

Рынок Торговой Недвижимости

Основные тенденции рынка

- Объем качественных торговых площадей в городе Астана в третьем квартале 2018г. не изменился. Рынок в ожидании открытия крупных торговых центров в 2019 году.
- На рынке торговой недвижимости города Астана существует ярко выраженная сезонность уровня спроса на помещения формата street retail. Более высокая активность в первом и втором квартале в преддверии летнего сезона с последующим понижением к концу года.
- Продолжается рост объемов розничной торговли по сравнению с предыдущим кварталом, а также с аналогичным кварталом 2017 года.

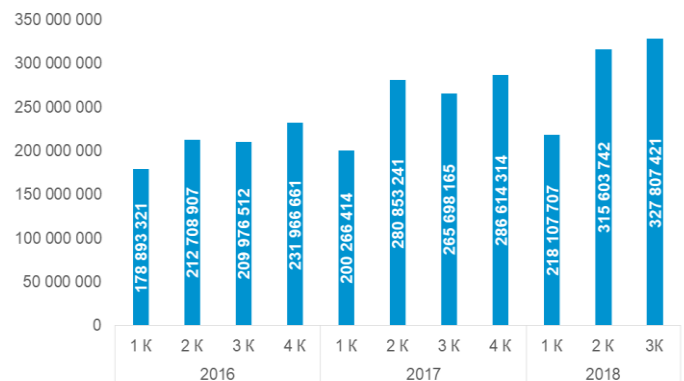
Основные индикаторы рынка

Индикатор	
Общее предложение торговых площадей действующих ТЦ и ТРЦ, кв.м. GVA	614 000
Количество действующих ТЦ и ТРЦ, единиц	12

Источник: Colliers International

- По состоянию на третий квартал 2018 года, общее количество действующих ТЦ и ТРЦ в г. Астана составило 12 единиц.
- Общий объем розничной торговли по г. Астана за третий квартал 2018 года вырос на 23,4% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.
- На стадии строительства находятся ТРЦ Respublika Plaza и Abu Dhabi Plaza. Также на стадии планирования находится реконструкция ЦУМа.

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



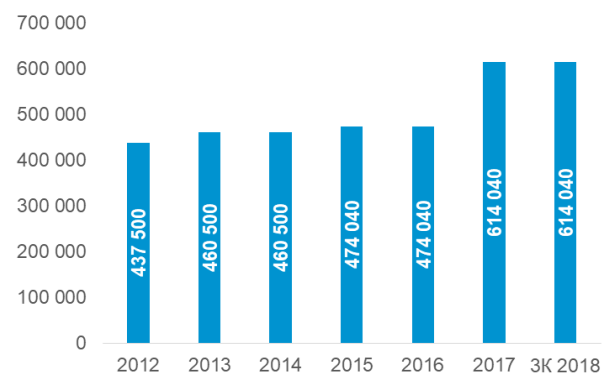
Источник: Colliers International на основе данных Комитета по статистике МНЭ РК

Предложение

На сегодняшний день общий объем качественного предложения торговых площадей в г. Астана составляет около 0,6 млн кв.м. Последнее изменение было связано с открытием ТРЦ Mega Silk Way в 2017 году, что позволило увеличить показатель на 29,5%.

Динамика роста объема предложения торговых площадей показывает, что рынок города Астана пополняется новыми качественными объектами торговой недвижимости.

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



Источник: Colliers International

В 2019 году запланирован ввод в эксплуатацию двух значимых торговых объектов – ТРЦ Respublika Plaza и Abu Dhabi Plaza. С выходом на рынок этих торговых-развлекательных центров, показатель общей площади торговой недвижимости в г. Астана увеличится практически на 24%.

На стадии планирования находятся такие проекты, как реконструкция ЦУМа Астана, Keruen 2 и Asia Park 2.

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

Название проекта	Адрес	Общая площадь	Торговая площадь	Дата открытия
ЦУМ (реконструкция)	Бейбитшилик, 9	14 000	-	2020
Respublika Plaza	Проспект Республика-Иманова	100 000	40 000	2019
Abu Dhabi Plaza	Сыганак, 14	47 000	-	2019
Keruen 2	Достык д. 9	51 000	-	2020
Asia Park 2	Кабанбай батыра д. 21	78 000	-	2020

Источник: Colliers International

Распределение арендаторов ТЦ и ТРЦ г. Астана по профилю, 3К 2018г.



Источник: Colliers International

Основную долю всех арендаторов в качественных ТЦ и ТРЦ составляют операторы fashion сегмента и общественного питания. Данные сегменты также показывают самый активный рост на рынке ритейла, тем самым обеспечивая снижение вакантности и постоянную ротацию арендаторов в ТЦ и ТРЦ. В свою очередь, супермаркеты, операторы развлекательного сегмента, электроники и бытовой техники в основном якорные арендаторы, которые обычно подписывают долгосрочные договора аренды, т.е. имеют очень низкую ротацию.

Спрос

В третьем квартале 2018 года рынок ритейла города Астана пополнился целым рядом новых международных брендов, которые открыли первые или очередные магазины. Как и конец первого квартала, период конца третьего квартала является привлекательным для открытия новых магазинов операторов сегмента fashion, в связи с началом продаж коллекций весна-лето в конце первого квартала и коллекций осень-зима в конце третьего квартала соответственно.

Ключевые открытия и объявления об открытии торговых точек в г. Астана, 3К 2018г.

Бренд	Профиль	Расположение торговой точки
Madame Coco	Товары для дома	ТРЦ Хан Шатыр Mega Silk Way
OVS	Одежда и аксессуары	ТРЦ Хан Шатыр
Coccinelle	Женские сумки, аксессуары и обувь	ТРЦ Керуен
Keruen Park	Развлечение	ТРЦ Keruen City
Regent	Мужская одежда и аксессуары	ТРЦ Керуен
Dondup	Одежда и аксессуары	ТРЦ Керуен
Magnum АТАК	Продукты питания	ТРЦ Аружан

Источник: Colliers International

Street Retail

В связи с климатическими особенностями города, в 3 квартале наблюдалось существенное уменьшение спроса на помещения формата street retail. Если во втором квартале основными генераторами спроса на помещения формата street retail выступали крупные операторы сегмента Food & Beverage, то в третьем квартале 2018 года в городе Астана можно отметить открытие лишь одного бургер бара Burjuu Burger.

Развитие формата street retail в определенной степени взаимосвязано с развитием рынка первичной жилой недвижимости, так как 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 связи с отсутствием значительных перемен на рынке торговой недвижимости в городе Астана, арендные ставки остались на уровне второго квартала. Фиксированные арендные ставки варьируются в широком диапазоне и зависят от различных факторов, таких как популярность, посещаемость, формат и концепция арендатора, расположение внутри торгового центра (близость к входным группам, этаж, близость к якорным операторам и т.д.). Средние арендные ставки на помещения в наиболее популярных торгово-развлекательных центрах, имеющие лучшую локацию, могут начинаться от 3 800 тенге за кв.м. для якорных арендаторов и достигать 20 000 тенге за кв.м. для небольших бутиков, за исключением так называемого формата «островка».

Также распространена практика оплаты арендной ставки в виде 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. Данная модель мотивирует как арендатора, так и собственника максимально продвигать среди покупателей как отдельные магазины, так и весь ТРЦ.

Арендные ставки в сегменте street retail также варьируются в зависимости от проходимости улицы (пешеходный трафик, плотность застройки), престижности района, и видимости помещения с дороги. Самые высокие арендные ставки отмечены вдоль проспекта Республики и на левом берегу рядом с пешеходным бульваром Нуржол. Прайм ставки за помещения формата street retail достигают 15 000 тенге за кв.м. Наиболее ликвидными являются помещения площадью от 50 до 150 кв.м.

Выводы и перспективы развития

- Спрос на торговые помещения в качественных торговых центрах с правильной концепцией поддерживается за счет традиционной активности ритейлеров и открытия новых магазинов местных и международных брендов.
- В третьем квартале качественные ТЦ и ТРЦ активно пополнялись новыми операторами. Наибольшую активность традиционно проявляли fashion-операторы как для детей, так и для взрослых.

Стоит также отметить, что основная доля современных торговых площадей в существующих и планируемых торговых центрах сконцентрирована на левом берегу города Астана. В связи с этим, новые объекты, расположенные на правом берегу, сталкиваются с меньшим уровнем конкуренции и имеют возможность стать популярными и коммерчески успешными проектами при наличии правильного управления и эффективной концепции.

Colliers International (Казахстан)

пр. Достык, 104Б

Алматы, Казахстан

Тел: +7 (727) 339 44 44



Accelerating success.