

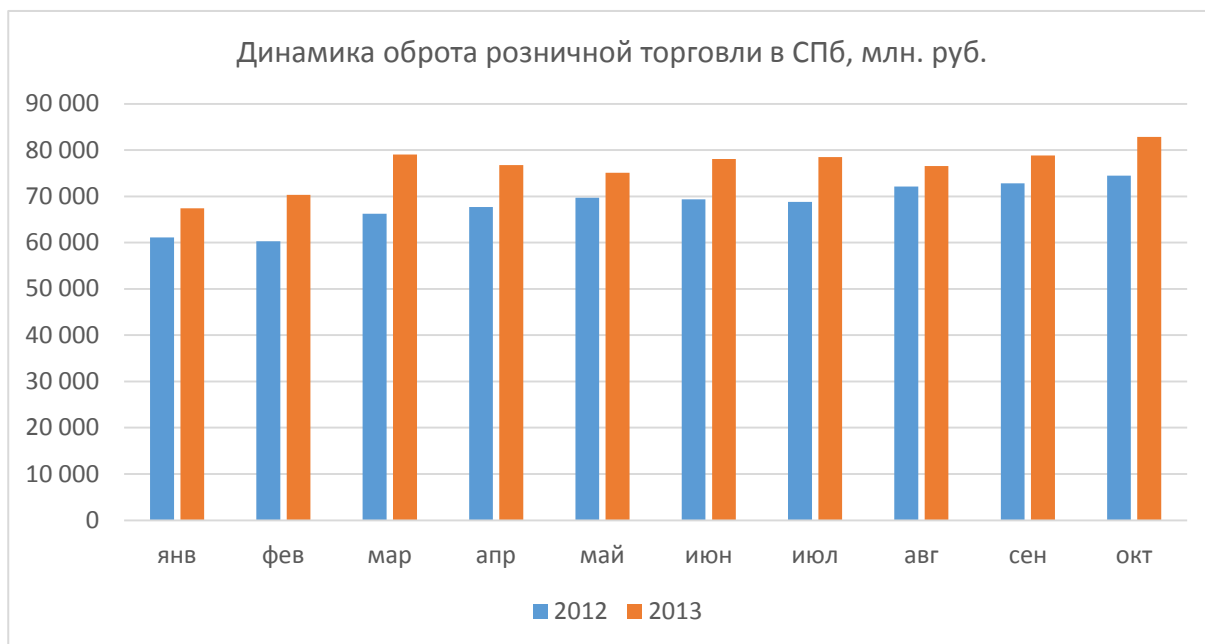
Краткий обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга

2013

Макроэкономические предпосылки

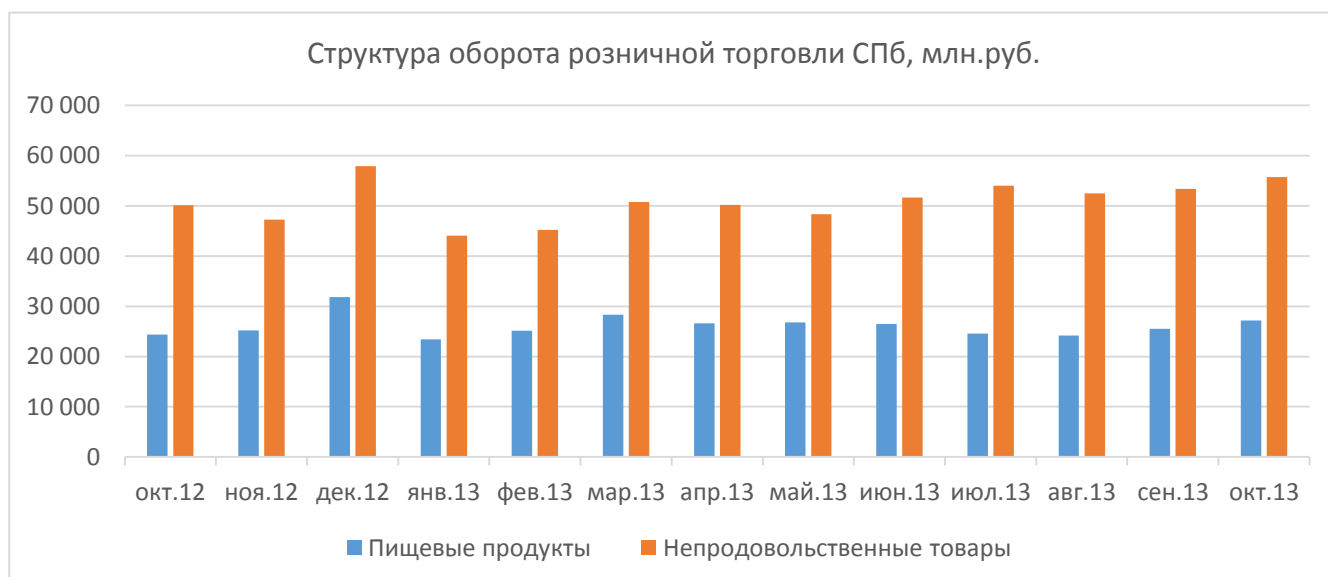
Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге за 10 мес. 2013 года составил 765,5 млрд. рублей, что на 11,6% больше, чем за аналогичный период 2012 года. Наблюдается ускорение темпов роста оборота розничной торговли по сравнению с 2011-2012 годами.

Рисунок. Динамика оборота розничной торговли в Санкт-Петербурге, млн. руб.
Источник: Петростат



Удельный вес оборота непродовольственными товарами остается на уровне 66%, таким образом, спрос на современные форматы торговой недвижимости в Санкт-Петербурге растет пропорционально росту общего оборота розничной торговли.

Рисунок. Структура оборота розничной торговли в Санкт-Петербурге, млн. руб.
Источник: Петростат



Индекс потребительских цен в ноябре 2013 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,7%. Рост индекса потребительских цен за 10 мес. 2013 составил 5,6%, причем рост индекса в секторе непродовольственных товаров был на уровне 3,9%, что намного меньше роста оборота розничной торговли.

По данным Петростата население Санкт-Петербурга за 10 мес. 2013 года выросло на 1,2% и достигло 5,1 млн. человек. Средняя номинальная заработная плата выросла на 8,8% и достигла 37 тыс. рублей.

Основной тенденцией 2013 года является замедление ввода новых качественных площадей в торговых центрах Санкт-Петербурга. Из запланированных к вводу 290 тыс. кв.м. качественных торговых арендопригодных площадей (GLA), по итогам года было введено только 181 тыс. кв.м., т.е. менее 63%. По сравнению с вводом новых площадей в 2012-м году замедление составляет 35%.

К тенденциям рынка также относится продолжение децентрализации предложения торговых площадей: практически все введенные в 2013-м году площади расположены в «спальных районах» Санкт-Петербурга.

Таблица. Основные показатели рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга за 2013 год.

Источник: GVA Sawyer

	2012	2013
Общая площадь качественного предложения на начало года, тыс. кв.м.	4 800	5 130
GLA на начало года, тыс. кв.м.	3 198	3 478
Новое строительство, GLA тыс. кв.м.	279	181
Уровень вакантных площадей на конец года, %	7,5	7
Увеличение рублевых арендных ставок за год, %	7,5	5

Предложение

Общее предложение качественных торговых площадей в Санкт-Петербурге по итогам 2013 г. составило 5,1 млн. кв.м., из них к арендопригодным относятся 3,5 млн. кв.м.

По итогам года в Санкт-Петербурге было введено 181 тыс. кв.м. GLA торговых площадей.

Таблица. Сданные в эксплуатацию в 2013 году торговые комплексы Санкт-Петербурга.

Источник: GVA Sawyer

Название	Адрес	Общая площадь, кв.м.	GLA, кв.м.	Девелопер
Жемчужная Плаза, 1-я очередь	Петергофское шоссе. д.51	96 000	47 000	SRV Group, ШИИК
Континент на Звездной, 2-я очередь	Звездная ул., 1	66 500	45 400	Адамант
Пять озер	Долгоозерная ул., 14, к. 2	31 970	22 600	Fort Group
Авеню ТЦ	Выборгское ш. д.15А	45 000	17 000	Элис
Лондон Молл, реконцепция ТРК Феличита, (указано увеличение GLA)	Коллонтай ул.,	83 000	13 800	Fort Group
Великан парк, МФК	ул. Александровский парк д.4	15 630	11 400	Интерком и ГК Кино Сити
Литейный 26, в составе МФК	Литейный, 26	15 000	10 200	ПетербургСтрой
МФК Чкаловский	Чкаловский, 7	13 200	7 500	Центр строительного

Название	Адрес	Общая площадь, кв.м.	GLA, кв.м.	Девелопер
				бизнеса
ТК Старая деревня	Торфяная д. 2	7 000	6 000	Группа инжиниринг
	Итого:	373 300	180 900	

Около 45% от заявленных ранее к вводу в 2013-м году объектов перенесли срок ввода на 2014 год.

Таблица. Заявившиеся к сдаче на 2013 год, но перенесшие сдачу на более поздний срок торговые комплексы Санкт-Петербурга.

Источник: GVA Sawyer

Название	Адрес	Общая площадь, кв.м.	GLA, кв.м.	Девелопер	Сдача
Заневский каскад (3 оч.)	угол Заневского пр. и пр. Энергетиков	62 000	40 300	Адамант	2 кв. 2014
Монпансье	ул. Планерная/ ул. Шаврова	58 500	30 500	Индустрия Групп	2 кв. 2014
Галактика	Дунайский пр-т /Московское ш.	20 941	16 650	Торговый Двор	1 кв. 2014
ТК над ст. м. «Адмиралтейская»	М. Морская ул. /Кирпичный пер.	20 000	10 000	Советник (холдинг Петромир)	1 кв. 2014
ТК «У Красного моста» в составе МФК	наб. р. Мойки, д. 73-79	35 000	9 000	БТК Девелопмент	2 кв. 2014
	Итого:	196 441	106 450		

Обеспеченность качественными торговыми площадями в Санкт-Петербурге, по итогам 2013 года составляет около 700 кв.м. GLA на тыс. жителей, что является одним из самых высоких показателей среди городов России и почти в два раза превышает уровень Москвы.

Рисунок. Насыщенность качественными торговыми площадями городов России.

Источник: GVA Sawyer

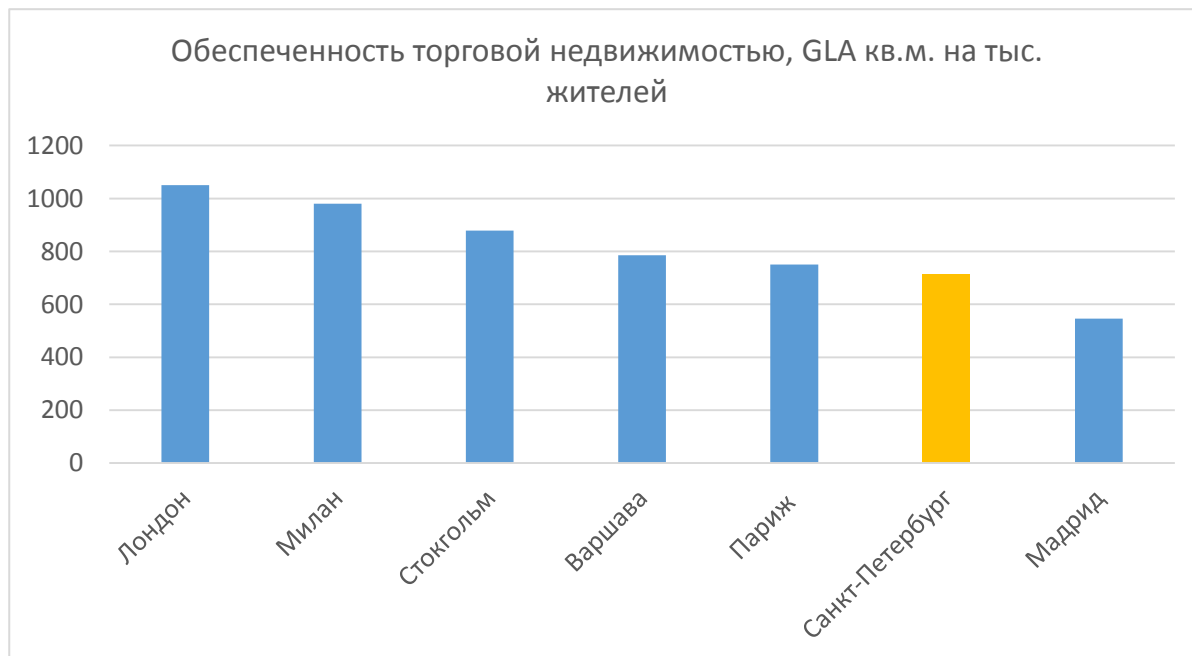


Обеспеченность качественными торговыми площадями в Санкт-Петербурге приближается к средним для европейских столиц показателям, что говорит о приближении насыщения рынка. Об

этом свидетельствует и намечающаяся тенденция реконструкции торговых комплексов со сменой концепции и увеличением GLA.

Рисунок. Насыщенность качественными торговыми площадями европейских городов.

Источник: GVA Sawyer



Среди знаковых проектов 2013 года стоит отметить проект реконцепции комплекса «Феличита», принадлежащего Fort Group в Невском районе Санкт-Петербурга. Новое название комплекса – «Лондон Молл», проект реконцепции разработало английское архитектурное бюро Charman Taylor. В результате реконцепции в комплексе изменились планировочные решения, была оптимизирована схема торговых маршрутов, практически полностью изменился состав арендаторов, на 13 тыс. кв.м. увеличилась GLA.

Компания Fort Group по-прежнему является одним из крупнейших собственников торговых площадей в Санкт-Петербурге с портфелем в 500 тыс. кв.м. GLA. Первое место по этому показателю занимает компания Адамант с портфелем, превышающим 700 тыс. кв.м. GLA.

Крупнейшим торговым проектом, введенным в 2013, стала первая очередь ТРК «Жемчужная плаза» в составе проекта комплексной застройки «Балтийская жемчужина». Это проект финского строительного концерна SRV и китайской «Шанхайской индустриально-инвестиционной компании». Площадь первой очереди многофункционального комплекса составляет 96 тыс. кв. метров (GLA – 47 тыс. кв.м.). За счет второй очереди площадь МФК увеличится до 140 тыс. кв. метров.



Рисунок. Обновленный интерьер Лондон Молла
Источник: fortgroup.ru



Рисунок. Жемчужная Плаза
Источник: karpovka.net

Согласно планам девелоперов, объем ввода торговых площадей в 2014 году должен превысить уровень 2013 года и достичь 250 тыс. кв.м. GLA, с учетом ввода в эксплуатацию отложенных в 2013-м году проектов.

Рисунок. Динамика объема качественного предложения торговых площадей в СПб
Источник: GVA Sawyer



Одним из наиболее знаковых событий 2014-го года будет ввод ТК «У Красного моста» в составе МФК, по адресу: наб. р. Мойки, д. 73-79, застройщик БТК Девелопмент.



Рисунок. МФК «У Красного моста», Источник: ukrasnogomosta.ru

В рамках создания многофункционального комплекса застройщик полностью реконструирует и вернет первоначальный вид зданиям второй половины XIX — начала XX века на набережной реки Мойки. Компания воссоздает не только исторические фасады и интерьеры зданий, но и ряд архитектурных деталей, представляющих высокую культурно-историческую ценность - шпиль, световой фонарь и атриум.

Также знаковым для Санкт-Петербурга в 2014-м году может стать заявленное открытие двух классических аутлет-центров: Outlet Village Pulkovo (15 тыс. кв.м. GLA) на Пулковском шоссе и Fashion House Outlet Centre (20 тыс. кв.м. GLA) на Таллинском шоссе.

Крупнейшие владельцы торговой недвижимости Санкт-Петербурга – компании Адамант и Fort Group в 2014-и году усилят свои позиции вводом крупных торговых объектов. Адамант запустит 3-ю очередь ТК «Заневский каскад» с GLA превышающей 40 тыс. кв.м., а Fort Group готовится ввести ТК «Европолис», GLA которого превысит 60 тыс. кв.м.

Среди основных тенденций 2013 года также можно отметить следующие:

1. Окончание модернизации киносети Санкт-Петербурга: на фоне закрытия практически всех однозальных кинотеатров, происходит обновление мультиплексов первого поколения. Практически в каждом открываемом ТК присутствует мультиплекс. Развитие существующих киносетей сопровождается появлением новых игроков: в 2013 году в Санкт-Петербург пришли две новые сети: «Люксор» (ТРК «Континент на Бухарестской») и «КиноСити» (МФК «ВеликанПарк»). По обеспеченности посадочными местами в кинотеатрах среди городов России, Санкт-Петербург уступает только Москве.
2. В связи с насыщением рынка, наличие мультиплекса в торговом комплексе уже не является достаточно сильным центром притяжения. Владельцы торговых комплексов вынуждены развивать нестандартные развлекательные проекты в надежде повысить посещаемость своих объектов. Показательные примеры – это анонсированное открытие зоопарка в ТК «РИО», а также открытие лучно-арбалетного тира и круглосуточного парка развлечений «Maza Park» в ТРК «Континент на Бухарестской». Активно развивается направление детских образовательно-развлекательных проектов.

Уровень вакантных площадей в среднем по рынку незначительно уменьшился с 7-8% в начале года до 7% к концу 2013-го года. Ввод новых площадей был полностью скомпенсирован ростом оборота розничной торговли. В 2014-м году прогнозируется обратная картина: увеличение ввода торговых площадей одновременно с замедлением роста оборота розничной торговли, что приведет к увеличению вакантных площадей до 8-10%.



Рисунок. Уровень вакантных площадей в ТК Санкт-Петербурга

Источник: GVA Sawyer

Спрос

2013-й год был слабо насыщен инвестиционными сделками в Санкт-Петербурге. Из крупных стоит отметить следующие:

1. Продажа Сбербанком Торгового Комплекса «Фрунзенский» ФХК Империя за \$15 млн. Общая площадь объекта составляет около 14 тыс. кв. м, GLA около 8 тыс. кв. м. В 2012 году универмаг "Фрунзенский" перешел под контроль структур Сбербанка.
2. Компания Fort Group выкупила у фонда Prosperity Capital Management 10% ОАО "Большой Гостиный двор" (БГД) и рассчитывает дальше увеличивать свою долю. Сейчас крупнейшими акционерами являются ООО «Виктория СПб» и ее дочерняя структура ООО «Сигма», а также ЗАО «Капитал». Стоимость приобретенного Fort Group пакета составляет около \$30 млн. В будущем компания Fort Group готова вложить средства в реконструкцию универмага, так как надеется, что после этого произойдет перераспределение долей пропорционально инвестициям. Разработанный проект реконструкции БГД, представленный в декабре 2013 года вызвал бурю протестов среди чиновников и гражданских активистов. Дальнейшую судьбу БГД предсказать трудно.

Среди тенденций развития спроса в 2013-м году в Санкт-Петербурге стоит отметить следующие:

1. Развитие продуктовых сетей.
 - Финская корпорация SOK в конце декабря 2013-го открыла семнадцатый супермаркет своей розничной сети Prizma в Санкт-Петербурге.
 - Компания «БигБокс» объявила о намерении построить в Санкт-Петербурге 10 гипермаркетов-дискаунтеров, с общим объемом инвестиций около \$400 млн.
 - «Азбука вкуса» в декабре 2013-го открыла первый супермаркет на ул. Нахимова, а также объявила о планах по открытию еще 4-х супермаркетов в Санкт-Петербурге в ближайшие годы.
 - Структуры, связанные с сооснователем «Пятерочки» Андреем Рогачевым, развивают сеть супермаркетов «Верный», объявлено о покупке складского терминала в 35 тыс. кв.м. на ул. Софийская для обслуживания сети. На конец года в Санкт-Петербурге открыто 23 супермаркета «Верный».
 - Константин Лебедев, бывший гендиректор торговой сети "Норма", развивает свою розничную сеть STOPexpress в формате, похожем на 7-Eleven. В 2013 году открыто 26 магазинов в Санкт-Петербурге.
 - Акционеры сети DIY «Метрика» планируют открыть 10 гастрономов «Донской» в 2014 году. В настоящее время в Санкт-Петербурге работают 8 супермаркетов бренда.
2. Среди арендаторов площадей в ТК наибольшее развитие наблюдается у магазинов одежды и обуви. Наблюдается увеличение активности иностранных брендов на рынке Санкт-Петербурга.
 - В конце 2013 года в Петербурге открылись два люксовых бутика брендов Giorgio Armani и Prada. При этом Prada выходит на рынок города самостоятельно, а Giorgio Armani под управлением компании Babochka.
 - Также новые бренды появляются в крупных центральных ТК города – Галерея и Невский центр.
3. Анонсированы проекты новых для Санкт-Петербурга форматов.
 - Компания City78 станет девелопером в проекте Росавтодора по строительству «Многофункциональной АЗС» рядом с КАД. На участке площадью 3 га девелопер построит автозаправочную станцию, станцию техобслуживания, ресторан быстрого питания, магазин и отель. Объем инвестиций в проект составит около \$10 млн.
 - Компания «С-Фрут Альянс» объявила о намерении построить оптовый продуктовый рынок современного формата рядом с КАД. Консультантом проекта выступает французская Rungis, управляющая крупнейшим оптовым продуктовым рынком во Франции. Маркетинговым консультантом проекта является компания GVA Sawyer. Проект займет 150 га, GLA рынка составит 300 тыс. кв.м. Общие инвестиции в проект оцениваются на уровне \$1 млрд.

- Как уже было указано – в 2014-м году в Санкт-Петербурге могут появиться два аутлет-центра на Таллинском и Пулковском шоссе.

Из крупных сделок аренды в 2013-м году стоит отметить следующие:

Таблица. Значимые сделки аренды торговых площадей в 2013-м году в СПб

Источник: GVA Sawyer

Компания	Площадь, кв.м.	ТРК	Адрес
Media Markt	5000	Мега-парнас	КАД/Энгельса
Media Markt	4200	Европолис	Полюстровский пр./Кантемировская ул.
LPP	2790	Жемчужная Плаза	Петергофское ш.
H&M	1855	Лондон Молл	Коллонтай/Дальневосточный
Ginza Project	1200	Жемчужная Плаза	Петергофское ш.

Финансовые условия

Ставки аренды на качественные торговые площади в Санкт-Петербурге в 2013-м году не претерпели значительных изменений. Индексация ставок находилась в пределах 5%, причем для якорных арендаторов ставки аренды практически не менялись.

Рисунок. Изменение арендных ставок в ТК Санкт-Петербурга, в руб.

Источник: GVA Sawyer



С учетом того, что на 2014 год прогнозируется рост вакантных площадей, рост ставок в 2014 будет на минимальном уровне - ниже инфляции. Прогнозируется рост в пределах 5%, связанный с ростом доли более качественного предложения в общем объеме торговых площадей, как за счет ввода новых объектов, так и за счет проведения реконструкции старых.

Таблица. Диапазон ставок аренды для операторов торговых центров Санкт-Петербурга, по итогам 2013 года в СПб, руб./кв.м в год (triple net)

Источник: GVA Sawyer

Тип арендатора	Площадь, кв.м.	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в год (triple net)
Якорные арендаторы		
Гипермаркет	> 5 000	3 500 - 7 000
DIY	> 3 000	3 500 - 5 000
Электроника	> 3 500	4 000 - 6 000

Тип арендатора	Площадь, кв.м.	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в год (triple net)
Спорт и отдых	> 4 000	3 500 - 5 000
Одежда	1 200 - 2 500	6 000 - 10 000
Развлечения	> 1 000	3 000 - 5 000
кино	> 3 000	3 000 - 5 000
Товары для дома	1 000 - 2 500	5 000 - 8 000
Товары для детей	1 000 - 2 000	5 000 - 10 000
Стандартные форматы		
Супермаркет	1 000 - 3 500	7 000 - 12 000
Электроника	1 000 - 3 000	7 000 - 12 000
Спорт и отдых	800 - 1 200	5 000 - 10 000
Одежда	400 - 1 000	8 000 - 15 000
Одежда	< 400	20 000 - 65 000
Парфюмерия и косметика	300 - 500	15 000 - 50 000
Парфюмерия и косметика	50 - 100	40 000 - 65 000
Общепит	200 - 1 000	15 000 - 25 000
Фуд-корт	40 - 100	30 000 - 65 000
Товары для детей	100 - 500	20 000 - 40 000

Операционные расходы в торговых центрах составляют 3 000 – 5 000 руб. за кв.м. в год.

GVA Worldwide

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

Контакты GVA Sawyer

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”
109240, Россия, Москва
ул. Николоямская, 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