

Краткий обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга

2 кв. 2013

Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга

Общий объем нового предложения, введенного в 1 полугодии 2013 г. составил 154 тыс. кв.м GLA, что на 10% превышает аналогичный показатель прошлого года. Во втором полугодии, согласно планам девелоперов, ожидается ввод ещё 178,4 тыс. кв.м торговых площадей.

Уровень вакантных площадей в среднем по рынку за 1 полугодие 2013 г. увеличился с 7% до 8%. Арендные ставки по-прежнему стабильны и сильно отличаются в зависимости от уровня торгового центра.

Среди знаковых событий 2 кв. 2013 г. стоит отметить получение разрешения на строительство FASHION HOUSE Санкт-Петербург (20 700 кв.м GLA).

Таблица 1. Основные показатели рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга, по итогам 2 кв. 2013 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	2 кв. 2013 г.	Др. период
Объем предложения в качественных ТЦ по итогам 2 кв. 2013 г., GLA ¹ , тыс. кв.м	3 600	3 444 (конец 2012)
Введено в эксплуатацию за 1 полугодие 2013 г., GLA, тыс. кв.м	154	140 (1 полугодие 2012)
Ожидается к вводу во 2 полугодие 2013 г., GLA, тыс. кв.м	178,4	
Уровень вакантных площадей, %	8%	7% (конец 2012 г.)

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

Предложение

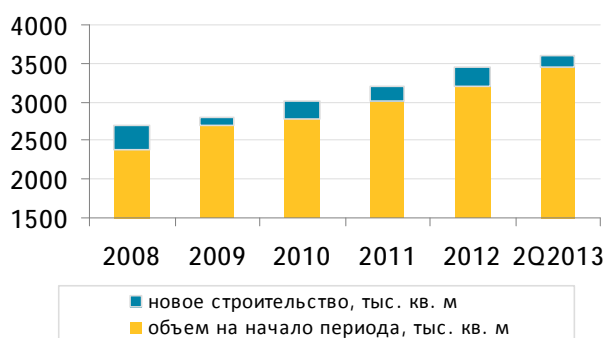
Общее предложение качественных торговых (арендопригодных) площадей в Санкт-Петербурге по итогам 2 кв. 2013 г. составило 3 600 тыс. кв.м.

Обеспеченность качественными торговыми площадями в Санкт-Петербурге на конец 2 кв. 2013 года составляет 720 кв.м GLA на 1 000 жителей.

По итогам 1 полугодия 2013 г. в Санкт-Петербурге было введено 154 тыс. кв.м торговых площадей (GLA), что на 10% превышает аналогичный показатель прошлого года.

Рисунок 1. Динамика объема качественного предложения в 2008-2013 гг., GLA, тыс. кв.м

Источник: GVA Sawyer



Согласно планам девелоперов, на 2 полугодие заявлен ввод около 178,4 тыс. кв.м (см. Таблицу 2) арендопригодных торговых площадей. Одним из наиболее знаковых событий будет намеченный на 3 кв. 2013 г. ввод первого торгового центра регионального масштаба в Красносельском районе – ТРЦ «Жемчужная Плаза», комплекс уже заполнен на 90%, открытие ожидается в августе.

Таблица 2. Знаковые проекты ТЦ Санкт-Петербурга, 2013 г.

Источник: GVA Sawyer

Название ТЦ	Общая/ арендуемая площадь, кв.м	Ввод в эксплуатацию/ статус
ТЦ, введенные в эксплуатацию в 1 полугодии 2013 г.		
«Балкания NOVA», 2	78/54,8	1Q2013

Название ТЦ	Общая/ арендуемая площадь, кв.м	Ввод в эксплуатацию/ статус
ТЦ, открытые в 1 полугодии 2013 г.		
«Континент на Звездной»	66,5/49,0	1Q2013
«Авеню»	45,0/31,5	1Q2013
МФК «Литейный»	40/6,5	2Q2013
«Чкаловский»	13,0/7,5	2Q2013
«Старая деревня»	7 /н.д.	2Q2013
Строящиеся ТЦ (2013 г.)		
ТРЦ «Великан Парк»	14,5/11	3Q2013
У «Красного моста»	36,5/9,9	3Q2013
ТРЦ «Жемчужная Плаза»	86,5/45,1	3Q2013
Заневский каскад III	62,0/46,5	4Q2013
ТРЦ «Монпансье»	58,5 / 30,5	4Q2013
ТРК «Лондон Молл»	83,0/61,3 (увеличение GLA на 13,8 тыс. кв.м после реконцепции)	4Q2013
«5 озер»	32,0/21,6	4Q2013

Среди тенденций и событий 2013 г. следует выделить следующие:

- В некоторых районах наблюдается локальное насыщение рынка, отметим, например, крайне высокую конкуренцию торговых комплексов во Фрунзенском районе.
- Продолжается децентрализация рынка. Новый аутлет FASHION HOUSE Санкт-Петербург (20 700 кв.м GLA) будет построен в 20 км к югу от центра города, вблизи аэропорта Пулково. Также на окраине города, между Пулково и КАД появится логистический инновационный центр сельскохозяйственной продукции «Агрополис».

Уровень вакантных площадей в среднем по рынку за 1 полугодие 2013г. увеличился с 7% до 8%. Это увеличение связано со значительным количеством вакантных площадей в крупных и недавно открытых объектах (к примеру, ТЦ «Балкания NOVA», «Континент на Звездной» и др.).

В 2013 году уровень вакантных площадей согласно прогнозам GVA Sawyer будет постепенно уменьшаться до 5-6%, растущий

Спрос

Среди сохраняющихся тенденций предыдущих периодов выделим:

- Активное развитие продуктовых супермаркетов, в том числе дискаунтеров. Так во 2 кв. 2013 г. компания «БигБокс» объявила о намерении инвестировать в развитие сети гипермаркетов дискаунтеров более 12 млрд руб. «Азбука вкуса» будет строить ТЦ уровня «средний +». Наиболее активно в Санкт-Петербурге в формате «магазин у дома» развиваются сети «Дикси», «Магнит»
- Развитие развлекательной составляющей в торгово-развлекательных центрах.

спрос будет компенсироваться вводом новых качественных площадей.

- Продолжается достаточно активное развитие операторов на рынке общественного питания, в том числе фаст-фуда, кофейни.
- Продолжается развитие мебельных центров и сетей DIY.
- Происходит динамичное развитие сетей электроники и бытовой техники. IKEA планирует пристроить к ТРЦ «Мега Парнас» 5 000 кв.м для размещения магазина бытовой техники «Медиа Маркт».

Сделок купли-продажи торговых комплексов в 1 полугодии 2013 года не зафиксировано.

Финансовые условия

В 1 полугодии 2013 г. арендные ставки были стабильны. До конца года ожидается умеренный рост арендных ставок, который в годовом выражении не превысит 5-7%.

Таблица 3. Диапазон ставок аренды для операторов торговых центров Санкт-Петербурга, по итогам 2 кв. 2013г.

Источник: GVA Sawyer

Тип арендатора	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в год (triple net)
Якорные арендаторы	
Гипермаркет	3 500 – 7 000
Супермаркет	7 000 – 15 000
Электроника	4 000 – 14 000
Спорт и отдых	5 000 – 11 000
Одежда	6 000 – 15 000
Развлечения	3 000 – 12 000
Товары для дома	5 000 – 10 000
Товары для детей	5 000 – 12 000
Другие операторы	
Одежда, обувь	15 000 – 65 000

Тип арендатора	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в год (triple net)
Красота и здоровье	10 000 – 50 000
Товары для детей	12 000 – 30 000
Общепит	20 000 – 50 000

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

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 6, офис 209
Т: +7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com