

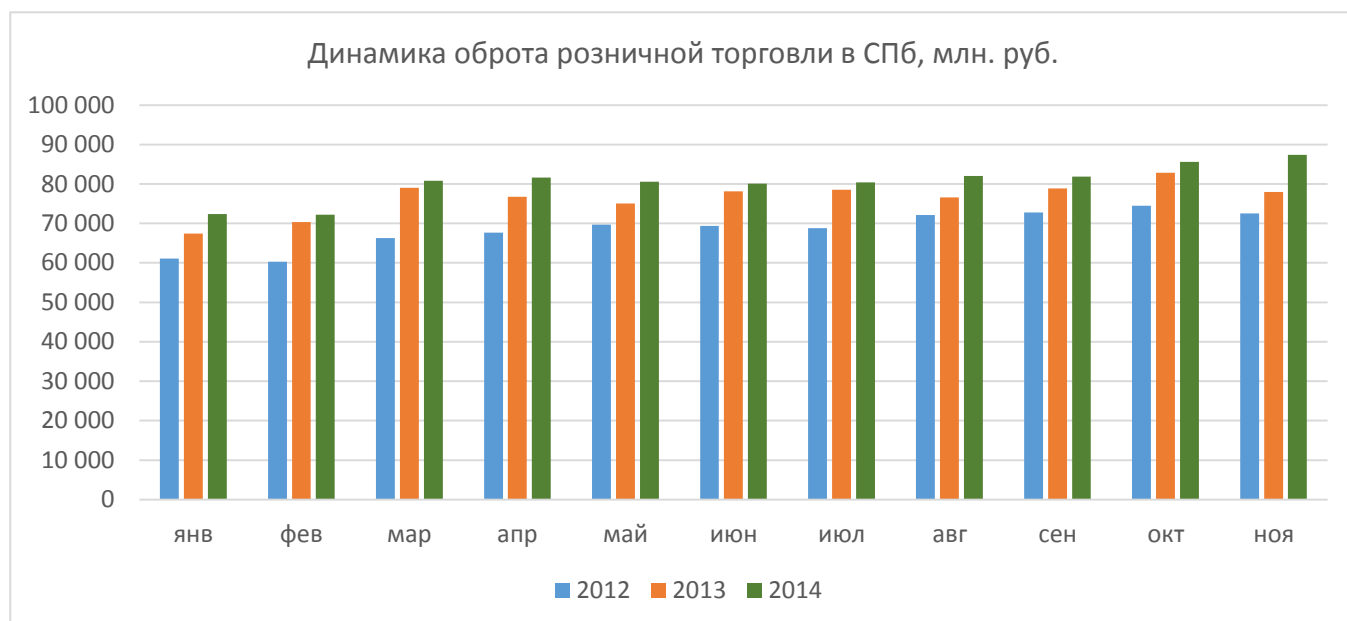
Краткий обзор
рынка торговой
недвижимости
Санкт-Петербурга
за 2014 год

Макроэкономические предпосылки

Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге за 11 мес. 2014 года составил 885 млрд. рублей, что на 5% больше, чем за аналогичный период 2013 года и на 17% больше чем за аналогичный период 2012г, при годовой инфляции в 13,3%. Наблюдается очевидное замедление темпов роста оборота розничной торговли по сравнению с 2011-2013 годами.

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

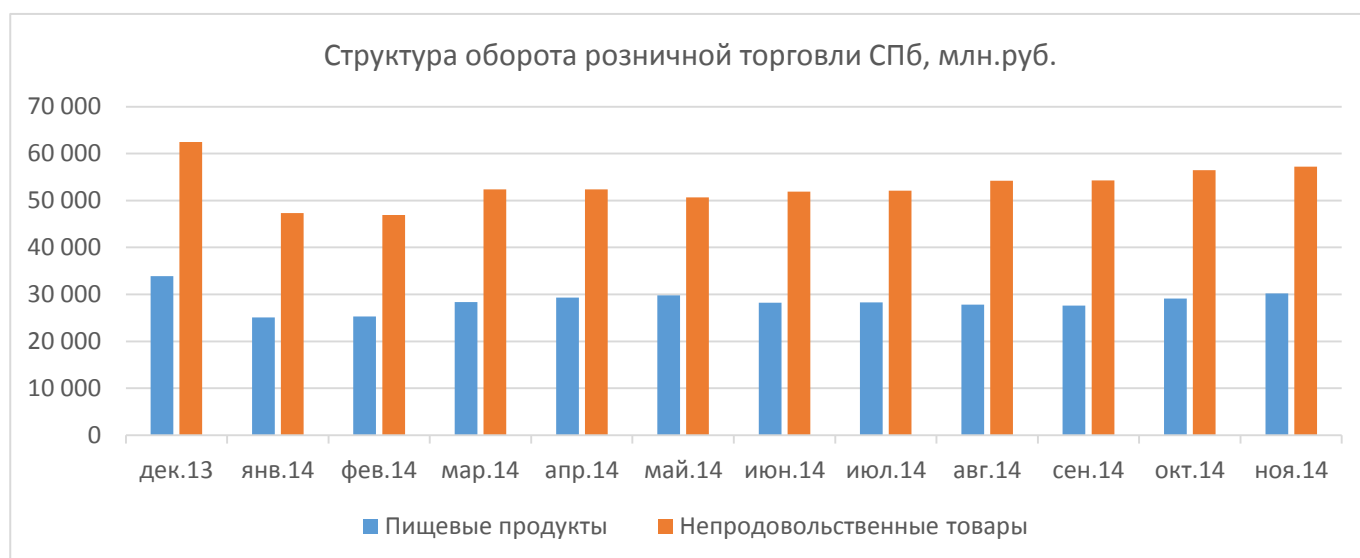
Источник: Петростат



Удельный вес оборота непродовольственными товарами остается на уровне 66%, таким образом, структура оборота розничной торговли не изменилась по сравнению с 2013 годом. Для справки, аналогичный показатель для Москвы – 49%, а средний по РФ – 59%.

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

Источник: Петростат

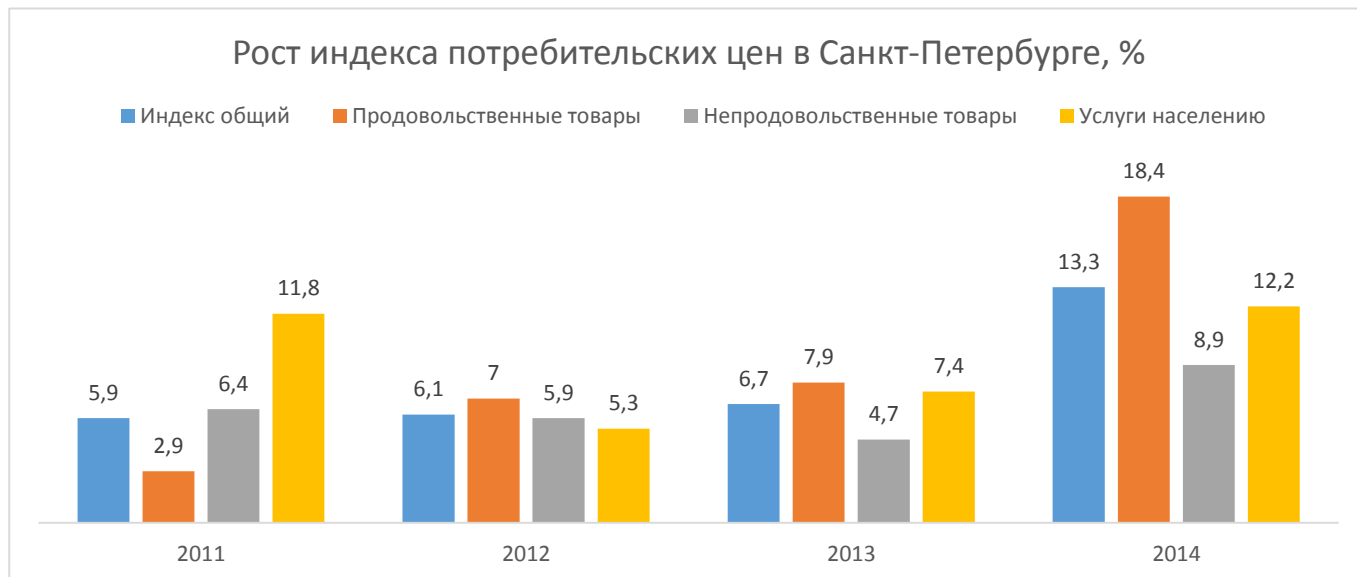


Индекс потребительских цен в декабре 2014 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 102,8%. Рост индекса потребительских цен 2014 год составил 13,3%, причем рост индекса в

секторе продовольственных товаров составил 18,4%, в то время как непродовольственные товары подорожали на 8,9%. Это самый сильный рост цен с 2008 года. Наблюдается значительное увеличение темпов роста потребительских цен по сравнению с предыдущим годом.

Рисунок. Рост цен в Санкт-Петербурге.

Источник: Петростат



По данным Петростата население Санкт-Петербурга за 10 мес. 2014 года выросло на 1,3% и достигло 5,18 млн. человек. Средняя номинальная заработная плата выросла на 11,1% и достигла 40,5 тыс. рублей.

Таким образом, наблюдается превышение роста цен над ростом доходов населения, что неминуемо приведет к дальнейшему замедлению темпов роста оборота розничной торговли.

Предложение

Основные тенденции рынка:

- Сокращение девелоперской активности по причине насыщения рынка и снижения спроса со стороны арендаторов
- Увеличение числа проектов реконструкции/реконцепции
- Появление формата «Аутлет-центр»

По итогам 2014 г. общая арендопригодная площадь в профессиональных ТЦ Санкт-Петербурга достигла 3,8 млн. кв.м.

Таблица. Основные показатели рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга за 2014 год.

Источник: GVA Sawyer

	2013	2014
GLA на конец года, тыс. кв.м.	3 698	3 826
Новое строительство за год, GLA тыс. кв.м.	220	128
Уровень вакантных площадей на конец года, %	7	5

Рисунок. Динамика объема качественного предложения в СПб, GLA.

Источник: GVA Sawyer



По итогам 2014 года в Санкт-Петербурге введено 119 тыс. кв.м. GLA торговых площадей в ТРК, что является наименьшим показателем с 2009 года. Падение объема ввода по сравнению с 2013 годом составил 45%, а по сравнению с 2012 – 67%.

Рисунок. Знаковые объекты, введенные в 2014 году.

Источник: GVA Sawyer

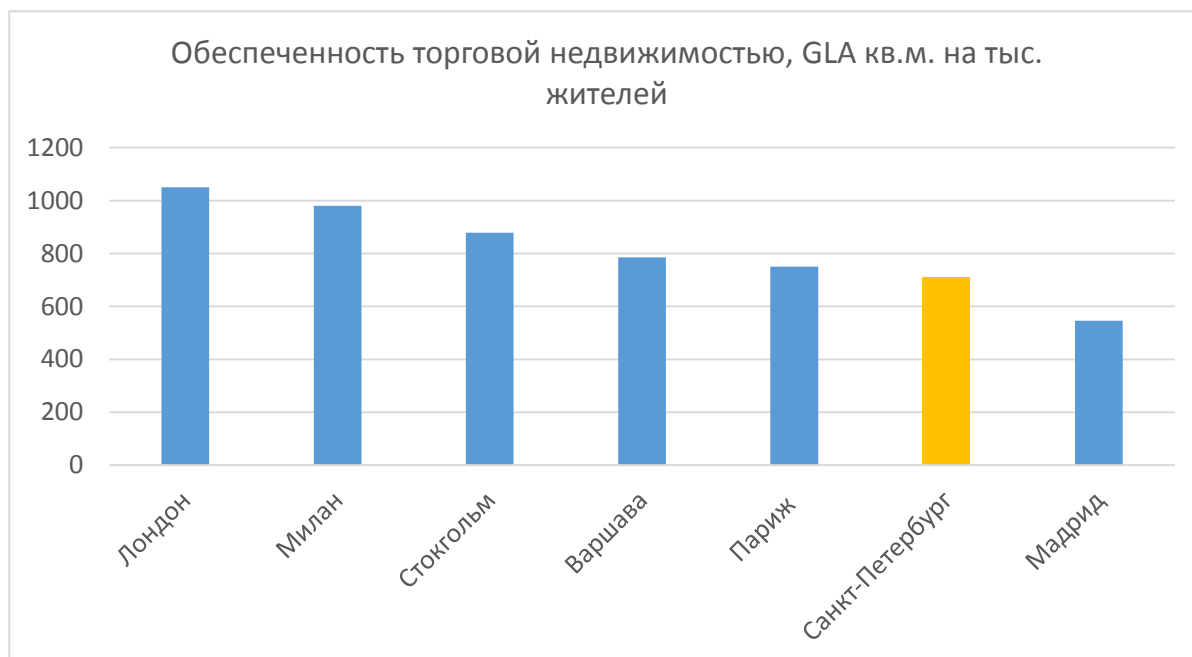
Название	Адрес	Общая площадь	GLA	Девелопер
Монпансье	ул. Планерная, 59	58 500	30 500	Индустрия Групп (Строительное управление 1)
Торговый двор	Московское шоссе, 7	20 940	16 650	Торговый Двор
Адмирал	Кирпичный пер. 1	20 000	11 200	Советник (холдинг Петромир)
Европолис	Полюстровский пр., д. 84	141 700	60 500	Fort Group
	Итого:	241 140	118 850	

Все объекты кроме ТК Европолис перенесли ввод с 2013 года.

Обеспеченность качественными торговыми площадями в Санкт-Петербурге, по итогам 2014 года составляет около 745 кв.м. GLA на тыс. жителей, что является наибольшим значением среди всех городов-миллионников России.

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

Рисунок. Насыщенность качественными торговыми площадями европейских городов.
 Источник: GVA Sawyer



Знаковые проекта 2014

Основной объект года - новый проект FORTGROUP – ТРК Европолис в Выборгском районе Санкт-Петербурга. Всего законтрактовано 95% площадей. На момент открытия заполняемость составила 80%

Рисунок. ТРК Европолис.
 Источник: GVA Sawyer



Проект расположен в удачном месте, рядом с метро «Лесная». Среди отличительных особенностей концепции концертная площадка.

Комплекс имеет современную архитектуру, с классической треугольной петлей по примеру ТРК «Галерея». Компания FORTGROUP называет ТРК Европолис своим флагманским проектом.

Компания FORTGROUP по-прежнему является одним из крупнейших собственников торговых площадей в Санкт-Петербурге с портфелем в 560 тыс. кв.м. GLA. Первое место по этому показателю занимает компания Адамант с портфелем, превышающим 750 тыс. кв.м. GLA.

ТК Монпансье на ул. Планерной имеет худшее расположение в 3-х километрах от ст. метро «Комендантский Проспект». ТРК открылся с 40% загрузкой, в основном только с якорными арендаторами: Prisma, Макдональдс, Дети, Мираж-Синема, Детский Мир, фитнес-клуб «Art of Fitness».

К числу менее удачных относим комплексы Торговый Двор и Адмирал. Заполняемость на момент открытия составила менее половины.

Будущее предложение. Объекты 2015 г.

В 2015 году на рынок выйдет менее 50 тыс кв м, т.е. примерно 40% нового предложения 2014 г.

Рисунок. Новые ТРК, анонсировавшие открытие в 2015 году.

Источник: GVA Sawyer

Название	Адрес	Общая площадь	+ GLA	Девелопер
Питер-Радуга, фаза II	пр. Космонавтов, 14	42 000	27 000	Ralmir Holding B.V.
Outlet Village Pulkovo фаза I	Пулковское ш., 60	15 000	10 800	Hines
ТК «У Красного моста» в составе МФК	наб. р. Мойки, д. 73-79	35 000	9 000	БТК Девелопмент
	Итого:	92 000	46 800	

ТК «У Красного Моста» должен был открыться еще в 2012 году, но открытие неоднократно переносилось. Проект представляет собой реконструкцию здания второй половины XIX — начала XX века на набережные реки Мойки.

Также знаковым для Санкт-Петербурга в 2015-м году станет открытие первой очереди аутлет-центра **Outlet Village Pulkovo** (15 тыс. кв.м. GLA) на Пулковском шоссе.

Следует отметить, что в 2014 году в Петербурге должны были открыться еще два аутлет-центра: **Fashion House** на Таллинском шоссе от Fashion House Group и **Villa Outlet Center** на Приморском шоссе от группы компаний О'Кей. Запуск этих проектов был также перенесен на 2015 год.

Проект Fashion House предусматривает строительство 120 магазинов общей площадью 20,7 тыс. кв. м. Общий объем инвестиций в проект оценивается в 70 млн евро. Запуск проекта сейчас намечен на конец 2015 года, однако, вероятнее всего будет отложен на более поздний срок.

Villa Outlet Center — это проект реконцепции принадлежащего О'Кей торгового центра «Подсолнух». Запуск проекта был запланирован на конец 2014 года, но был перенесен на весну 2015 года. Общая площадь комплекса составит 35,5 тыс. кв. м, а арендопригодная — 23,4 тыс. кв. м. Инвестиции в проект составят 150 млн рублей.

В первом квартале 2015 года планируется к открытию первый гипермаркет-дискаунтер компании **"Бигбокс"**. Новая сеть будет развиваться под брендом "Ряды". В планах компании запустить в 2015 году четыре гипермаркета. В процессе реализации находятся проекты на Пулковском шоссе и на Шафировском проспекте, началось строительство объекта на Мурманском шоссе, четвертый объект расположится на Таллинском шоссе. Общая площадь одного гипермаркета "Ряды" составит 16 тыс. кв. метров, из которых 14 тыс. кв. GLA.

Рисунок. Уровень вакантных площадей в ТК Санкт-Петербурга

Источник: GVA Sawyer



Спрос

Основные тенденции рынка:

- Закрытие ряда магазинов среднего ценового сегмента и/или сокращение планов их развития.
- Гипермаркеты как практически единственный развивающийся формат.
- Ротация арендаторов на основных торговых коридорах.

Учитывая нестабильную ситуацию на рынке и снижение покупательской способности ряд брендов объявили о закрытии магазинов: Seppala (Стокманн), Gerry Weber, River Island (Maratex), OVS (Maratex), Esprit (Maratex), New Look (Delta). Решает вопрос о закрытии магазинов французская сеть Camaieu. Adidas объявила о существенном сокращении планов по открытию новых магазинов и о закрытии части существующих. Сеть обувных магазинов Alba также объявила о снижении планов по развитию.

О заморозке планов развития сети гипермаркетов Призма объявил концерн SOK.

Среди развивающихся форматов преобладают гипермаркеты:

- Kesko в начале 2014 г. приобрела участок на ул. Парашютной, где в октябре открыла гипермаркеты «К-руока», «К-раута» и «Интерспорт». Общая площадь мини-ритейл парка составляет 24 тыс. кв.м.
- «Лента» планирует открытие гипермаркета на Черниговской улице, общей площадью 12 тыс. кв.м.
- Готовится к открытию супермаркет «О'кей-Экспресс» на пересечении Шуваловского проспекта и Парашютной улицы.
- Как уже было указано в 2015 году планируется открытие новой сети гипермаркетов «Ряды».
- Строительный торговый дом "Петрович" приобрел участок на Софийской улице и планирует построить магазин площадью 2 тыс. кв. м и склады.

Среди операторов фэшн-ритейла также усилилась конкуренция, которая приводит к ротации представленных брендов.

- На Невском, 117 по соседству с бутиками Babochka и Chanel открылся первый в Петербурге бутик бельевой марки Agent Provocateur.
- На Большой Конюшенной улице между магазинами Dior и Louis Vuitton, открылся бутик Prada.

- В ТРЦ «Галерея» открылись магазины Love Republic, Armani Jeans, Ecco, H.E. by Mango.

Финансовые условия

Основные тенденции рынка:

- Отказ от валютной деноминации договоров.
- "Рынок арендатора": снижение ставок, переход в ряде случаев на процент с оборота.

С учетом того, что в 2015 год ожидается рост доли вакантных площадей в ТК города и падение потребительской активности населения, прогнозируется снижение средних ставок аренды в пределах 5-15%.

Таблица. Изменение арендных ставок за год

Источник: GVA Sawyer



Таблица. Диапазон ставок аренды для операторов торговых центров Санкт-Петербурга, по итогам 2014 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	6 000 - 9 000
Спорт и отдых	> 4 000	3 800 - 5 300
Одежда	1 200 - 2 500	6 000 - 11 000
Развлечения	> 1 000	4 000 - 6 500
кино	> 3 000	3 500 - 6 000
Товары для дома	1 000 - 2 500	5 000 - 7 000
Товары для детей	1 000 - 2 000	7 000 - 12 000
Стандартные форматы		
Супермаркет	1 000 - 3 500	9 000 - 15 000
Электроника	1 000 - 3 000	7 000 - 12 000
Спорт и отдых	800 - 1 200	6 000 - 9 000
Одежда	400 - 1 000	9 500 - 18 000
Одежда	< 400	21 000 - 65 000

Тип арендатора	Площадь, кв.м.	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в год (triple net)
Парфюмерия и косметика	300 - 500	20 000 - 50 000
Парфюмерия и косметика	50 - 100	40 000 - 65 000
Общепит	200 - 1 000	15 000 - 25 000
Фуд-корт	40 - 100	35 000 - 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