

## Торговая недвижимость в регионах. Тенденции, риски, сроки окупаемости

Конференция «Девелопмент торговой недвижимости. Стратегии лидеров в России», 21-22 октября 2008, Marriott Royal Aurora Hotel

Андрей Васюткин

Руководитель направления по торгово-развлекательным объектам департамента консалтинга **GVA Sawyer**



# Анализ рисков развития ТЦ в регионах

Риск – возможность потери части своих ресурсов, недополучения прибыли или появления незапланированных дополнительных расходов.

**Основные рискообразующие факторы, сформировавшиеся на текущий момент:**

**1) Снижение объемов кредитования**

- снижение объемов потребительского и автомобильного кредитования
- снижение объемов финансирования проектов
- снижение объемов ипотечного кредитования

**2) Замедление роста реальных доходов населения**

- замедление динамики роста доходов населения в денежном выражении
- изменение потребительских предпочтений (структуры расходов населения)

**3) Девальвация рубля**

- рост стоимости импортных товаров
- замедление притока капитала
- рост инфляции

## Анализ рисков развития ТЦ в регионах

Уровень риска – до начала развития финансового кризиса и после, в среднесрочном периоде с начала разворачивания кризиса.

Для упрощения градация вероятности рисков будет представлена тремя категориями:

- высокий (В)
- средний (С)
- низкий (Н)

## Риски оказывающие влияние на развитие сектора торговой недвижимости в регионах

Факторы риска	Риск	До	После
Снижение объемов потребительского кредитования	Уменьшение спроса на товары длительного пользования: мебель, бытовую технику, электронику, снижение интереса к ТЦ со стороны якорных арендаторов	Н	С
Снижение объемов автомобильного кредитования	Уменьшение спроса на автомобили, снижение интереса со стороны профильных арендаторов	Н	С
Снижение объемов ипотечного кредитования	Уменьшения спроса на товары <b>DIY</b> , снижение интереса со стороны профильных арендаторов	Н	С
Снижение объемов финансирования компаний	Невозможность проведения девелопмента, из-за ограничений привлечения финансирования	Н	В
-//-	Невозможность привлечения арендаторов, из-за сворачивания программ развития	С	В
Замедление роста доходов населения в номинальном выражении	Уменьшение динамики роста розничного товарооборота, как следствие снижение интереса со стороны арендаторов, снижение товарооборотов сетей	С	В
Изменение потребительских предпочтений	Более медленное снижение доли неорганизованной формы торговли в розничном товарообороте, рост спроса со стороны арендаторов определенных товарных групп	Н	С
-//-	Увеличение доли продовольственных товаров в структуре розничного товарооборота	Н	С

## Риски оказывающие влияние на существующих конкурентов, ТЦ и ТРЦ

Факторы риска	Риск	До	После
Изменение потребительских предпочтений	Уменьшение доли расходов на потребительские товары первой необходимости (одежда, обувь и т.д.)	Н	Н
-//-	Уменьшение доли расходов на товары роскоши	С	В?
-//-	Снижение доли расходов идущих на общественное питание	Н	С
-//-	Снижение доли расходов идущих на развлекательные услуги	Н	С
Рост стоимости импорта	Снижение доли импортных продовольственных товаров в натуральном выражении	С	Н
-//-	Снижение доли импортных непродовольственных товаров в натуральном выражение	Н	Н
Замедление притока капитала	Невозможность продажи действующего бизнеса без дисконта (в особенности для ТЦ, не относящихся к высококачественным объектам)	С	В
Рост инфляции	Изменение ожиданий по доходности объекта со стороны инвесторов	С	В

## Рискообразующие факторы: влияние на спрос со стороны арендаторов

**Снижение объемов потребительского кредитования**

**Снижение объемов ипотечного кредитования**

**Снижение объемов автомобильного кредитования**

Тенденция:

- Выбор наиболее перспективных регионов для экстенсивного развития, сокращение объемов ввода, перенос сроков экспансии в тот или иной регион со стороны крупных арендаторов
- Более тщательный отбор мест размещения гипермаркетов/супермаркетов якорными арендаторами объектов торговой недвижимости на локальном рынке (например, открытие не 3-х объектов сети в городе в трех ТЦ, а размещение одного в наименее рисковом проекте).
- Сокращение темпов экстенсивного развития (для отдельных категорий ритейлеров – продолжающаяся тенденция), стремление к повышению оборачиваемости 1 кв.м. торговых площадей.

## Рискообразующие факторы: влияние на спрос со стороны арендаторов

### Изменение потребительских предпочтений

Тенденция:

- На текущий момент, в целом, спрос со стороны операторов галерей ТЦ сохраняется на высоком уровне
- Спрос со стороны компаний, работающих на локальном рынке (локальные владельцы франшиз, местные предприниматели и т.п.) сохраняется на прежнем уровне (невысокий объем инвестиций в открытие точек)

## Рискообразующие факторы: влияние на объем предложения и сроки реализации проекта

**Изменение потребительских предпочтений**

**Замедление роста доходов населения в номинальном выражении**

Тенденция:

- Возможен пересмотр времени выхода на локальные рынки торговой недвижимости небольших городов со стороны девелоперов (переоценка уровня спроса на качественные объекты недвижимости)
- (на прогноз спроса на качественные площади со стороны населения значительно повлияли два фактора – рост расходов населения в денежном выражении + последовательное снижение доли нецивилизованной торговли в структуре товарооборота)
- Возможны проблемы с заполняемостью ТЦ в момент их одновременного выхода на рынок после снижения негативного влияния кризиса (через 2-3 года) в крупных и средних городах.



## Выводы:

- Необходимость строительства действительно качественных объектов торговой недвижимости, выход на новые рынки с форматами, которые будут востребованы и арендаторами и покупателями в течение всего горизонта планирования (на текущий момент именно высококлассные ТЦ являются наиболее ликвидными)
- Основание для пересмотра отношений между арендаторами и арендодателями. Возможно, текущая ситуация подтолкнет к развитию современных схем оплаты арендных платежей (фиксированная ставка + % от оборота)

## Сроки окупаемости объектов торговой недвижимости в регионах

### Факторы влияния:

- Коррекция уровня затрат (себестоимости строительства) – снижение
- Коррекция закладываемых параметров привлечения кредита – увеличение проц. ставок при сопоставимых сроках привлечения кредита
- Арендные ставки – сохранение прогнозированного ранее уровня для высококлассных объектов
- Операционные расходы – сохранение прогнозируемого ранее уровня

Общее увеличение сроков окупаемости – до 7-9 лет

- Андрей Васюткин, [avasyutkin@gvasawyer.com](mailto:avasyutkin@gvasawyer.com)
- Дом на Берниковской набережной
- ул. Николоямская, 13, стр.17
- 109240 Москва, Россия
- Тел.: (7-495) 797-4401
- Факс: (7-495) 797-4400
- [www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru)
- [www.gvaconsulting.ru](http://www.gvaconsulting.ru)