

DOI: <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2024-49-46>

УДК 330.3

Романишин Олександр Ігоровичаспірант кафедри менеджменту та міжнародного підприємництва,
Національний університет «Львівська політехніка»**Oleksandr Romanyshyn**

Lviv Polytechnic National University

**РІТЕЙЛ ПАРКИ ЯК ПРИКЛАД ОДНОГО З НАЙСТІЙКІШИХ
ДЛЯ ІНВЕСТУВАННЯ КЛАСІВ НЕРУХОМОСТІ В ЄВРОПІ****RETAIL PARKS AS ONE OF THE MOST RESILIENT CLASSES
OF REAL ESTATE INVESTMENTS IN EUROPE**

Анотація. Стаття охоплює дослідження діяльності ритейл парків як одного з видів торгівельної нерухомості, їх інвестиційних особливостей та ринкових тенденцій, а також основних чинників їх стійкості та інвестиційної привабливості в період глобальної пандемії 2020–2021 рр. Розглянуто основні характеристики ритейл парків та наведено типову структуру їх заповненості за категоріями орендарів. Узагальнено та систематизовано перелік основних переваг ритейл парків для інвесторів та власників, які сприяють зниженню інвестиційних ризиків та полегшенню управління ними, а також для орендарів, що переважно пов'язані з місцем розташування та умовами оренди. Було виявлено, що під час глобальної пандемії, за основними показниками діяльності, а саме рівнями відвідуваності, вакантності, орендної плати та дохідності інвестиції, ритейл парки продемонстрували кращу ефективність, ніж торгівельні центри чи роздрібні магазини. Попри те, що інвестиційний попит на активи цього формату продовжує здійснювати тиск на рівень ставок капіталізації, дохідність ритейл парків в окремих країнах Європи є вищою порівняно з іншими класами комерційної нерухомості.

Ключові слова: ритейл парк, інвестиції, комерційна нерухомість, торговельна нерухомість, інвестиційна стратегія, ризик менеджмент.

Summary. The article covers research dedicated to retail parks, as one of the types of commercial real estate, their investment peculiarities and market trends, as well as main reasons behind their economic stability and investment attractiveness during the world pandemic of 2020–2021. The main characteristics of retail parks were examined and summarised, and they are the following: predominantly a single storey type of shopping centres; located on the outskirts of towns and cities or in the neighbourhoods with a convenient transport connections; availability of large car parks; big retail units, each with a separate entrance; indoor common areas are absent or limited; have usually lower construction and maintenance costs (compared to other real estate classes). A typical merchandise mix of retail parks was reviewed. Essentially it satisfies the basic daily customers' needs and typically the largest tenants would be: value retailers (33%), specialized stores (16%), FMCG (14%), shoes and fashion (13%). The main advantages of retail parks for investors and owners were summarised and systematised. These advantages contribute to both investment risks mitigation and the retail parks' management processes facilitation. Also the advantages for retail park tenants were identified: they are mainly related to location characteristics and lease terms. It was defined that during the global pandemic, retail parks performed better than shopping centres or street retail stores across the majority of key performance indicators, namely: footfall rate, vacancy rate, rent rate and return on investment. Interestingly, retail parks not only experienced a faster and more substantial recovery after COVID-19 pandemic, but also remained resilient to the threat from e-commerce. Volumes of investments into these property types increased significantly over the past years across various European countries. The investment demand for retail parks put pressure on the level of their capitalization rates, however the yields of retail parks in some European countries are higher than for other commercial real estate classes.

Keywords: retail park, investments, commercial real estate, retail property, investment strategy, risk management.

Постановка проблеми. Глобальна пандемія COVID-19 завдала суттєвого впливу на світову економіку. Різке скорочення бізнес активності в деяких секторах економіки, криза ланцюгів постачання, ріст інфляції та цін на більшість товарів/послуг і, як наслідок, збільшення безробіття і скорочення доходів населення – описують далеко не весь масштаб

негативних економічних тенденцій того періоду. Ринок нерухомості в цілому також зазнав коливань, проте популярний серед європейських інвесторів формат торгівельної нерухомості – ритейл парк, завдяки своїм властивостям, перевагам, інвестиційній ефективності та можливості мінімізувати довгострокові ризики, продемонстрував приклад

одного з найстійкіших для інвестування класів нерухомості. Рітейл парки майже не представлені на вітчизняному ринку, проте стійкість, яка проявилася в період глобальної пандемії 2020–2021 рр., а також універсальність та адаптивність їх формату, можуть стати перспективним класом комерційної нерухомості в Україні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Огляд літературних джерел дає підстави стверджувати, що дослідження тематики діяльності рітейл парків у вітчизняній науково-академічній літературі є обмеженим. Рітейл парки поверхнево згадуються в контексті дослідження тенденцій розвитку роздрібною торгівлі в публікаціях Жихарева-Толстік Г., Даценко В., Ящук В., Ільченко Н., Гарбарук І., та ін. Детально тема рітейл парків, їх особливостей та перспектив функціонування, досліджується в періодичних звітах та публікаціях міжнародних компаній-консультантів з нерухомості («JLL», «Savills», «Avison Young», «Cushman & Wakefield», «CBRE», «Knight Frank» та ін.), спеціалізованих друкованих та інтернет виданнях з галузі комерційної нерухомості, оглядових публікаціях учасників ринку – професійних спільнот, девелоперів та інвесторів, зокрема «International Council of Shopping Centers», «Trei Real Estate», «MITISKA» тощо.

Метою статті є дослідження сутності та основних властивостей рітейл парків, як одного з видів торговельної нерухомості Європи, а також факторів, що вплинули на стійкість та ефективність їх фінансово-економічних показників в період глобальної пандемії 2020–2021 рр.

Виклад основного матеріалу дослідження. Впродовж останніх років комерційна нерухомість, як один з видів інвестиційних класів активів, зазнала суттєвих змін. Глобальна пандемія 2020–2021 рр., ріст вартості енергоресурсів та висока інфляція вплинули на інвестиційну привабливість активів, а також інвестиційну політику самих учасників ринку. В цілому, напрямки розвитку нерухомості як інвестиційного класу визначається поступовими змінами звичок та поведінки споживачів, ділових та організаційних практик підприємств, глобальних економічних умов, кредитної політики фінансових установ тощо.

Аналізування літературних джерел [2; 4; 5; 7; 10], а також практичний досвід, дали змогу виділити наступні тенденції в різних сегментах нерухомості:

1. Зменшення попиту на офісні приміщення, внаслідок поширеної «віддаленої» роботи працівників, призводить до росту вакантності офісних центрів та зниження орендних ставок.

2. Розвиток електронної комерції сприяє підвищенню попиту на індустріальні та логістичні активи, такі як складські чи дистрибуційні центри. Окрім того, з ростом онлайн торгівлі особливо

важливими стають елементи «останньої милі» – розташовані в населених пунктах для організації доставки товарів кінцевим споживачам.

3. Нові купівельні звички та форми дозвілля, демографічні та культурні зміни, а також конкуренція з боку інших форм рітейлу, призводять до меншої відвідуваності деяких форматів комерційної нерухомості, наприклад багатоповерхових торговельних центрів, внаслідок чого рівень їх заповнюваності та розмір орендних ставок можуть знижуватися.

4. Девелопери та інвестори здійснюють перефільовання існуючих комерційних об'єктів внаслідок зміни кон'юнктури ринку, фізичного старіння будівель чи змін щодо функціональних потреб. Для прикладу, старі промислові будівлі перетворюють у багатофункціональні офісні, торговельні, виставкові чи навіть житлові приміщення.

5. Розвиток технологій призводить до поширення нових спеціалізованих активів комерційної нерухомості, таких як дата центри, сервіси індивідуального зберігання речей (від англ. «self-storages»), та ін.

6. Сучасні соціально-демографічні тренди сприяють розвитку нових альтернативних класів комерційної нерухомості, таких як орендне житло, студентські гуртожитки, ко-лівінг, ко-воркінг, заклади для проживання та догляду за старшими особами, медичні заклади, тощо.

Впродовж останніх років при загальному, (здебільшого негативному), впливові економічних та геополітичних факторів на активність ринку нерухомості та вартість активів, один з форматів торговельної нерухомості, а саме рітейл парки, демонструють підвищений попит як з точки зору користувачів (орендарів), так і споживачів (покупців), а також девелоперів та інвесторів. Рітейл парками називається цілісний та компактний формат торговельного центру організований в одноповерховому приміщенні, що складається переважно з середніх та великих спеціалізованих роздрібних магазинів (з окремими входами/виходами на вулицю), які покликані задовольняти базові щоденні потреби споживачів [4; 6, с. 5]. Типова заповнюваність таких об'єктів за категоріями товарів та часткою орендованої площі (рис. 1) вказує на те, що товари за зниженими цінами та спеціалізовані магазини є найбільшими орендарями та охоплюють половину площі рітейл парку [6, с. 15].

Аналізування літературних джерел [1; 4], а також практичний досвід, дали змогу узагальнити основні характеристики рітейл парків (рис. 2):

– окремо розташована будівля на просторій ділянці з переважно одноповерховою забудовою (можуть, також, зустрічатися проекти з частковою забудовою другого поверху; в такому випадку приміщення на верхньому поверсі має власний окремий вхід з вулиці);

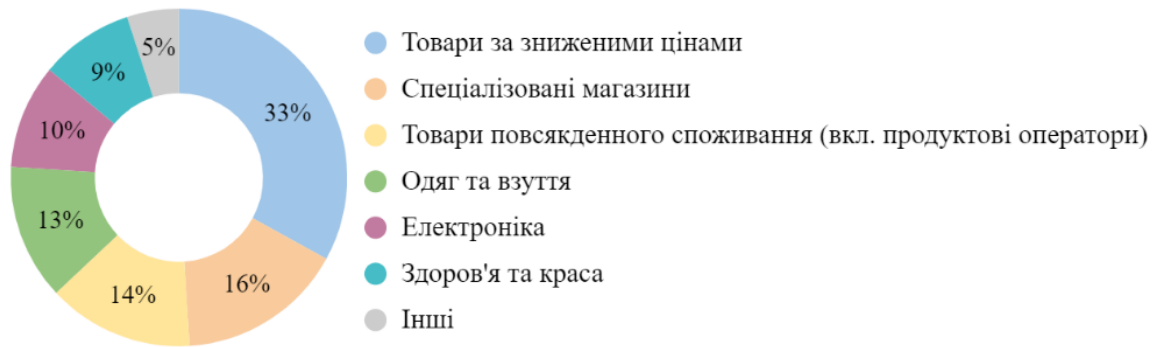


Рисунок 1 – Узагальнена структура торгових орендарів рітейл парків

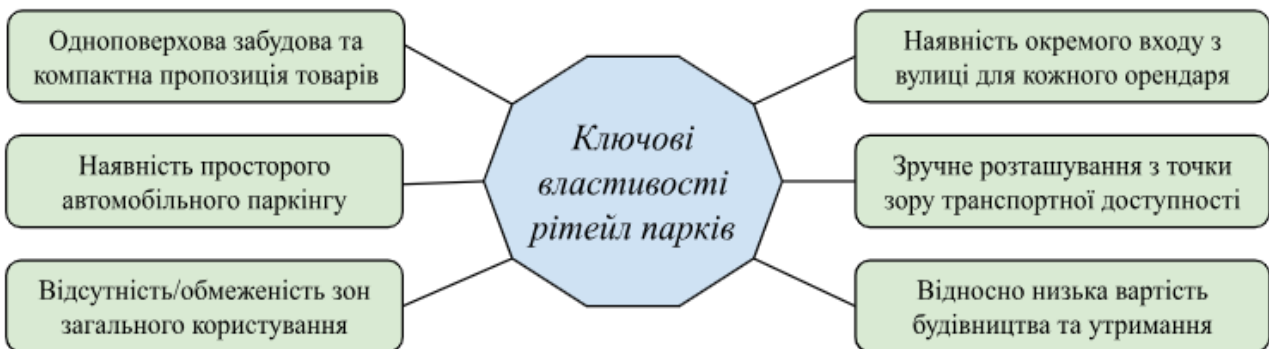


Рисунок 2 – Основні характеристики та властивості рітейл парків

– наявність великого наземного автомобільного паркінгу поряд з торгівельною будівлею, який є переважно безкоштовним для відвідувачів та розмір якого може перевищувати розміри будівлі;

– компактна пропозиція товарів і послуг, яка здатна забезпечити щоденні базові потреби споживачів в одному місці;

– наявність власного окремого входу з вулиці – переважно з боку автомобільного паркінгу, в кожного торгівельного приміщення (орендаря);

– відсутність або обмеженість зон загального користування (наприклад, вестибюлів, коридорів, сходових кліток, вбиралень та ін.);

– використання відносно простих і дешевих технологій та матеріалів при будівництві;

– зручна транспортна доступність, розташування на околицях населених пунктів чи біля транспортних вузлів/артерій.

Щодо габаритних характеристик рітейл парків, площа однієї будівлі складає переважно 3-15 тис. кв. м, але зустрічаються проекти, наприклад в Іспанії, з кластерами декількох будівель загальною площею 50-70 тис. кв. м. і більше. Площа кожного лоту торгівельного приміщення може складати від декількох сотень до декількох тисяч квадратних метрів.

Рітейл парки характеризуються рядом переваг для інвесторів та власників, які сприяють зниженню інвестиційних ризиків та управлінню

ними [6, с. 7]. Нами були систематизовано та узагальнено наступні:

– легший доступ до вільних земельних ділянок та нижчі вимоги щодо локації, порівняно з іншими класами комерційної нерухомості (офісними центрами, готелями, преміальними торговельними центрами), для яких зручне центральне розташування є одним з ключових факторів;

– стандартизовані архітектурні рішення та нижча вартість будівництва порівняно з іншими форматами торговельної нерухомості та класами активів;

– більш доступні та привабливі капіталізаційні вартості активів завдяки нижчим орендним ставкам та вищій ставці капіталізації;

– можливість залучення різноманітних категорій рітейлерів (роздрібні магазини, в т.ч. низької цінової категорії, продуктові супермаркети, заклади сфери обслуговування та ін.), що забезпечує широку пропозицію асортименту товарів, включаючи товари першої необхідності, та знижує ризики у випадку змін фінансово-економічних умов або смаків споживачів;

– можливість залучення «якірних» орендарів (переважно продуктових супермаркетів чи дискаунтерів, популярних брендів одягу, товарів за зниженими цінами, спорттоварів, товарів для дому, тощо), сприяє формуванню сталого потоку відвідувачів;

– більш стабільна динаміка операційних показників діяльності, а також стійкість до ринкових змін та коливань;

– нижчі коливання цін на об'єкти при зміні ринкових умов;

– довгостроковість в укладанні договорів оренди (терміном на 5 років і більше), що забезпечує стабільний прогнозований дохід;

– нижчі експлуатаційні витрати за рахунок відсутності або мінімізації зон загального користування та можливість «перекласти» більшість витрат на орендарів (на відміну від інших класів активів), а також менші труднощі при управлінні, порівняно з багатоповерховими будівлями;

– можливість легкого репозиціонування чи редевелопменту на альтернативні способи прибуткового функціонування будівель;

– краща адаптивність до наслідків розвитку електронної комерції завдяки можливості перепрофілювання у точки видачі товарів чи шоу-руми інтернет-магазинів;

– стабільно високий інвестиційний попит на активи даного формату;

– можливість ефективного функціонування в будь-якому районі великого міста чи місті другого-третього ешелону, тобто розвиватися географічно-рівномірно по всій країні завдяки приналежності до категорії районного торговельного центру (за категоризацію комерційної нерухомості).

Рітейл парки характеризуються наступними перевагами для орендарів:

– нижчі собівартість будівництва та операційні витрати рітейл парку забезпечують порівняно низьку і конкурентну орендну плату порівняно з іншими форматами торговельної нерухомості;

– відкрите планування та прямокутні форми приміщень уможливають довільну конфігурацію та зонування торговельних приміщень;

– фасадне розташування кожного торговельного приміщення забезпечують додаткові маркетингові переваги;

– адаптивність до вимог рітейлерів з точки зору абсолютної більшості категорій товарів та специфіки їх бізнесу;

– обмеженість конкуренції між орендарями одного рітейл парку внаслідок розміщення переважно по одному магазину з кожної товарної групи (підібраній структурі орендарів);

– нижчий показник частки орендних витрат в загальному обсязі доходу від продажів: орендарі декларують вищу дохідність своїх магазинів у рітейл парках порівняно з іншими торговельними форматами за рахунок нижчих орендних ставок (7% від товарообороту в рітейл парках порівняно з 13% в інших форматах) та інших операційних витрат, наприклад на персонал (15% від товарообороту в рітейл парках порівняно з 21% в ін. форматах) [8, с. 70];

– кращі конкурентні позиції щодо електронної комерції за рахунок можливості ефективніше використовувати переваги омніканальності (одно-

часне використання кількох каналів взаємодії з клієнтами);

– витрати на внутрішні оздоблення торговельних приміщень значно нижчі (подекуди, понад вдвічі) ніж витрати на аналогічні оздоблення в інших торговельних форматах (500 євро за кв.м. у рітейл парках порівняно з >1000 євро за кв.м. в інших торговельних форматах 3х. Європи) [8, с. 71].

Під час пандемії COVID-19 рітейл парки виявилися найбільш ефективним та інвестиційно стійким видом нерухомості. Для прикладу, аналізування ринку торговельної нерухомості Бельгії [8, с. 12] показав, що за основними характеристиками діяльності, а саме рівнями відвідуваності, вакантності, орендної плати та дохідності інвестиції, рітейл парки продемонстрували кращі ключові показники ефективності, ніж торговельні центри чи роздрібні магазини під час «локдаунів». Рівень зниження основних фінансово-економічних параметрів був помірнішим, а процес відновлення допандемійних показників діяльності, зокрема щодо відвідуваності, був швидшим ніж в інших видах комерційної нерухомості (що співпало з висновками проведеного аналізу компанією «Mitiska REIM» власного портфелю з понад 70 роздрібних парків в 11 країнах 3х., Центр., та Сх. Європи [8, с. 20]).

Ключові фактори переваг полягали у вищому рівні безпеки відвідування рітейл парків з точки зору їх архітектурних властивостей: можливості запаркувати власний автомобіль на відкритій стоянці з прямим доступом до магазину з вулиці, а також низькій щільності покупців в приміщеннях крамниць. Іншими словами, рітейл парки краще забезпечували вимоги щодо соціального дистанціювання та дотримання протоколів гігієни та здоров'я, порівняно з іншими видами комерційної нерухомості. Цікаво, що історично, товари для дому «DIY» (від англ. «do it yourself», що в перекладі означає «зроби сам»), товари для спорту, в тому числі для занять вдома, завжди були одними з ключових категорій орендарів для рітейл парків завдяки особливостям своєї товарної номенклатури та специфічним вимогам до торговельних приміщень та їх розташування. Оскільки, запровадження карантину сприяло розвитку нових видів дозвілля, таких як садівництво, кулінарія, дрібні домашні ремонтні роботи, заняття спортом вдома, тощо, протягом 2020–2021 рр. обсяги реалізованої продукції цих груп товарів продемонстрували відносно позитивну динаміку (в тому числі за рахунок змін щодо організації робочого процесу значної частки людей, коли повна або часткова робота з дому стали поширеною практикою) [1, с. 5].

За даними «British Retail Consortium» [9, с. 2], в 2020 р. відвідуваність рітейл парків у Великобританії була всього на 0.4% нижчою, ніж у 2019, при тому що, наприклад, торговельні центри про-

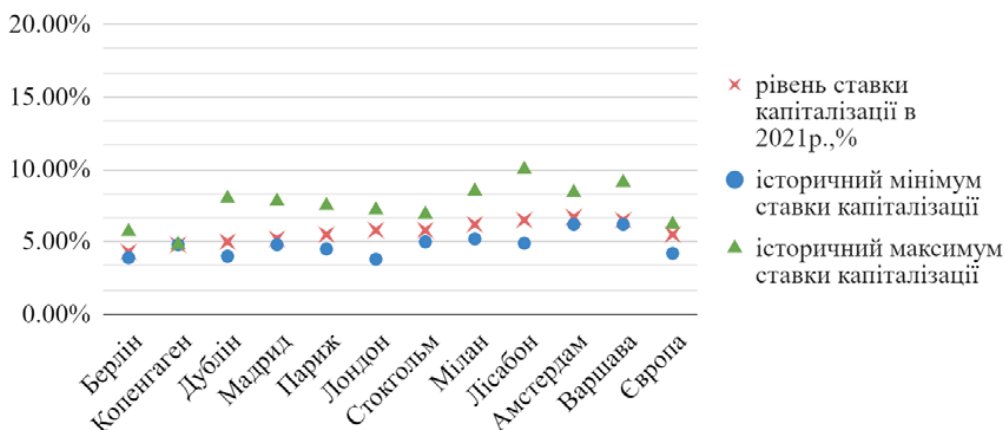


Рисунок 3 – Порівняння рівнів ставок капіталізації рітейл парків в 2021 р.

демонстрували спад на 33.6%, а загалом відвідуваність торговельних закладів в країні знизилася на 13.7% порівняно з допандемійним періодом. В інших країнах Європи зниження рівня відвідуваності торговельних закладів було ще суттєвішим і сягало 26% у Німеччині та 34% у Італії та Франції. В той же час, відвідуваність рітейл парків в цих країнах залишалася близькою до допандемійних значень, а високий попит інвесторів призвів до того, що ставки капіталізації рітейл парків Європи (стосується «преміальних» активів, від англ. «prime assets») вперше опустилися нижче від ставок капіталізації торговельних центрів – з 6.2% в 2015 р. до 5.3% в кінці 2021 та наблизилися до історично мінімальних значень [9, с. 4]. Порівняння рівнів ставок капіталізації рітейл парків (показник співвідношення між вартістю активів та обсягами одержаного прибутку за рік) на Європейському ринку торговельної нерухомості зображено на рис. 3.

Рівні ставок капіталізації рітейл парків за 2021 р. в окремих країнах Європи

Компанія «Avison Young» [3] у своїх періодичних оглядах ринку нерухомості відзначає зростаючий інтерес до рітейл парків з боку інвесторів з року в рік. Так, за даними компанії, у 2020 р. цей формат охоплював більшість транзакцій у класі торговельної нерухомості Польщі. Очевидно, що популярність в першу чергу була зумовлена стійкістю до пандемійних обмежень, що запроваджувалися по всьому світу. Якщо протягом 2015–2019 рр. на рітейл парки припадало не більше 10% від загального об'єму інвестицій, то в 2020 р. понад 65% транзакції у торговельній нерухомості Польщі відбулися саме у цій категорії. Розосередження таких активів по всій країні сприяє тому, що усі регіони можуть бути інвестиційно привабливими та активними. Так, майже 30% придбаних рітейл парків

розташовані в містах з населенням менше ніж 50 тис. ос. Подібна ситуація спостерігалася також в Чехії, де за даними «Cushman & Wakefield» [12] в 2021 р. за кількістю транзакцій та об'ємом капіталу, частка рітейл парків перевищили 50% інвестиційної активності у класі торговельної нерухомості (рис. 4, 5).

В протилежній частині Європейського континенту, рітейл парки теж продемонстрували зростання попиту серед інвесторів. Якщо в 2020 р. на ринку Великобританії було здійснено 101 інвестиційну угоду на 1.83 млрд. ф. ст., то у 2021 р. кількість транзакцій у цьому класі досягла 180 на 3.77 млрд.ф.ст. За даними «Cushman & Wakefield» та «MSCI» [11], дохідність рітейл парків була найвищою з-поміж усіх класів комерційної нерухомості, перевищуючи 10% річних за підсумками 2022 р. (рис. 6).

Зростання вартості банківського фінансування та сповільнення темпів економічного зростання у 2023 році вплинули на інвестиційний ринок Європи загалом. Об'єми транзакцій зменшилися у всіх класах нерухомості, спричинивши підвищення ставок капіталізації. При цьому характеристики і переваги властиві рітейл паркам будуть і надалі «підтримувати» фінансовий інтерес до цього класу нерухомості з боку інвесторів.

Висновки. Рітейл парки завдяки своїм характеристикам та перевагам забезпечують привабливий рівень дохідності для інвесторів та проявляють довгострокову стійкість до економічних та соціальних впливів. Забезпечення базових щоденних потреб споживачів, зручна транспортна доступність, вигідні умови для орендарів та адаптивність до конкуренції з боку електронної комерції, визначатимуть популярність цього формату в майбутньому.

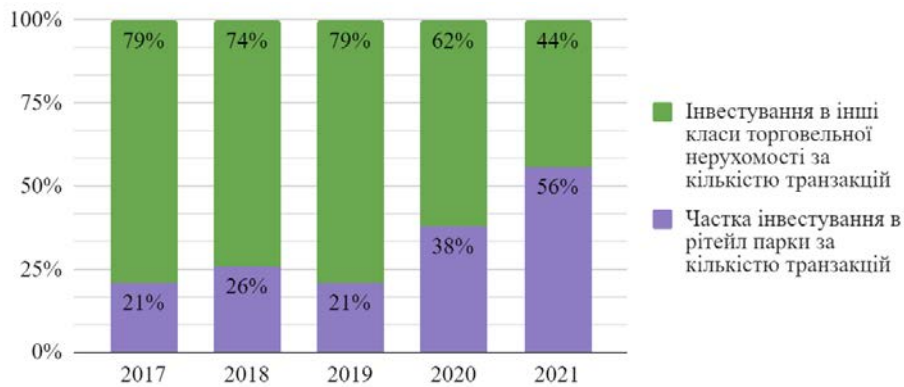


Рисунок 4 – Динаміка структури інвестування в об'єкти торговельної нерухомості за кількістю транзакцій на ринку Чехії протягом 2017–2021 рр.

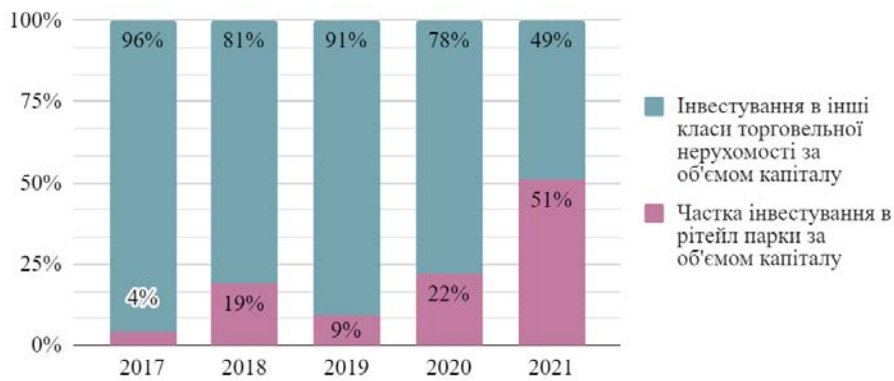


Рисунок 5 – Динаміка структури інвестування в об'єкти торговельної нерухомості за об'ємом капіталу на ринку Чехії протягом 2017–2021 рр.

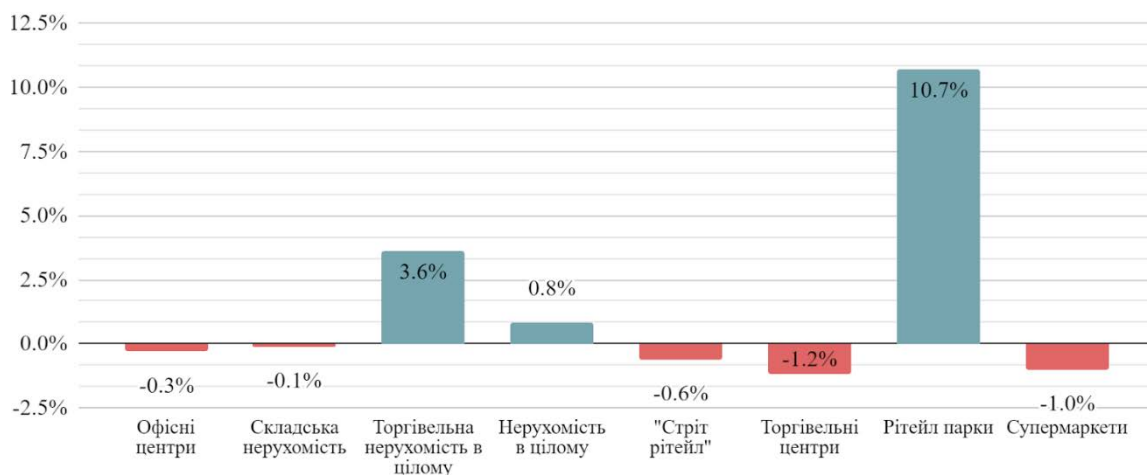


Рисунок 6 – Дохідності від інвестування в об'єкти комерційної нерухомості Великобританії в 2022 р.

References:

1. Across Magazine. Online Special, August 2023. Available at: <https://www.across-magazine.com/>
2. Intelligent Investment. Retail Parks Market View 2023. CBRE Research, May 2023. Available at: <https://www.cbre.com/insights/intelligent-investment>
3. Investor interest in retail parks is growing. April 2021. Available at: <https://europaproperty.com/investor-interest-in-retail-parks-is-growing/>
4. Promising future for retail parks. CBRE Article, December 2022. Available at: <https://www.cbre.nl/en-gb/insights/articles/promising-future-for-retail-parks>
5. Retail Investment Update. A game of two halves. Knight Frank, 2022. Available at: <https://content.knightfrank.com/research/2278/documents/en/retail-investment-update-h2-2022-9623.pdf>
6. Retail parks and convenience centres in Poland. TREI-JLL. Poland September 2021. Available at: https://www.treirealestate.com/fileadmin/medien/downloads/retail_parks_report/2021/EN_Retail_Park_Report_2021.pdf
7. Retail parks & convenience retail. Investment market in Poland. Avison Young – LCP, April 2022. Available at: <https://www.avisonyoung.pl/documents/49381340/54939315/Retail+parks+and+convenience+retail.pdf/a0017e16-a5c3-b218-81c6-1dbb5525c8f5?t=1649936257845>
8. Retail Parks in Belgium. Resilient value proposition. Prepared for Mitiska REIM – CBRE, October 2020. Available at: https://www.mitiska-reim.com/wp-content/uploads/2020/11/Out-of-Town-Retail-Belgium-CBRE_10222020.3.pdf
9. Retail parks Europe. Savills, 2021. Available at: https://pdf.savills.com/documents/Savills_Spotlight_European-Retail-Parks-Nov21.pdf
10. Retail Parks. Market outlook. Knight Frank, 2021. Available at: <https://content.knightfrank.com/research/2321/documents/en/retail-parks-2021-8495.pdf>
11. Tonks D. Retail and leisure spotlight out of town retail. Cushman & Wakefield, March 2022. Available at: <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-kingdom/insights/retail-and-leisure-spotlight-out-of-town-retail>
12. Last year retail park space recorded its highest growth in five years. Retail News. Available at: <https://retailnews.cz/news/last-year-retail-park-space-recorded-its-highest-growth-in-five-years>

Стаття надійшла до редакції 12.04.2024