

A low-angle, upward-looking photograph of a modern glass skyscraper. The building's facade is composed of large, dark-framed glass panels that reflect the sky. The perspective creates a sense of height and architectural scale. A solid teal rectangular block is positioned in the upper left corner of the image.

Краткий обзор
рынка торговой недвижимости
Санкт-Петербурга, 3 кв. 2011 г.

Рынок торгово-развлекательной недвижимости

Оборот розничной торговли постепенно растет (+1,3% по сравнению с 2010 годом), причем преимущественно за счет непродовольственных товаров, что приводит и к увеличению спроса на качественную торговую недвижимость. Растут и товарные запасы у ритейлеров, причем как в месячной динамике (что объясняется приближением новогодних праздников), так и в сравнении с предыдущим годом. Это свидетельствует о стабилизации розничного рынка.

Таблица 1. Основные показатели рынка торгово-развлекательной недвижимости по итогам 3 кв. 2011 г.
Источник: GVA Sawyer, Петростат

Основные показатели	Данные
Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге за январь-август 2011 г., млрд. руб. (индекс товарооборота, %)	488,0 (101,3%)
Общая площадь качественных торговых объектов на конец 3 кв. 2011 г., тыс. кв. м (прирост за квартал)	4 771(+1,0%)
Объем арендопригодных торговых площадей (GLA) на конец 3 кв. 2011 г, тыс. кв. м (прирост за квартал)	3 184 (+0,8%)
Объем арендопригодных площадей (GLA), введенных в 3 кв. 2011 г., тыс. кв. м	25,6
Уровень вакантных площадей на конец 3 кв. 2011 г., %	5-7%
Изменение арендных ставок за 3 кв. 2011 г.	+5-6%

1. Предложение

В 3 кв. 2011 г. в Санкт-Петербурге были введены в эксплуатацию 2 качественных торговых объекта – ТРК «ЛиговЪ» (м. «Обводный канал») и гипермаркет О’Кей на пр. Науки. Совокупная арендопригодная площадь этих объектов – 25,6 тыс. кв.м.

Таким образом, общая площадь качественных торговых площадей в Санкт-Петербурге к концу 3 кв. 2011 года составила 4,77 млн. кв. м, это свыше 200 объектов. Совокупная арендопригодная торговая площадь (GLA) – 3,18 млн. кв.м.

Отметим, что ввод торговых объектов по итогам года должен быть существенно

выше, в связи с открытием в 4 кв. 2011 года еще некоторых крупных торговых комплексов - ТРК «Питерленд», «Академ-парк», РИО, «Космос».

Рисунок 1. Объем качественного предложения торговых площадей, GLA, тыс. кв.м



Из новых проектов, заявленных на рынке в 3 кв. 2011 года, следует отметить проект компании «Индустрия Групп» по строительству ТРЦ площадью около 58 тыс. кв.м в Приморском районе (планируемый срок ввода – 2013 год), а также объявленные Fort Group планы расконсервирования приобретенных проектов «Макромира» (сроки ввода – 2012-2014 гг.).

2. Спрос и финансовые условия

В 3 кв. 2011 года основной спрос наблюдался со стороны операторов галереи. Постепенно заполняются даже наименее заполненные в кризис комплексы. При этом часто сетевые операторы не могут найти идеально подходящие им помещения.

Следует отметить тенденцию увеличения доли детских развлечений в составе ТРК. Например, в «Гранд Каньоне» скоро вместо развлекательного центра «Лидер» откроется детский «Дивный город». Кроме того, ожидается строительство аквапарков в составе ТРК «Питерленд» и в составе проекта комплексного освоения территорий «Триумф парк».

Кроме того, отметим экспансию финской сети Prizma, которая на настоящий момент насчитывает 8 магазинов в Санкт-Петербурге и планирует увеличение до 30 магазинов (большая часть и существующих, и планируемых – в составе проектов ХК «Адамант»).

Чистое поглощение торговых площадей в 3 кв. 2011 года составило около 60 тыс. кв.м. В результате, средняя по городу заполняемость открытых для посещения торговых комплексов на конец 3 кв. 2011 года составила около 93-94%. По итогам года, средняя заполняемость объектов сохранится на этом уровне, так как повышенный спрос на торговые помещения в предновогодний период компенсируется вводом нового предложения.

На конец 3 кв. 2011 года обеспеченность населения Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями составила 654 кв. м арендопригодной площади на 1 000 жителей. Отметим, что обеспеченность торговыми площадями в Санкт-Петербурге сопоставима с нормативом минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов, который определяется в соответствии с принятыми в 2010 году Правительством

РФ Правилами установления данного норматива.

Стоимость аренды помещений в торговых комплексах за 3 кв. 2011 года выросла в среднем на 5-6%. В среднем, по итогам года можно ожидать роста ставок аренды на уровне 10-11% в год. Постепенно наблюдается тенденция

возвращения от применения смешанной арендной ставки к фиксированным ставкам аренды. Ежегодная индексация ставок аренды закладывается на уровне 5-10% в год.

GVA Worldwide

Австралия
Австрия
Бельгия
Болгария
Великобритания
Венгрия
Германия
Гонконг (КНР)
Греция
Дания
Индия
Ирландия
Италия
Кипр
Китай
Литва
Нидерланды
Новая Зеландия
Польша
Португалия
Россия
Румыния
США
Финляндия
Швейцария
Швеция
Эстония

Контакты GVA Sawyer

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”
109240, Россия, Москва
ул. Николаямская, д. 13, стр. 17
Т: +7 (495) 797-4401
Ф: +7 (495) 797-4400
info@gvasawyer.com

Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330
190031 Санкт-Петербург, Россия
Т: +7 (812) 334-9392
info-spb@gvasawyer.com

Представительство в Красноярске

ул. Диктатуры пролетариата, д. 32
офис 4-4, 660017 Красноярск, Россия
Т: +7 (391) 252-9982
info@gvasawyer.com

Представительство в Краснодаре

Т: +7 (495) 797-4401
info@gvasawyer.com