

*Выступление генерального директора "INFOline-Аналитика"
Бурмистрова Михаила*



Уважаемые коллеги, "INFOline" работает в сегменте исследований российской розничной торговли и ключевого инфраструктурного элемента для развития розничной торговли – рынка торговой недвижимости – уже более 6 лет. В 2009-2011 гг. нами было выпущено 3 продукта, связанных с анализом рынка торговых центров. Ежегодно эти продукты совершенствовались, но в 2011 году мы почувствовали, что поэтапное совершенствование не отвечает ни потенциалу нашей компании, ни уровню реализованных продуктов, таких как INFOline Retailer TOP-100. Поэтому в 2011 году был сделан качественный скачок, и мы сделали полную перепись торговых центров РФ (эта задача была реализована в 4 квартале 2011 года и 1 квартале 2012) и на базе этой переписи проанализировали ситуацию в ключевых регионах с точки зрения развития розничной торговли и рынка торговых центров и описали компании, являющиеся лидерами на рынке торговых центров. Исследование "[INFOline Developer Russia TOP-100. Итоги 2011 года и тенденции до 2015 года](#)" является звеном, которого не хватало на рынке, чтобы повысить эффективность взаимодействия между ритейлерами и девелоперами и собственниками торговых центров.



 Состояние рынка ТЦ в России	<ul style="list-style-type: none">• Состояние рынка розничной торговли• Сопоставление рынков ТЦ России и Европы• Рынок торговых центров в 32 регионах РФ• Сделки M&A на рынке ТЦ
Рейтинг TOP-100	<ul style="list-style-type: none">• Ранговый рейтинг собственников• Рейтинг по общим и арендным площадям• Рейтинг по выручке от сдачи в аренду
Анализ рынка ТЦ в 32 регионах	<ul style="list-style-type: none">• Основные параметры рынка• Структура предложения• Рейтинг и описание собственников ТЦ• Прогнозы и тенденции
Бизнес-справки по 35 собственникам	<ul style="list-style-type: none">• Структура бизнеса• Операционные и финансовые показатели• Характеристика ТЦ и строящихся объектов• Стратегия и перспективы развития

информационное агентство information agency 191155 Санкт-Петербург сп. КММа 28 +7-816-326-8888 +7-816-772-7640 info@infoz.ru

Структурно продукт состоит из 4 частей. Первая – комплексный анализ рынка ТЦ, динамика показателей на уровне России в целом, сравнительный анализ ситуации в крупнейших городах, анализ ценовых показателей: величины арендных

ставок, а также описание сделок M&A, которых на российском рынке проходило в последние годы достаточно много.

Второй раздел посвящен Рейтингу INFOLine Developer TOP-100. Несмотря на то, что делали этот рейтинг первый раз, он уже стал отраслевым стандартом для отрасли торговых центров и завоевал общее признание: был опубликован в ведущих СМИ. Кроме того рейтинг был признан отраслевым сообществом: так, из 10 крупнейших собственников торговых центров 8 компаний опубликовали на своих корпоративных сайтах пресс-релизы о победе в рейтинге или о занимаемом месте. Ещё раз повторю, что этот рейтинг был сделан нами в первый раз, но уже сейчас могу сказать, что мы его будем ежегодно повторять.

Третий раздел посвящен региональному анализу – анализу ситуации в городах и регионах. Впервые был сделан анализ, который может претендовать на общероссийским, так как достаточно плотно отслеживаются рынки ТЦ Москвы, Санкт-Петербурга и городов-миллионников. Нам удалось проанализировать ситуацию в 32 городах, причем сделать это комплексно с единой методологией? аналитической базой и едиными сопоставимыми показателями. Это позволило нам сформировать рейтинг и сопоставить уровень конкуренции и инвестиционную привлекательность городов и регионов, как по состоянию на начало 2012 года, так и в динамике за последние годы.

Что касается четвертого раздела, то в нем мы описали 35 крупнейших собственников торговой недвижимости. Эти 35 компаний по совокупной величине выручке в сегменте аренды торговых площадей составляют более 140 млрд. руб.



Структурно Исследование ["INFOLine Developer Russia TOP-100. Итоги 2011 года и тенденции до 2015 года"](#) чрезвычайно обширное, в связи с чем, для его адаптация к потребностям целевой аудитории нами сформирован комплекс продуктов. Россия страна большая и федеральных девелоперов очень немного, а с другой стороны есть очень крупные компании такие как ЖК "Адамант" работающие на рынке одного города, региона или федерального округа. При этом для ритейлеров очень важно понимание бизнеса своего партнера-собственника торговых площадей. Именно поэтому мы считаем, что Бизнес-справки по собственникам торговых центров России будут востребованы как девелоперами, так и ритейлерами, которым требуется понимание перспектив бизнеса собственников для построения стратегии регионального развития. При этом для компаний, потребности которых не могут быть в полном объеме удовлетворены Исследованием мы предлагаем комплекс сопутствующих продуктов по анализу инвестиционной деятельности в строительном комплексе.

Содержание 3 ключевых специализированных версий приведено на слайде. При этом версия по федеральным округам содержит развернутый анализ ситуации в отрасли ТЦ в целом и рейтинг TOP-100 в полном объеме, а версии регионам не содержат полного рейтинга собственников, а только рейтинги собственников торговых центров в каждом конкретном регионе. Бизнес-справки

важны как для целей конкурентного анализа, так и для целей продвижения и реализации продукта в целом. Проведя большую работу по согласованию справок с компаниями, мы четко понимаем масштабы бизнеса, планы и перспективы развития, и те торговые центры, которыми они владеют, управляют и строят.



Что касается целевой аудитории, то полная версия Исследования "["INFOLine Developer Russia TOP-100. Итоги 2011 года и тенденции до 2015 года"](#)" интересна достаточно ограниченному кругу компаний. В первую очередь это финансовые компании: банки, инвестиционные компании, международные и российские инвестиционные фонды. Вторая группа – это крупнейшие собственники торговой недвижимости, как раз для целей конкурентного анализа. Ну и конечно третий блок это наша ключевая аудитория – TOP-100 крупнейших розничных торговых сетей России. Для них этот продукт и его компоненты будут достаточно востребованы. Ну и что касается компаний инфраструктурных (для собственников торговых центров это компании которые непосредственно занимаются строительством и технической эксплуатацией), то для них этот продукт также будет интересен. Это и крупнейшие строительные компании, и генподрядные организации, и крупнейшие компании поставщики различного вида торгового оборудования, специализированных услуг. Вот это та целевая аудитория для Исследования "["INFOLine Developer Russia TOP-100. Итоги 2011 года и тенденции до 2015 года"](#)".



Что касается соотношения между продуктами и потенциальными клиентами, то на этом слайде мы визуализировали некие целевые группы и конкурентные компании, кому это может быть интересно.



Хотелось бы отметить и поблагодарить за доверие ряд наших клиентов, которые являются и ритейлерами, и девелоперами одновременно работают с нами уже по 2-м направлениям: INFOLine Retailer TOP-100 и ["INFOLine Developer Russia ТОП-100"](#). Этом крупнейшие международные компании - IKEA, Auchan и российские X5 Retail Group, ГК ЭКС (Пермь) и ГК "Промресурс".

i nfo line
Почему девелоперы и ритейлеры выбирают «INFOLine-Аналитика»

Важнейшие достоинства и ключевые преимущества Исследования

30 городов и 2 региона – более 2000 ТЦ	<ul style="list-style-type: none"> • более 1700 действующих и 600 реализующихся проектов торговых центров • Контактная база торговых центров (всего более 2000)
ТОП-100 собственников ТЦ	<ul style="list-style-type: none"> • Рейтинги по площадям, а также по выручке от аренды • Бизнес-справки по 35 крупнейшим собственникам ТЦ • Контактная база крупнейших собственников
Прогноз развития рынка России и регионов	<ul style="list-style-type: none"> • Прогноз ввода торговых центров до 2015 года • Перечень строящихся и проектируемых торговых центров
Признание лидеров	

информационное агентство Information agency 199155 Санкт-Петербург ул. КИМа 28
+7-812-322-4898 +7-495-772-7640 info@infoline.ru

В Исследовании ["INFOLine Developer Russia ТОП-100. Итоги 2011 года и тенденции до 2015 года"](#) мы комплексно охарактеризовали ситуацию в экономике, на рынке розничной торговли и рынке торговой недвижимости в целом. Поэтому продукт может комплексно удовлетворить потребности компаний по всей информации по сегменту рынка торговой недвижимости и позволить принять стратегическое решение в части инвестирования в активы компании, или отдельных торговых центров, наиболее успешные из которых продаются по мультипликаторам, которые в некоторых случаях даже более высокие, чем на развитых рынках западной Европы.

INFO Line Статистика отрасли: все что нужно знать для принятия решений

Анализ макроэкономических показателей розничной торговли в 2005-2011 гг.

Макроэкономические показатели



- Оборот розничной торговли
- Денежные доходы и расходы
- Денежная масса
- Вклады и кредиты

Обзор рынка розничной торговли по сегментам

- FMCG
- DIY
- БТЭ
- Компьютеры
- Fashion
- Детские товары



информационное агентство | information agency | 193155 Санкт-Петербург, пр. КМВ № 28 | +7-812-222-8848 | +7-495-772-7640 | info@info.ru

Что касается самого Рейтинга ТОП-100, то мы сформировали рейтинги как по величине общих площадей, так и по величине арендопригодных площадей торговых центров. Несмотря на закрытость компаний собственников ТЦ, нам удалось провести глубокую оценку и подготовить рейтинг по величине выручки от сдачи в аренду торговых площадей. Он позволяет лучше понимать картину российского рынка торговых центров.

INFO Line Рейтинг TOP-100 крупнейших собственников

Лидеры рынка торговой недвижимости

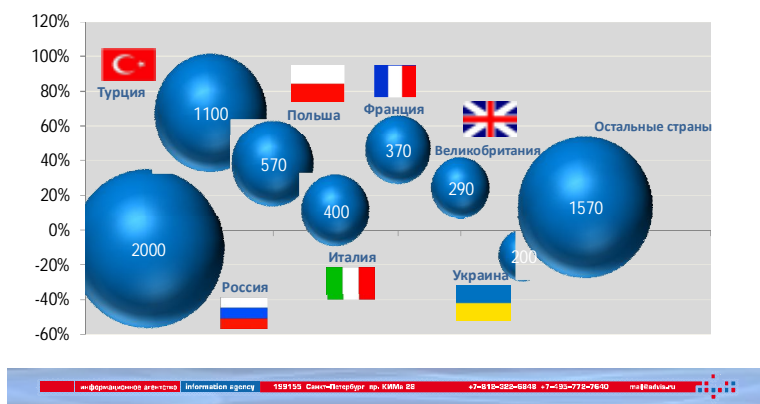


информационное агентство | information agency | 193155 Санкт-Петербург, пр. КМВ № 28 | +7-812-222-8848 | +7-495-772-7640 | info@info.ru

Интересной особенностью российского рынка является неравномерный уровень консолидации: так, лидером рейтинга с 2,2 млн. кв. м площадей в ТЦ является ИКЕА, а для того, чтобы войти в ТОП-100 достаточно ввести один крупный региональный ТЦ. То есть наш рынок торговой недвижимости только формируется, и тот уровень консолидации, который мы сможем достичь через несколько лет, будет значительно выше.

При этом российский рынок торговой недвижимости действительно один из наиболее привлекательных в мире. На этом слайде мы решили показать соотношение сейчас между странами Европы и России по объемам ввода арендопригодных площадей в торговых центрах. Объем ввода ТЦ в России в 2011 году по сравнению с 2010 годом уменьшился на 15-20%, но Россия все еще обгоняет почти в 2 раза занимающую 2-е место в Европе по этому показателю Турцию, которая выросла более чем на 60%. И на самом деле что интересно, то фактически более 60% от совокупного объема ввода торговых площадей в Европе обеспечили 3 страны: Россия, Турция и Польша.

Объем ввода ТЦ и темпы роста рынков, GLA тыс. кв. м.



К сожалению, мы не ожидаем что в 2012-2013 гг. объемы ввода торговых центров в России будут расти. Скорее всего, объемы ввода площадей будут постепенно снижаться. Но это, несомненно, будет компенсироваться для инвесторов ростом стоимости торговой недвижимости и конечно повышением арендных ставок. При этом арендные ставки в Москве и городах-миллионниках, сопоставимы с Европейскими столицами и значительно превосходят показатели нестоличных городов Европы.



Пиковым для посткризисного периода по объемам ввода площадей в торговых центра стал 2010 год, когда были массово достроены торговые центры на высокой стадии готовности, заложенные ещё до кризиса. К сожалению 2009 год и первая половина 2010 года для российского рынка торговой недвижимости была чрезвычайно непростой, в том плане, что закладка новых объектов практически не осуществлялась. И сейчас уже, в 2011 году, и в 2012-2013 гг. мы пожинаем плоды этой своеобразной инвестиционной паузы. То есть с одной стороны ещё существует определенный задел из 150 торговых центров, совокупной площадью более 10 млн. кв. м. С другой стороны надо быть реалистами и понимать, что это зачастую даже не котлованы, а земельные участки и проекты. Поэтому перспективы их достройки и увеличения объемов ввода, на наш взгляд, лежат в горизонте 2014-2015 гг. А 2012-2013 гг. будут проходить под знаком рынка предложения. То есть качественных торговых центров не хватает, ставки аренды растут, и происходит достаточно серьезная поляризация: целый ряд неуспешных торговых центров пустеет, и с другой стороны наиболее привлекательные центры являются своеобразной Меккой для арендаторов. Например, ИКЕА проводит

реконцепцию, убирая слабых российских арендаторов, заменяя их международными ритейлерами. Данная тенденция также проявляет себя и в регионах: так, региональные девелоперы открывают торговый центр с максимально сильным портфелем иностранных арендаторов. При этом местные игроки приглашаются в проект по остаточному принципу.



Что касается уровня насыщенности, то мы видим, что в большинстве крупных городов России рынка торговых центров в настоящее время она уже близка к показателям нестолических европейских городов. При этом российские города (не только миллионники) быстро движутся к тому, чтобы первичный спрос на торговые площади будет удовлетворен. Среди 30 городов многие, как мы видим, находятся по насыщенности площадями в ТЦ на уровне Москвы.



Что касается арендных ставок, то сокращение предложение однозначно ведет к тому, что арендные ставки растут. Уровень арендных ставок, как мы видим уже подошел, а где то уже и опередил докризисный уровень. Это очень важный перелом. Произошел очень важный перелом в психологии. Стоит отметить, что за последние 3 года это уже второй перелом. Первый, это когда собственники ТЦ вдруг поняли, что арендаторов оказывается надо искать и с некоторым даже договариваться о каких-то особых условиях. Но этот период быстро кончился и в 2010 году рынок стабилизировался, а со второй половины 2011 года и в 2012 году

наблюдается дефицит качественных торговых площадей, в связи с чем арендные ставки растут и будут расти. И такая ситуация продлится ещё 2-3 года.



В 2012 году мы ожидаем, что активность игроков на рынке торговой недвижимости будет возрастать. Так, происходят крупнейшие сделки M&A: более чем миллиардная сделка по торговому центру "**Галерея**" в Санкт-Петербурге. Мы сейчас видим также, что банки стремятся оптимизировать работу с портфелями активов торговой недвижимости, которые были сформированы в кризисный период в результате кредитования девелоперов. Сейчас идет передача от менее эффективных компаний к более эффективным. При этом одним из наиболее привлекательных является рынок торговых центров Московской области, особенно, в свете того что формируется "Большая Москва". Сейчас можно отметить определенный тренд – смещается интерес девелоперов с Москвы на Московскую область.



Каждый из продуктов по рынкам ТЦ отдельного региона представляет собой законченное **Исследование**, которое можно использовать для целей развития, для сравнительного анализа насыщенности торговыми центрами, для знакомства с теми игроками, которые работают на рынке. Каждый из этих продуктов помимо описания ситуации на рынке, основных трендов и перспектив, содержит рейтинг собственников, которые работают на этом рынке.

Описание крупнейших собственников включает в себя: операционные показатели, показатели развития бизнеса, структуру бизнеса компании, информацию о том какие побочные бизнесы развивает компания, как например ритейл и, конечно же, описание проектов ТЦ и стратегии развития. Приведен полный перечень торговых центров компании, включающий как параметры торгового центра, такие как общая и арендопригодная площадь, так и информацию по якорным арендаторам. Приведены так же финансовые показатели, такие как величина арендного дохода и выручка с 1 квадратного метра торговой площади.

INFO Line Бизнес-Справки по 35 крупнейшим собственникам ТЦ

Описание 35 крупнейших собственников ТЦ

- История развития и контакты
- Структура бизнеса и акционерный капитал
- Характеристика торговых центров компании
- Финансовые и операционные показатели
- Перспективы развития и портфель проектов

информационное агентство | information agency | 191153 Санкт-Петербург, пр. КИМов 28 | +7-812-322-6848 | +7-495-772-7640 | info@info-line.ru

Методологической базой для продукта стала уникальная база из 2300 торговых центров, информацию по которым мы актуализировали в 4 квартале 2011 года – 1 квартале 2012 года. По результатам работы, мы решили не включать её в Исследование "[INFO Line Developer Russia ТОП-100. Итоги 2011 года и тенденции до 2015 года](#)". При этом надо понимать, что весь тот анализ, все эти показатели, вся динамика развития отрасли, показатели отдельных компаний и торговых центров (общая и арендопригодная площадь, парковки, якорные арендаторы) базируются на этой базе. Все показатели компаний в рейтинге рассчитаны с использованием этой базы. Именно эта база позволила вывести продукт на тот уровень, когда он интересен не только компаниям участникам отрасли, но также и консалтинговым компаниям, которые имея в своем распоряжении штат аналитиков, такую работу проделать не в состоянии.

INFO Line Аналитическая база Исследования – База действующих и строящихся ТЦ

Контактная база: действующие и строящиеся ТЦ, сроки ввода и площади

около 600 строящихся ТЦ

Более 1700 действующих ТЦ

Около 2300 ТЦ

Контакты Управляющих компаний

Контакты девелоперов и собственников

НЕ является частью Исследования !!!!!!!!!

информационное агентство | information agency | 191153 Санкт-Петербург, пр. КИМов 28 | +7-812-322-6848 | +7-495-772-7640 | info@info-line.ru

В завершении хотелось бы сказать о тех услугах, которые мы уже долгие годы предлагаем для компаний участников рынка торговой недвижимости для компаний участников розничного рынка – это "Тематические новости" (в первую очередь сегмент Торговое и административное строительство) и "Отраслевые обзоры" (Инвестиционные проекты).

i
nfo
Line
Услуги «Тематические новости»
и «Отраслевые обзоры»

**Тематические новости
и
Отраслевые обзоры**

Оперативная и периодическая информация о состоянии рынка торговой недвижимости

- Торговое и административное строительство

Уникальный комплекс информации

- Инвестиции
- Стадия реализации
- Сроки завершения
- Контакты участников проекта
- Описание проекта

Базы строящихся объектов

- 1000 гражданских объектов
- 200 спортивных объектов
- 150 гостиничных объектов
- 150 торговых объектов

Информационное агентство | Информационный ресурс | 191155 Санкт-Петербург | Ю. КИМа 28 | +7-812-222-6888 | +7-812-772-7640 | mail@info-line.ru

СПАСИБО за внимание!