

Краткий обзор рынка торговой
недвижимости
Санкт-Петербурга, 1 кв. 2012

Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга

Оборот розничной торговли в январе-феврале 2012 года составил 123,1 млрд. рублей, что на 2,9% больше, чем за аналогичный период 2011 года. Как и ранее, рост розничной торговли происходит за счет торговли непродовольственными товарами (на 7-7,5% по сравнению с 2011 г.), тогда как обороты торговли пищевыми продуктами даже уменьшаются (на 2-5%). Таким образом, спрос на качественную торговую недвижимость в Санкт-Петербурге растет.

Таблица 1. Основные показатели рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга, 1 кв. 2012 г.

Источник: GVA Sawyer, Росстат

Основные показатели	1 кв. 2012	Др. период
Оборот розничной торговли, млрд руб.	123,1 (январь-февраль 2012)	-
Оборот розничной торговли, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года, %	102,9% (к январь-февраль 2011)	101,0% (январь-март 2011 к январь-марту 2010)
Объем предложения в качественных ТЦ по итогам периода, общая площадь / GLA ¹ , тыс. кв.м	4 806/ 3 202	4 800/ 3 198 (конец 2011)
Введено в эксплуатацию, общая площадь / GLA, тыс. кв.м	10,7/7,5	302/192 (2011 г.)
Ввод торговых площадей, прогноз на 2-4 кв. 2012 г., общая площадь / GLA, тыс. кв. м	490/267	-
Уровень вакантных площадей, %	4-5%	5-6% (конец 2011)

¹ GLA (Gross leasable area) – общая арендопригодная площадь.

Предложение

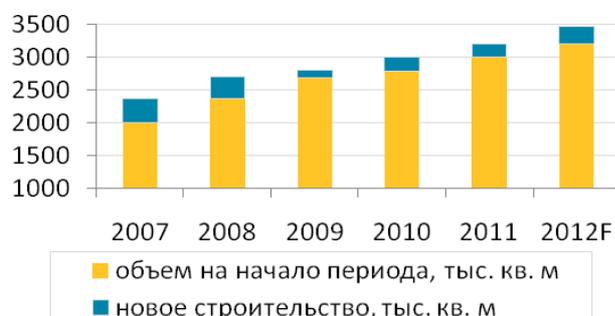
Общее предложение качественных торговых (арендопригодных) площадей в Санкт-Петербурге по итогам 1 кв. 2012 г. составило 3 202 тыс. кв.м.

Обеспеченность качественными торговыми площадями в Санкт-Петербурге составляет около 646 кв.м GLA на 1 000 жителей.

В 1 кв. 2012 г. в Санкт-Петербурге был введен в эксплуатацию лишь один торговый центр – ТК «Порт Находка» (GLA – 7 500 кв.м). Кроме того, сгорел магазин К-Раута на ул. М. Говорова. Запланированное на 1 кв. 2012 года открытие торговой галереи в таких крупных торговых комплексах, как «Питерленд», «РИО» перенеслось на более поздний срок.

Рисунок 1. Динамика объема качественного предложения в 2007-2012 г., GLA, тыс. кв.м

Источник: GVA Sawyer



До конца года планируется к вводу около 270 тыс. кв.м (GLA), при этом большая часть предложения появятся на рынке во 2 и в 4 кв. 2012 года. (см. Таблицу 2).

Среди тенденций и событий 1 кв. 2012 г. следует выделить следующие:

- Перенос сроков открытия крупных ТЦ;
- Реконцепция объектов. В 2012 году на реконцепцию планируют закрыть ТРК «Феличита», анонсируется открытие во 2 кв. уже прошедшего реконцепцию Aura Boutique centre.
- Децентрализация рынка. После открытия в 2009 году комплексов на пл. Восстания,

свободных площадок под торговлю в центре города почти не осталось. В результате, новые комплексы открываются за пределами центральной части города.

- Постепенное развитие проектов первых outlet-центров, которые могут быть открыты уже в конце 2013 г.

Таблица 2. Знаковые проекты ТЦ Санкт-Петербурга, 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Название ТЦ	Общая/ арендуемая площадь, кв.м	Ввод в эксплуатацию/ статус
ТЦ, введенные в эксплуатацию в 1 кв. 2012 г.		
ТК «Порт Находка»	10,8/7,5	1Q2012
Строящиеся ТЦ (2012 г.)		
ДЛТ	33,2/9,2	2Q2012
ТРК «Питерленд»	180/80	2Q2012
РИО	63/43,7	2Q2012
Aura Boutique centre	14,6/10	2Q2012
ТЦ у м. Электросила	10,1/7,1	3Q2012
Континент на Бухаресткой	74,7/56	4Q2012
Международный	46,4/34,8	4Q2012
У Красного моста	36,5/9,9	4Q 2012

Уровень вакантных площадей снизился и на конец 1 кв. 2012 г. в целом по рынку составил около 4-5%. Показатель вакантных площадей может сильно различаться в зависимости от уровня и качества ТЦ.

Вакантные площади присутствуют только в не самых удачных и небольших торговых комплексах, расположенных вне транспортных потоков или имеющих неудачную планировку (некоторые из них уже планируется закрыть на реконцепцию). В большинстве давно функционирующих торговых комплексах в центральных частях города и/или около станций метро свободных площадей нет, есть даже лист ожидания.

В дальнейшем в течение 2012 года уровень вакантных площадей будет сохраняться на текущем уровне, увеличивающийся спрос будет компенсироваться вводом новых качественных площадей.

Спрос

Чистое поглощение торговых площадей в 1 кв. 2012 года составило около 40 тыс. кв. м GLA.

Среди крупных покупок ТЦ/сделок M&A отметим следующие:

- ОАО «Галс-Девелопмент» выкупило у компании Apsys Group 50% проекта по строительству торгово-развлекательного центра «Лето», консолидировав весь проект в своих руках.
- ЗАО «Стремберг» выкупило долю «Стройсвязьурал-1» в торгово-развлекательном комплексе «Питерленд».
- Окончательно закрыта сделка покупки американским фондом недвижимости Morgan Stanley Real Estate Fund VII крупнейшего торгового центра в Санкт-Петербурге «Галерея» за \$1,1 млрд.
- В связи с банкротством группы JFC универмаг «Фрунзенский» перешел под контроль структуры «Сбербанка».
- Компания Fleet Fund полностью выкупила по номиналу требования Сбербанка РФ в объеме 4,8 млрд рублей к компании ООО «Макромир» (входит в Fort Group). Это позволит Fort Group дальше развивать свои торговые комплексы в Петербурге.

В 1 кв. 2012 года обозначился интерес различных операторов к развитию формата «дрогери»². В частности, о планах по открытию магазинов этого формата в среднесрочной перспективе заявили «Магнит», «Интерторг».

В преддверии открытия ДЛТ, а также в связи в общей экономической стабилизацией и ростом доходов населения, в Санкт-Петербурге активизировались операторы luxury-брендов.

Кроме того, достаточно активные изменения происходили на рынке общественного питания (в том числе фаст-фуда, кофейни) и магазины алкогольных товаров.

Развивается и интернет-торговля, хотя и не таким активными темпами, как в столице. Постепенно Петербург приближается к Москве и с точки зрения торговли экологичными продуктами питания. В последние полгода открыто несколько супермаркетов, которые позиционируются как фреш-маркеты, планируется к открытию первый магазин сети «Зеленый перекресток».

² Дрогери – формат, предполагающий продажу ассортимента товаров первой необходимости, в основном непродовольственных – парфюмерии, косметики, бытовой химии, средств гигиены, в некоторых случаях лекарственных препаратов.

Финансовые условия

В 1 кв. 2012 г. арендные ставки в среднем по рынку были стабильны, в течение 2012 г. прогнозируется рост арендных ставок на 5-7%.

К наиболее часто встречающимся изменениям в условиях уже действующих или согласуемых договоров аренды можно отнести следующие моменты:

- На сегодняшний день банковская гарантия, как одно из обеспечений обязательств, встречается все реже, в основном арендаторы платят обеспечительный платеж от одного месяца и более, как правило, это зависит от арендуемой площади.
- Как и в 2011 году, все реже арендаторы стали настаивать на расчете ставки, исходя из процента от оборота. Большое количество договоров на проценте от оборота было подписано именно в кризис, т.к. арендаторы были не готовы подписывать на какие-либо фиксированные условия в нестабильный финансовый период. В посткризисное время многие собственники также стали применять в договорах такой взаиморасчет, т.к. фиксированные ставки

были слишком низкие, а сумма от процента от оборота была большей или меньшей в разные периоды. Способ расчета определяется на переговорах, исходя из различных условий.

Таблица 5. Диапазон ставок аренды для операторов торговых центров Санкт-Петербурга, 1 кв. 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Тип арендатора	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в год (triple net)
Якорные арендаторы	
Гипермаркет	3 000 – 5 000
Супермаркет	5 000 – 10 000
Электроника	4 000 – 8 000
Спорт и отдых	5 000 – 11 000
Одежда	6 000 – 15 000
Развлечения	3 000 – 12 000
Товары для дома	5 000 – 9 000
Товары для детей	5 000 – 9 000
Другие операторы	
Одежда, обувь	15 000 – 60 000
Спорт и отдых	10 000 – 40 000
Красота и здоровье	8 000 – 50 000
Товары для детей	12 000 – 30 000
Общепит	18 000 – 50 000

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. 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

Представительство в Краснодаре

350010 Краснодар, Россия
ул. Зиповская 5, корпус 8, офис 309
Т: +7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com