покупательская способность многих крупных региональных городов находится на высоком уровне.

Бузмаков Алексей Викторович

Первый заместитель Генерального директора АО «РАМО-М», Директор Мегацентра «Красная Площадь» г. Краснодар

Одной из уникальных особенностей рынка торговой недвижимости и ритейла Краснодара в текущем периоде является то, что в связи с закрытием фуд-операторов и фуд-кортов происходит переформатирование, активно развиваются форматы стрит-фуд и фуд-бутики с отдельным входом.

Полина Лабинцева

Коммерческий Директор ТЦ «Новый Горизонт»



Федеральные ритейлеры вошедшие в регион

Haier

Haier – это один из ведущих мировых производителей бытовой техники и электроники. Магазин этого бренда был открыт в ТРК СБС «Мегамолл» в июне 2019 г.

RBT.ru

RBT – первый гипермаркет сети был открыт в октябре 2019 г. и на сегодняшний день в городе функционируют уже 3 торговые точки сети.



ALESHOP – магазин полезных и забавных вещей был открыт в конце 2019 г. в ТРЦ «Галерея Краснодар».

Etam

В ноябре 2020 г. в ТРЦ «Галерея Краснодар» после масштабной реконструкции открылся флагманский магазин Etam.

SEPHORA

Sephora – парфюмерно-косметический магазин Sephora был открыт в конце 2019 г. эксклюзивно в Мегацентре «Красная Площадь».

SOKOLOV
JEWELRY

Sokolov – популярная ювелирный бренд. Был открыт в январе 2020 г. на 2м этаже ТРЦ «Галерея Краснодар».

“

В последние несколько лет на рынок Краснодара зашли несколько федеральных проектов. Это фирменный магазин бытовой техники «Haier», магазин техники и электроники «RBT», магазин шуб «Elena Furs», сеть ресторанов «FARSH», мебельный проект «divan.ru». Монобрендовыми проектами открылись магазин косметики «SEPHORA» и ювелирный бренд «SOKOLOV».

”

Сабиров Ринат
Коммерческий директор
ТРК «СБС Мегамолл»

Местные операторы вышедшие на российский рынок



«Магнит» — одна из ведущих розничных сетей по торговле продуктами питания в России.

Сеть была основана в 1994 г. в Краснодаре как небольшая региональная компания. За это время «Магнит» вырос в одну из крупнейших российских компаний. На начало октября 2020 г. компания насчитывала более 21 тыс. торговых точек в 65 регионах РФ.

«Магнит» работает в мультиформатной модели, которая включает в себя магазины у дома, супермаркеты, аптеки и магазины drogerie.

Наряду с продажей товаров розничная сеть занимается производством продуктов питания под собственными торговыми марками.

Компания управляет собственной логистической системой, которая включает порядка 40 распределительных центров.

В 2006 году компания провела IPO на Лондонской фондовой бирже.

В 2020 г. сеть стала единственным ритейлером, вошедшим в десятку рейтинга самых дорогих российских брендов по версии британской консалтинговой компании Brand Finance.

В июле 2020 г. компания сообщила о том, что начала тестировать формат дискаунтеров – были открыты три пилотные точки под брендом «Моя цена». Успех проекта вдохновил компанию увеличить количество магазинов в «пилоте» до 100, вместо запланированных изначально 10 магазинов до конца года, и уже затем принять решение о дальнейшем масштабировании проекта.



«Küchenland» - федеральная сеть магазинов посуды и товаров для дома.

Сеть присутствует на российском рынке уже более 20 лет. История сети начинается с 1997 года, когда она развивала магазины «Ножи-посуда» и «Японский фарфор».

Розничные магазины сети представлены в двух форматах: «Küchenland» и «Küchenland Home».

Сейчас развиваются сети осуществляется по системе франчайзинга от компании Küchenland Home GmbH (Вена, Австрия).

На данный момент в состав сети входят более 100 розничных магазинов в 40 городах России. Центральный офис компании находится в Краснодаре.



Фабрика матрасов «Strong» специализируется на производстве матрасов и продукции для сна: мебель, одеяла, постельное бельё.

История компании началась в 1995 г. с производства ортопедических матрасов. В 2020 г. у фабрики насчитывается более 50 представительств по всей России и ближнему зарубежью.

В 2013 г. компания разработала программу оснащения гостиниц, санаториев, домов отдыха, оздоровительных центров и детских лагерей.

В международном конкурсе «Лучшие товары и услуги — ГЕММА 2014» компания получила золотую медаль.

Салоны Strong работают в Москве, Краснодаре, Ростове-на-Дону и 39 городах России.



Местные сети | Краснодар



Сеть премиальных супермаркетов «Табрис»

12 магазинов, включая 4 «Табрис-центра», а также 2 супермаркета в Новороссийске (1) и Геленджике (1).

Первый супермаркет «Табрис» открылся в Краснодаре в 1998 г.



Сеть магазинов «Агрокомплекс»

более 650 магазинов на Юге страны: в Краснодарском и Ставропольском крае, в Ростовской области и республике Адыгея.

Первый магазин был открыт в 1993 году в станице Выселки. Кроме того, Агрокомплекс - это один из крупнейших аграрно-промышленных холдингов в России.



Сеть кинотеатров «Монитор»

21 современный действующий кинотеатр (в т.ч. 4 кинотеатра в Краснодаре) в 15 городах России (включая два IMAX-зала в Краснодаре и Анапе) находятся на территории трёх федеральных округов

Компания вышла на рынок кинопроката Краснодарского края в начале 2000 г.



В Краснодаре есть несколько перспективных проектов которые пока не доросли до федерального уровня, но активно развиваются в регионе.

Прежде всего, можно отметить сеть премиальных супермаркетов «Табрис», который занял свою нишу на местном рынке и в будущем может составить конкуренцию федеральным «Азбуке вкуса» и «ВкусВилл».

Также в продуктовом ритейле активно развивается сеть гипермаркетов «Агрокомплекс», специализирующийся на продаже продукции собственного производства. Сеть уже присутствует во многих населенных пунктах Краснодарского края и ближайших к нему регионах.

В развлекательном бизнесе можно выделить сеть кинотеатров «Монитор», который занимает лидирующие позиции в кинопрокате на территории Краснодарского края.



Сабилов Ринат

Коммерческий директор ТРК «СБС Мегамолл»



Значимые сетевые проекты



Сеть специализированных магазинов алкогольной продукции «Алкотэка»

270 магазинов, расположенных в 57 населенных пунктах Краснодарского края, Республики Адыгея, Ростовской области и Республики Крым.

Является лидерами Юга России по продажам в своем формате.



Сеть фруктовых лавок «Морковь»

7 магазинов в Краснодаре.

Сеть специализируется на продаже фруктов, в том числе экзотических, свежих овощей, и зелени, орехов.

Первая фруктовая лавка открылась в сентябре 2013 г.



Сеть аптек «Апрель»

Более 1700 аптечных учреждений (аптеки, аптечные пункты) в 54 регионах России (в том числе порядка 120 аптечных учреждений в самом Краснодаре),

История развития аптечной сети берет своё начало в 2000 г. и в этом году компания отпраздновала свое 20-летие.



Сеть фирменных магазинов алкогольной продукции «FANAGORIA»

Сеть состоит из 128 магазинов в Краснодарском, Красноярском и Ставропольском крае, Воронежской, Иркутской, Московской, Мурманской, Нижегородской, Ростовской, Свердловской, Саратовской, Самарской и Тюменской областях, Республиках Мордовия и Чувашия.

В дальнейшем планируется развитие собственной сети в регионах Крымского, Южного, Приволжского и Центрального федеральных округов.

Сеть фирменных магазинов Винодельческого хозяйства «Фанагория» основана в 2010 г.



Сеть магазинов канцтоваров и товаров для творчества «ОфисКласс»

79 супермаркетов канцелярских товаров (в том числе 11 магазинов в Краснодаре) в 36 городах Краснодарского края, Ставропольского края, Республики Адыгея и Ростовской области.

Местные сети общественного питания | Краснодар

Для Краснодарского края, как и для южных регионов России в целом, характерно обилие предприятий общественного питания. Более разнообразный национальный состав жителей региона и близость к местам производства продуктов питания благоприятно отражаются на развитии данной отрасли.



Сеть ресторанов ГК «Mandarin» - 7 заведений

- 3 ресторана Бумбараш (Красная, Табрис, СБС) – грузинская кухня
- Ресторан Бастурма – кавказская кухня
- Ресторан Балерина и Бифштекс – русская мясная кухня
- Ресторан Bellini – авторская европейская кухня
- Optimistic cafe Varabulka – авторская европейская кухня



Сеть ресторанов ГК «Madyar Collection» - 13 заведений

- 5 кафе-кондитерских Ряженка
- Ресторан Don Bazilio – итальянская кухня
- Ресторан Томми Lee – паназиатская кухня
- Ресторан Джимми Чу – паназиатская кухня
- Ресторан Gray Goose Cafe – паназиатская кухня
- Ресторан Пиноккио Djan – кавказская и европейская кухня
- Cafe Sunny – европейская кухня
- Гриль-бар Madyar
- Wok Cafe Koi – ресторан формата Dark Kitchen



Сеть ресторанов ГК «Суп Групп» - 5 заведений

- Ресторан Chick Chirik beer&chicken (временно не работает)
- Ресторан Мама Рада – кавказская кухня
- Ресторан Funky Food
- Ресторан Holy Place
- Ресторан Луи Бидон



Что касается общепита, то в Краснодаре есть 4 ресторанные группы – «Мандарин групп», «Мадьяр групп», «Суп групп» и «Чоткие рестораны» (не описка, имя собственное) - у них много интересных форматов



Канищев Александр

Начальник отдела продаж «МореоН инвест»



Сеть ресторанов ГК «Чоткие рестораны»

- «Чо-Чо» - первое заведение сети
- «Катенька-Катюша»
- «Птичка-невеличка»



Сеть ресторанов «ПроСуши»

- 12 ресторанов японской кухни



Особенности и тренды рынка торговой недвижимости Краснодара

Пандемия и экономический кризис внесли серьезные коррективы в развитие рынка. В Краснодаре после ввода первых ограничений из-за COVID 19 торговые центры были открыты только 21 июня.

При этом в отличии от многих других регионов России в Краснодаре продолжают действовать довольно жесткие ограничения. Так, например, кинотеатры до сих пор закрыты, хотя в большинстве регионов, такие меры были сняты. В ресторанах и кафе в торговых центрах до сих пор не разрешена «посадка».

Ответной мерой рынка стало активное развитие форматов стрит-фуд. Фактически, это трансформируемый фуд-корт, который может неплохо работать в комфортной климатической зоне.



Комментарии экспертов о последствиях COVID-19



В настоящее время в Краснодаре, как и в других городах России, наблюдается стагнация рынка торговой недвижимости после введения карантинных мер. Наш город и регион отличается от других тем, что на текущий момент у нас так и не возобновлена деятельность кинотеатров, развлекательных центров, фудкортов и ресторанов в Торговых центрах. Конечно, отсутствие посетителей в данной сфере не может позитивно сказываться на трафике Торговых центров. В то же время, в начальный период после открытия (июнь-июль) мы наблюдали положительную динамику продаж и выручки арендаторов, связанной с отложенным спросом. Однако нестабильная экономическая ситуация заставила многих операторов приостановить планы на развитие или отложить их до того момента, когда все отрасли бизнеса возобновят свою работу.

Сабилов Ринат

Коммерческий директор ТРК «СБС Мегамолл»



В III-м квартале 2020 года наблюдался неплохой уровень продаж, но он был обусловлен отложенным спросом вследствие длительного закрытия всех ТРЦ. А уже в IV-м квартале мы наблюдаем снижение трафика посетителей и, соответственно, спад продаж у наших партнёров.

Ситуация для торговых центров является очень сложной. С одной стороны, мы должны думать о завтрашнем дне и не допустить массового закрытия магазинов наших партнеров. Для этого применяется целый комплекс мер поддержки арендаторов, который, безусловно, серьезно снижает доходность торгового центра. С другой стороны, у нас есть большие финансовые обязательства – это кредитная нагрузка, это содержание и эксплуатация зданий и сетей, это расчеты с бюджетом, это содержание сотрудников компании и т.д. И хотя государство предоставило определенные льготы, размер потерь несопоставим с ними. Кроме того, в настоящее время в Краснодарском крае остаются закрытыми из-за пандемии целые отрасли: детские развлекательные центры, кинотеатры, предприятия общепита на фудкорте и многие отдельно стоящие кафе и рестораны. Все это значительно снижает интерес жителей и гостей города к посещению торгового центра, что еще больше усугубляет негативный экономический эффект от ситуации с пандемией.

Бузмаков Алексей,

Первый заместитель Генерального директора АО «РАМО-М», Директор Мегацентра «Красная Площадь»
г. Краснодар



Благодарим наших экспертов за помощь в организации проекта:



Сабилов Ринат
Коммерческий
директор ТРК «СБС
Мегамолл»



Бузмаков Алексей,
Первый заместитель
Генерального
директора АО «РАМО-
М», Директор
Мегацентра «Красная
Площадь» г. Краснодар



Карасенко Владимир,
Генеральный директор
Concordia LLC
Вице-президент и член
Правления РГР



Канищев Александр
Начальник отдела
продаж «МореоН
инвест»



Полина Лабинцева
Коммерческий
Директор
ТЦ «Новый
Горизонт»

Эксперты ИДЕМ



Екатерина Гресс
генеральный директор
IDEM,
председатель
торгового
комитета РГУД



Денис Зыков
руководитель отдела
стратегического
консалтинга



Ольга Ефимова
ведущий аналитик
IDEM



Юрий Малов
ведущий аналитик
IDEM



Илья Лысяков
Маркетолог – аналитик
IDEM



О компании IDEM

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

- Аналитические обзоры рынков недвижимости
- Анализ и оценка потенциала участка или объекта
- Брокеридж и продажи
- Аудит объекта, реконцепция

Все регионы России. 12 лет практики.

IDEM-NN. RU



 +7 800 775 87 13

 +7 831 280 98 46

 info@idem-nn.ru



facebook.com/Idempage



[@idem_nn](https://www.instagram.com/idem_nn)



[IDEM](https://www.youtube.com/IDEM)