

Обзор рынка

торгово-развлекательной недвижимости
Санкт-Петербурга
за 1 полугодие 2009 г.



Рынок торгово-развлекательной недвижимости

Таблица 1. Основные показатели рынка торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 1 пол. 2009 г.

Основные показатели	Данные
Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге за 2008 г., млрд. руб.	564,8 (+28%)
Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге в январе-мае 2009 г., млрд. руб.	243,0 (-5,9%)
Объем площадей в качественных торговых центрах на конец 1 пол. 2009 г., тыс. кв. м	4 077
Общий объем арендопригодных площадей (GLA) на конец 1 пол. 2009 г., тыс. кв. м	2 742
Общий объем качественных торговых площадей, введенных в 1 пол. 2009 г., тыс. кв. м	95
Объем арендопригодных площадей (GLA), введенных в 1 пол. 2009 г., тыс. кв. м	48
Объем арендопригодных площадей (GLA), запланированных к вводу 2009 г./прогноз ввода, тыс. кв. м	920/250
Уровень вакантных площадей на конец 1 пол. 2009, %	9-11
Изменение арендных ставок за 1 пол. 2009 г.	-18-20%

Источник: GVA Sawyer

3.1. Предложение

За 1 пол. 2009 года было введено в эксплуатацию 4 качественных торговых объекта: II очередь ТРК «Феличита-Пионерская», специализированный мебельный центр «МебельWood», а также торговые помещения в МФК «Толстой сквер» и МФК «На реке Смоленке». Общая площадь новых объектов составила порядка 95 тыс. кв. м (считая общую площадь обоих МФК), арендопригодная торговая (GLA) – 48 тыс. кв. м.

Таким образом, общая площадь качественных торговых площадей в Санкт-Петербурге к концу 1 пол. 2009 года превысила 4 млн. кв. м, это свыше 200 объектов. Совокупная арендопригодная торговая площадь (GLA) этих объектов – 2,74 млн. кв. м. За 1 пол. 2009 год рынок вырос на 1,8%.

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



Источник: GVA Sawyer

На 2009 год девелоперы заявили ввод порядка 900 тыс. кв. м арендопригодных торговых площадей. Но по оценкам специалистов GVA Sawyer по итогам 2009 году может быть введено порядка 250 тыс. кв. м арендопригодных качественных торговых площадей (GLA).

В 2010 году с большой долей вероятности можно ожидать спада объемов ввода торговых центров. Новые проекты появляться практически не будут, а строительство тех, которые заявлены, но работы по которым либо не начаты, либо находятся на начальной стадии проектирования, будет заморожено. По оценкам GVA Sawyer объем ввода арендопригодных торговых площадей (GLA) в 2010 году составит около 200 тыс. кв. м.

В данный момент основными торговыми районам Санкт-Петербурга являются Приморский, Московский и Выборгский районы. Общая суммарная площадь арендопригодных торговых площадей этих районов составляет более трети от общегородских (42%, порядка 1,1 млн. кв. м).

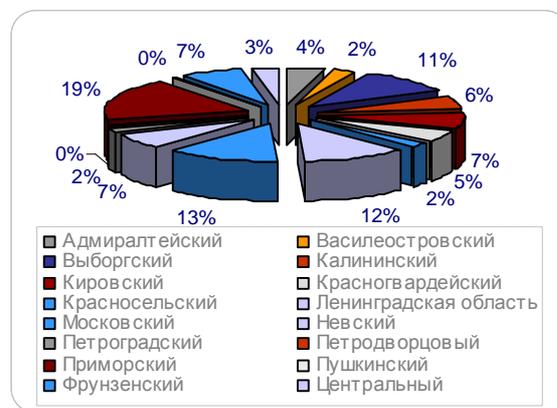
В структуре торговых центров по размеру торговой зоны 21% приходится на суперрегиональные торговые центры (для сравнения в 2005 году их доля не превышала 3%), 29% - на региональные торговые центры (в 2005 году – 14%). Доля окружных торговых центров за последние 3 года уменьшилась с 54% до 41%, а микрорайонных торговых центров – с 29% до 9%.

3.2. Спрос

В течение 1 полугодия 2009 года спрос на торговые площади со стороны торговых операторов постепенно снижался. Эффект новогодних праздников закончился, обороты розничной торговли постоянно снижаются, падение розничной торговли за январь-май 2009 г. составило около 6% в товарной массе к соответствующему периоду прошлого года. При этом оборот оптовой торговли упал сильнее – на 11%. А следовательно нас ожидает дальнейшее падение оборотов розничной торговли по крайней мере в краткосрочном периоде, что вызовет снижение спроса и в сегменте торговой недвижимости.

В текущих ценах емкость рынка качественной торговой недвижимости можно оценить в 2,5 млн. кв. м арендопригодной площади. Средняя заполняемость торговых центров составляет 89-91% (падение на 5-7% по сравнению с концом 2008 года).

Рисунок 2. Предложение качественных торговых площадей по районам города



Источник: GVA Sawyer

В общей структуре торговых объектов по их форматам более двух третей (68%) составляют торговые и торгово-развлекательные комплексы, 10% в структуре торговой недвижимости приходится на DIY, магазины таких форматов как гипермаркет, cash&carry и пр. занимают не более 6%.

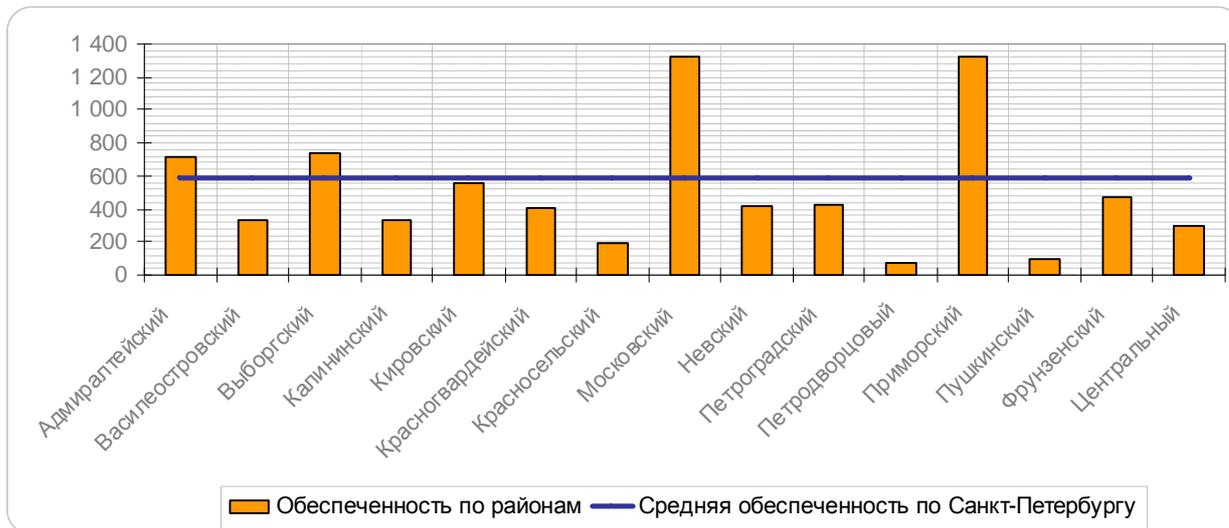
В то же время наблюдается существенное различие между торговыми центрами. Так, в удачно расположенных торговых центрах не наблюдается увеличения вакантных мест, в худшем случае увеличивается ротация арендаторов. В то же время в неудачных с точки зрения местоположения или концепции торговых центрах могут пустовать до 40-50% помещений

На конец 1 пол. 2009 года обеспеченность населения Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями составила 590 кв. м арендопригодной площади на 1 000 жителей.

Лидерами по обеспеченности торговыми площадями являются Московский (1 330 кв. м на 1 000 жителей) и Приморский (1 320 кв. м на 1 000 жителей) районы. Высокий уровень также в Адмиралтейском, Выборгском и Кировском районах. В этих районах спрос на услуги торгово-развлекательных центров в целом удовлетворен. Наименьшие показатели обеспеченности наблюдаются в

Петродворцовом, Пушкинском и Красносельском районах.

Рисунок 3. Обеспеченность населения районов Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями, кв. м на 1 000 жителей, 1 полугодие 2009 года



Источник: GVA Sawyer

3.3. Финансовые условия

Стоимость аренды помещений в торговых комплексах за 1 полугодие 2009 года снизилась в среднем на 18-20%. Основное падение пришлось на февраль-апрель, к концу полугодия снижение арендных ставок замедлилось. Успешные торговые центры предпочитают сохранять уровень арендных

ставок, а вот во многих строящихся объектах изменились дополнительные условия. Если ранее депозит составлял до 3-х месяцев, то сейчас арендодатели иногда готовы работать с нулевым депозитом.



Worldwide Offices:

www.gvaworldwide.com

A faint, light blue globe is visible in the background of the text, showing the outlines of continents and latitude/longitude lines.

GVA Charles Dunn
GVA Kidder Mathews
GVA Advantis
GVA Smith Mack
GVA Chicago
GVA Thompson Hennessey & Partners
GVA Detroit
GVA Bieri
GVA Marquette Advisors
GVA Oxford
GVA Cawley
GVA Kantor
GVA Grimley Ltd.
GVA City-Concept
GVA Grimley Brussels
GVA ASCO Properties
GVA Robertson
GVA Sawyer
GVA Nybolig Erhverv
GVA Donal O Buachalla
GVA Arthur Rubinstein
GVA Swiss
GVA Redilco
GVA TP Group
GVA Orco
GVA InReal
GVA Consultimo
GVA PCI
GVA Emirah
GVA Real-Consult
GVA Real-Consult Polska
GVA Curzon Partners
GVA Intercapitalis
GVA Project Control Group



GVA Sawyer

Представительство в Санкт-Петербурге
Россия, 190031 Санкт-Петербург,
ул. Ефимова, д. 4а БЦ «Мир», офис 330

Тел./факс: +7 (812) 334-9392
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.ru, www.gvaconsulting.ru

GVA Sawyer

Office in St. Petersburg
Russia 190031 Saint-Petersburg
4a Efimova Ul. BC «MIR», office 330

Tel./fax: +7 (812) 334-93-92
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.com, www.gvaconsulting.ru