

Рынок Торговой Недвижимости

Основные тенденции рынка

- Как и прогнозировалось, в третьем квартале 2018г. объем качественных торговых площадей в городе Алматы не изменился. В начале четвертого квартала ожидается рост торговых площадей в связи с открытием ТРЦ Forum Almaty.
- Выход новых международных игроков на рынок г. Алматы: в ТРЦ Mega Alma-Ata были открыты магазины Charles & Keith, Mixit, в ТРЦ Dostyk Plaza открылся фирменный магазин товаров для художников и творчества Meloman Art.
- Трендом прошедшего квартала можно назвать рост количества операторов сегмента DIY. В частности, свои магазины открыли сети международных гипермаркетов Leroy Merlin и OBI.
- Сегмент F&B продолжает активный рост: открываются новые точки общепита как в формате стрит ритейла, так и в качестве генераторов трафика в ТРЦ.
- Продолжительный рост объемов розничной торговли по сравнению с предыдущим кварталом, а также с аналогичным кварталом 2017 года.

Основные индикаторы рынка

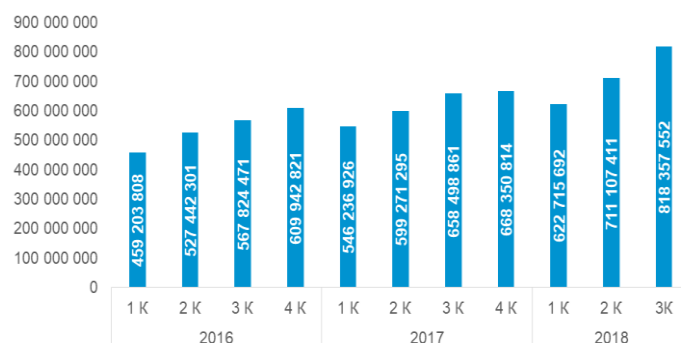
Индикатор	
Общее предложение торговых площадей, включая ТЦ и ТРЦ, которые еще не введены в эксплуатацию или закрыты на реконструкцию, кв.м. GBA	1 820 000
Объем торговых площадей в действующих ТЦ и ТРЦ, кв.м GBA	1 640 000
Количество действующих ТЦ и ТРЦ, единиц	30
Уровень вакантности в ТЦ и ТРЦ, %	16%

Источник: Colliers International

- По состоянию на третий квартал 2018 года, общее количество действующих ТЦ и ТРЦ в г. Алматы составило 30 единиц.

- Общий объем розничной торговли по г. Алматы за третий квартал 2018 года вырос на 24,3% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Динамика общего объема розничной торговли в г. Алматы, 2016г. – 3К 2018г., тыс. тенге



Источник: Colliers International на основе данных Комитета по статистике МНЭ РК

Предложение

В третьем квартале 2018г. количество действующих качественных торговых центров в городе осталось на уровне прошлого квартала. На сегодняшний день общий объем качественного предложения торговых площадей в г. Алматы составляет около 1,64 млн кв.м., что на 11,3% выше аналогичного показателя конца 2017 года. Ключевыми открытиями первой половины 2018г. стали: вторая очередь ТРЦ Grand Park (GBA 80 000 кв.м), третья очередь молла Апорт (GBA 55 000 кв.м.), а также ТД Алма-Ата (GBA 31 500 кв.м.).

Динамика общего объема торговых площадей в ТЦ и ТРЦ г. Алматы, 2012г. – 3К 2018г., кв.м. GBA



Источник: Colliers International

В следующие два года в разных районах города ожидается активное строительство или расширение четырех торговых центров. В конце октября состоится техническое открытие ТРЦ Forum Almaty. Ожидается, что к моменту открытия ТРЦ работу начнут часть арендаторов, с последующим ростом до 80% к началу 2019 года. Всего в данном ТРЦ планируется разместить около 300 бутиков на семи этажах, два из которых являются подземными. На стадии строительства находятся еще два значимых торговых объекта, ввод которых запланирован на 2019 год: завершение реконструкции ТРЦ Алмалы и расширение ТРЦ Mega Alma-Ata. Также, в скором времени планируется начало строительства нового молла Апорт, который будет находиться по Кульджинскому Тракту.

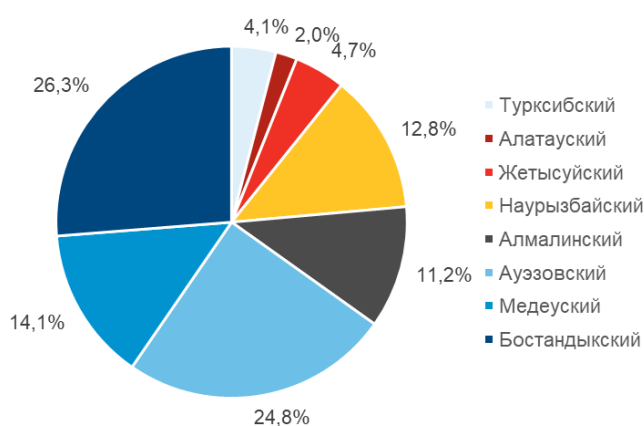
ТЦ и ТРЦ на стадии строительства, 3К 2018г.

Название проекта	Адрес	Общая площадь	Торговая площадь	Дата открытия
Forum Almaty	пр. Сейфуллина – ул. Тимирязева	153 000	68 000	4К 2018
Алмалы (реконструкция)	Площадь Республики	20 000	-	2019
Mega Alma-Ata (расширение)	ул. Розыбакиева	11 000	-	2019
Апорт Кульджа	Кульджинский Тракт	86 000	57 000	4К 2019

Источник: Colliers International

С выходом на рынок всех запланированных к завершению в 2018 году ритейл проектов, показатель общей площади торговой недвижимости г. Алматы увеличится практически на 8,5%.

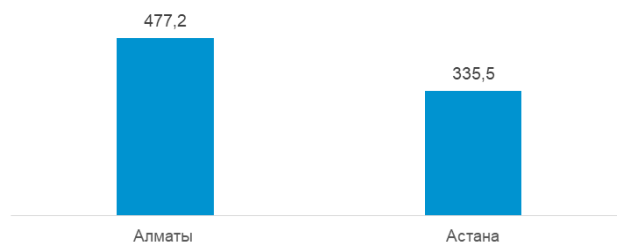
Доля торговых площадей, по районам города, 3К 2018г., %



Источник: Colliers International

Бостандыкский, Ауэзовский и Медеуский районы обладают относительно высокой долей качественных торговых площадей. В свою очередь, Турксибский и Алатауский районы сильно уступают в данном показателе другим районам города.

Обеспеченность качественными торговыми площадями, кв.м. арендуемой площади на 1000 человек



Источник: Colliers International

Алматы продолжает лидировать по объему качественных торговых площадей на душу населения.

Спрос

В третьем квартале 2018 года на рынке ритейла города Алматы появился целый ряд новых международных брендов, которые представили свои первые магазины в городе.

Ключевые открытия и объявления об открытии торговых точек в г. Алматы, 3 квартал 2018г.

Бренд	Профиль	Расположение торговой точки
Charles & Keith	Обувь и аксессуары	Mega Alma-Ata
Hey Baby	Одежда и аксессуары	Mega Alma-Ata
Mixit	Косметика	Mega Alma-Ata
Meloman Art	Товары для творчества	Dostyk Plaza
Original Marines	Детская одежда	Dostyk Plaza
Acoola Kids	Детская одежда	Dostyk Plaza
Hawker Chan	Ресторан	Dostyk Plaza

Источник: Colliers International

В августе состоялось открытие первого гипермаркета DIY – товары для обустройства и ремонта дома, французской сети Leroy Merlin, общей площадью 17 500 кв.м. Гипермаркет открылся рядом с моллом Апорт на пр. Райымбека. Также в конце августа открылся первый гипермаркет DIY немецкой сети OBI рядом с гипермаркетом Metro на пересечении улиц Саина и Толе-Би. Общая площадь гипермаркета составляет 16 500 кв.м.

Street Retail

Наблюдается продолжительный рост спроса на помещения формата street retail. Основными генераторами спроса на такие помещения являются операторы сегмента Food & Beverage. В третьем квартале 2018 года в г. Алматы открылся ресторан японской кухни московской сети Тануки, а также рестораны Qaimaq, We'd Meat Burgers, Вино и булки, Саквояж и Papa Johns.

Развитие сегмента street retail в определенной степени взаимосвязано с развитием рынка первичной жилой недвижимости. Большинство новостроек предоставляют первые этажи под коммерческое использование, а плотность застройки и темпы заселения таких новостроек влияют на заполняемость коммерческих помещений арендаторами.

Арендные ставки

В третьем квартале 2018 года произошли изменения арендных ставок помещений формата street retail на некоторых улицах. В связи с реконструкцией и расширением тротуарной зоны проспекта Абая, повысилась привлекательность помещений формата street retail и наблюдался рост арендных ставок. В свою очередь, запуск скоростного автобусного коридора по улице Тимирязева увеличил среднюю скорость движения общественного транспорта, но в то же время способствовал затруднению движения личного транспорта. Сложность проезда и ограниченное количество парковочных мест вдоль улицы заметно снизили автомобильные и пешеходные потоки, что оказало влияние на понижение арендных ставок помещений street retail на улице Тимирязева.

Арендные ставки в сегменте street retail варьируются в зависимости от проходимости улицы (пешеходный трафик, плотность застройки), престижности района и видимости помещения с дороги. Самые высокие запрашиваемые арендные ставки отмечены в историческом центре города, вдоль пешеходных улиц Панфилова и Жибек-Жолы. Прайм ставки на помещения формата street retail достигают 20 000 тенге за кв.м. Наиболее ликвидными являются помещения площадью от 50 до 150 кв.м.

Фиксированные арендные ставки варьируются в зависимости от различных факторов, таких как популярность и посещаемость ТЦ/ТРЦ. Также на ставку влияют формат аренды, концепция арендатора и расположение помещения внутри объекта (близость к входным группам, этаж, близость к якорным операторам и т.д.). Средние арендные ставки помещений в наиболее популярных торгово-развлекательных могут начинаться от 3 000 тенге за кв.м. для якорных арендаторов и достигать 40 000 тенге за кв.м. для небольших бутиков, за исключением так называемого формата «островок».

Ритейлеры все чаще стали переходить на схему оплаты процента с оборота арендатора. В некоторых случаях данная схема полностью заменяет фиксированную арендную ставку, в других действует принцип «что выше», т.е. авансом оплачивается минимальная фиксированная арендная плата и по итогам месяца рассчитывается арендная плата с оборота и арендатором производится доплата разницы. В случае если разница отрицательная, платой за аренду является выплаченная фиксированная ставка аренды. Данная модель мотивирует как арендатора, так и собственника максимально продвигать среди покупателей, как отдельные магазины, так и весь ТРЦ.

Выводы и перспективы развития

- Уровень вакантности в качественных торговых центрах с правильной концепцией продолжает медленно снижаться за счет активности ритейлеров и открытия новых магазинов местных и международных брендов.
- Сети общественного питания активно сокращали вакантность в помещениях стрит ритейла на оживленных улицах города, а также в ТРЦ.
- Новые международные бренды, пришедшие в торговые центры в третьем квартале, представлены в основном fashion-операторами как для детей, так и для взрослых.

Colliers International (Казахстан)

пр. Достык, 104Б

Алматы, Казахстан

Тел: +7 (727) 339 44 44



Accelerating success.