

Краткий обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга

1 кв. 2013

Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга

Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге в 1 кв. 2013 года составил 216,8 млрд рублей, что на 8,6% больше, чем за аналогичный период 2012 года. Рост оборотов розничной торговли, как и ранее, происходит за счет торговли непродовольственными товарами, тогда как обороты торговли продуктами питания достаточно стабильны. Таким образом, растет спрос именно на современные форматы торговой недвижимости в Санкт-Петербурге.

Среди событий 1 кв. 2013 года стоит отметить открытие двух проектов ХК «Адамант» («Континент на Звездной» и «Балкания NOVA»). В некоторых районах наблюдается локальное насыщение рынка, отметим, например, крайне высокую конкуренцию торговых комплексов во Фрунзенском районе.

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

Источник: GVA Sawyer, Росстат

Основные показатели	2012 г.	Др. период
Оборот розничной торговли, млрд руб.	216,8	187,6 (1 кв. 2012)
Оборот розничной торговли, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года, %	108,6% (к 1 кв. 2012)	106,3% (1 кв. 2012 к 1 кв. 2011)
Объем предложения в качественных ТЦ по итогам 1 кв. 2013 г., GLA ¹ , тыс. кв.м	3 548	3 444 (конец 2012)
Введено в эксплуатацию за 1 кв. 2013 г., GLA, тыс. кв.м	103,8	7,5 (1 кв. 2012 г.)
Уровень вакантных площадей, %	8-9%	7-8% (конец 2012 г.)

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

Предложение

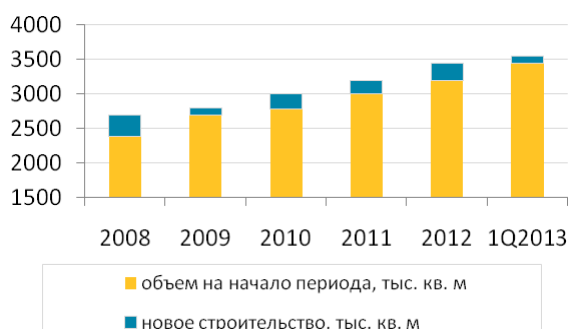
Общее предложение качественных торговых (арендопригодных) площадей в Санкт-Петербурге по итогам 1 кв. 2013 г. составило 3 548 тыс. кв.м.

Обеспеченность качественными торговыми площадями в Санкт-Петербурге с вводом крупных торговых комплексов превысила показатель в 700 кв.м на 1 000 жителей и составила на конец 1 кв. 2013 года 709 кв.м GLA на 1 000 жителей.

По итогам 1 кв. 2013 г. в Санкт-Петербурге было введено 103,8 тыс. кв.м торговых площадей (GLA) за счет двух проектов ХК «Адамант». Были открыты ТК «Континент на Звездной» и 2-я очередь ТРК «Балкания NOVA». Кроме того, следует отметить полноценное открытие торговой галереи в ТРК «Континент на Бухарестской», ввод в эксплуатацию которого произошел в конце 2013 года.

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

Источник: GVA Sawyer



Согласно планам девелоперов, объем ввода в 2013 году сохранится на уровне 2012 года и должен составить около 270 тыс. кв.м 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». Помимо этого отметим ожидаемое открытие еще одного проекта от компании

«Адамант» («Заневский каскад III»), а также двух проектов компании Fort Group («5 озер» и «Лондон Молл»).

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 кв. 2013 г.		
Балкания NOVA II оч.	78/54,8	1Q2013
Континент на Звездной	66,5/49,0	1Q2013
Строящиеся ТЦ (2013 г.)		
Чкаловский	13,0/7,5	2Q2013
Авеню	45,0/31,5	2Q2013
У Красного моста	36,5/9,9	2Q2013
ТРЦ «Жемчужная Плаза»	86,5/45,1	3Q2013
Заневский каскад III	62,0/46,5	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 2012 г. следует выделить следующие:

- Локальное насыщение рынка торговых площадей в отдельных районах. В частности в связи с открытием в 2012 г. – 1 кв. 2013 г. крупных торговых комплексов во Фрунзенском районе (ТРК «РИО», «Международный», «Континент на Бухарестской»), резко усилилась конкуренция в этой зоне.
- Децентрализация рынка. После открытия в 2009 году комплексов на пл. Восстания, свободных площадок под крупноформатную торговлю в центре города почти не осталось. В результате, новые комплексы открываются за пределами центральной части города.
- Открытие торговых комплексов в непосредственной близости от станций метрополитена. И «Континент на

Звездной» и «Балкания NOVA» расположены в непосредственной близости от ст. метро.

Уровень вакантных площадей в среднем по рынку за 1 кв. 2013 г. увеличился с 7-8% до 8-9% к концу квартала. Это увеличение связано со значительным количеством вакантных площадей в крупных объектах, преимущественно открывшихся в 2012 – 1 кв.2013 гг.

В частности, к объектам с высоким уровнем вакантных площадей относятся ТРК

Спрос

Чистое поглощение торговых площадей в 1 кв. 2013 года оценивается в 60 тыс. кв. м GLA.

Среди основных тенденций спроса, проявившихся в 1 кв. 2013 года следует выделить следующие:

- Развитие развлекательной составляющей в торгово-развлекательных центрах. Открылся каток ICE PARK в составе 2-й очереди «Балкания NOVA», сеть кинотеатров «Мираж Синема» стала якорным арендатором в будущем ТРЦ «Монпансье», «Формула кино» - в ТРК «Европолис». Объявлено о то, что сетевой интерактивный тематический парк для детей «Минопалис» станет якорным арендатором развлекательной составляющей ТРК «Европолис», развлекательный центр Wonder land – в ТРК «Континент на Бухаресткой», заявлено о планируемом открытии второго «Кидбурга» в Санкт-Петербурге.

«Питерленд», ТК «Космос», ТРЦ «РИО», «Балкания NOVA» и некоторые другие. В то же время, в давно действующих объектах, расположенных вблизи станций метрополитена или в спальных районах, уровень вакантных площадей редко превышает 1-2%.

В 2013 году уровень вакантных площадей согласно прогнозам GVA Sawyer будет постепенно уменьшаться до 5-6%, растущий спрос будет компенсироваться вводом новых качественных площадей.

- Продолжается достаточно активное развитие операторов на рынке общественного питания. В частности, ресторан-пивоварня Maximilian Brauhaus Hall площадью 2000 кв.м открылась в ТРК «Балкания NOVA», компания «Суши Сити» объявила о планах по серьезному расширению в формате «to go», новые точки планируют открыть такие сети, как Cinnabon, Any Pasta.
- Происходит сближение форматов офф-лайн и он-лайн торговли: гипермаркет электроники и бытовой техники Elhaus.ru открыл очередной пункт выдачи заказов в ТРК «Вояж», открыт магазин «Ситилинк» в ТК «Космос»;
- Продолжается развитие продуктовых супермаркетов. В частности, гипермаркет Prisma стала якорным арендатором в будущих ТРК «Монпансье» и ТРК «Европолис».

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

Финансовые условия

В 1 кв. 2013 г. арендные ставки были стабильны.

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.
- Все реже арендаторы настаивают 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 подписываться 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. Спо-

соб расчета определяется на переговорах, исходя из различных условий.

В 2013 году ожидается умеренный рост арендных ставок, который в годовом выражении составит 7-10%.

Таблица 3. Диапазон ставок аренды для операторов торговых центров Санкт-Петербурга, по итогам 1 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
Красота и здоровье	10 000 – 50 000
Товары для детей	12 000 – 30 000
Общепит	20 000 – 50 000

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

Представительство в Краснодаре

350010 Краснодар, Россия
ул. Зиповская 5, корпус 6, офис 209
Т: +7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com