

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

Рынок торговой недвижимости

Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге постепенно растет (по итогам 11 месяцев 2011 года на 3,1% по сравнению с 2010 годом), 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 временной стабилизации розничного рынка.

В 2011 году на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга произошло несколько знаковых инвестиционных покупок. Компания Fort Group купила торговые объекты компании Макромир, и в финальной стадии находится сделка по покупке ТРЦ «Galeria» компанией Morgan Stanley.

Таблица 1. Основные показатели рынка торгово-развлекательной недвижимости по 2011 г.
Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Данные
Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге за январь-ноябрь 2011 г., млрд. руб. (индекс товарооборота, %)	682,7 (103,1%)
Общая площадь качественных торговых объектов на конец 2011 г., тыс. кв. м (прирост за год)	4 800 (+6,7%)
Объем арендопригодных торговых площадей (GLA) на конец 2011 г., тыс. кв. м (прирост за год)	3 198 (+6,4%)
Объем арендопригодных площадей (GLA), введенных в 2011 г., тыс. кв. м	191
Уровень вакантных площадей на конец 2011 г., %	5-6%
Изменение арендных ставок за 2011 г.	+8-10%

Предложение

В 2011 г. в Санкт-Петербурге были введены в эксплуатацию 11 качественных торговых объектов. Их совокупная арендопригодная площадь – 191 тыс. кв.м.

Наиболее крупными являются ТРЦ «ЛЕТО» на Пулковском шоссе, ТРЦ «Лиговъ», ТК «Космос». В этом году была проведена реконцепция мебельного центра «Грейт», вместо которого был открыт ТРК «Академ-парк». Состоялось открытие для посетителей гипермаркета Prisma, как первой очередь ТК «Осиновая роща».

Таким образом, общая площадь качественных торговых площадей в Санкт-Петербурге к концу 2011 года составила 4,8 млн. кв. м, это свыше 200 объектов.

Совокупная арендопригодная торговая площадь (GLA) – 3,2 млн. кв.м.

Отметим, что запланированное на 2011 год открытие таких знаковых торговых центров, как ТРК «Питерленд», ТРЦ «РИО» и «ДЛТ» перенесено на 2012 год. На 2012 год запланировано также открытие ТРК «Континент» на Бухаресткой, ТРК «Международный», «У Красного моста». По прогнозам GVA Sawyer ввод торговой недвижимости в 2012 году превысит показатели 2011 года и составит около 250-270 тыс. кв.м

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



Ключевые события на рынке торговой недвижимости происходили в секторе слияний и поглощений. Fort Group приобрела активы компании «Макромир», в частности под контроль нового собственника перешли «Родео Драйв», «Французский бульвар», «Феличита», «Сити Молл», «Фиолент», а также несколько проектов торговых комплексов. Кроме того, фонд Russian Real Estate Fund II приобрел универмаг «Пассаж» на Невском проспекте. Наконец, практически завершена сделка по покупке компанией Morgan Stanley торгово-развлекательного центра «Galeria». Сумма сделки оценивается в \$1-1,1 млрд, что станет рекордной инвестиционной сделкой на рынке недвижимости Санкт-Петербурга.

Спрос и финансовые условия

Рынок торговой недвижимости в 2011 году «привыкал» к наличию двух суперрегиональных торговых комплексов в центре города, на пл. Восстания. Успешность, в первую очередь, ТРЦ Galeria привела к некоторому снижению спроса в торговые комплексы в других районах города.

Следует отметить тенденцию увеличения доли детских развлечений в составе ТРК. Это касается как аттракционов и залов игровых автоматов (таких как Crazy Park,

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.).

Продолжается рост интереса к формату аутлет-центров. Несмотря на то, что в Москве еще не открыты аналогичные заявленные объекты, уже понятен интерес арендаторов к этому формату. В 2011 году участок под аутлет-центр на Пулковском шоссе приобрела компания Hines. Ранее участок на Таллинском шоссе приобрела компания Fashion House. Сохраняется интерес и к строительству аутлет-центра в рамках проекта «Уткина Заводь».

Happyton, Fun City), так и тематических образовательных парков. В частности, в «Гранд Каньоне» вместо развлекательного центра «Лидер» открылся детский «Дивный город». Аналогичный проект «Город мастеров», направленный на детскую аудиторию, планирует компания «Эспро» в составе ТРК «Питерленд». Открытие намечено на 2012 год. Уже работают проекты «ЛабиринтУм» (в МФК «Толстой Сквер») и «УмникУм» в ТРК «Galeria». Кроме того, ожидается

окончание строительства аквапарка в составе ТРК «Питерленд», заявлен аквапарк в составе проекта комплексного освоения территорий «Триумф парк».

Отметим экспансию финской сети «Prisma» (продуктовые супер- и гипермаркеты), 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»).

Среди знаковых сделок 2011 года, следует отметить приобретение УК «Старт» сети магазинов товаров для дома «Домовой».

На конец 2011 года обеспеченность населения Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями составила 650 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.

Чистое поглощение торговых площадей в 2011 году составило около 210 тыс. кв.м. В результате, средняя по городу заполняемость открытых для посещения торговых комплексов на конец 2011 года составила около 94%. Вакантные площади присутствуют только в не самых удачных и небольших торговых комплексах, расположенных вне транспортных потоков или имеющих неудачную планировку. В большинстве давно функционирующих торговых комплексах в центральных частях города и/или около станций метро свободных площадей нет, есть даже лист ожидания.

Стоимость аренды помещений в торговых комплексах за 2011 года выросла в среднем на 8-10%. В 2011 году наблюдалась тенденция возвращения от применения смешанной арендной ставки к фиксированным ставкам аренды. Тем не менее, наследием кризиса является широкое применение различных схем оплаты. Ежегодная индексация ставок аренды закладывается на уровне 5-10% в год.

Таблица 2. Диапазон ставок аренды

Тип арендатора	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в год
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. 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

350010 Краснодар, Россия

ул. Зиповская 5, корпус 8, офис 309

Т: +7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com