

Краткий обзор рынка торговой  
недвижимости  
Санкт-Петербурга, 2 кв. 2012

# Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга

Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге в январе-мае 2012 года составил 326,5 млрд. рублей, что на 7,9% больше, чем за аналогичный период 2011 года. При этом наблюдается существенное увеличение объемов торговли именно во 2 кв. 2012 года, так как за 1 кв. 2012 года индекс розничного товарооборота составил всего 102,9%. Как и ранее, рост розничной торговли происходит за счет торговли непродовольственными товарами (на 15-16% по сравнению с 2011 г.), тогда как обороты торговли пищевыми продуктами стабильны (рост за январь-май на 0,3%). Таким образом, растет спрос именно на современные форматы торговой недвижимости в Санкт-Петербурге.

Июнь 2012 года стал одним из наиболее «богатых» периодов рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга с точки зрения прироста предложения за всю его историю. 15 июня были открыты сразу два крупных торговых комплекса – «Питерленд» и «РИО», в результате только за июнь прирост предложения составил свыше 120 тыс. кв.м арендопригодных торговых площадей.

**Таблица 1.** Основные показатели рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга, 2 кв. 2012 г.

Источник: GVA Sawyer, Росстат

Основные показатели	2 кв. 2012	Др. период
Оборот розничной торговли, млрд руб.	326,5 (январь-май 2012)	-
Оборот розничной торговли, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года, %	107,9% (к январь-маю 2011)	97% (январь-май 2011 к январь-маю 2010)
Объем предложения в качественных ТЦ по итогам 2 кв. 2012 г., общая площадь / GLA <sup>1</sup> , тыс. кв.м	5 060 / 3 333	4 806 / 3 202 (1 кв. 2012)
Введено в эксплуатацию за 2 кв. 2012 г., общая площадь / GLA, тыс. кв.м	256 / 130,7	10,7 / 7,5 (1 кв. 2012 г.)
Ввод торговых площадей, прогноз на 3-4 кв. 2012 г., общая площадь / GLA, тыс. кв. м	280 / 170	-
Уровень вакантных площадей, %	8-9%	4-5% (1 кв. 2012 г.)

<sup>1</sup> GLA (Gross leasable area) – общая арендопригодная площадь.

## Предложение

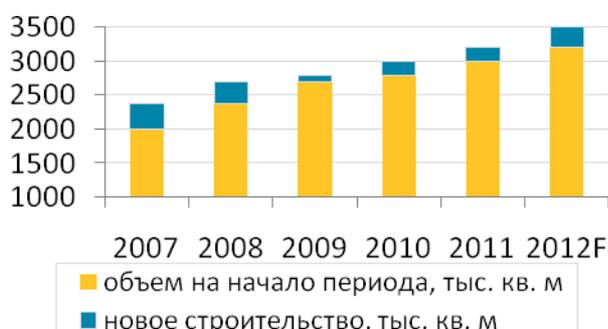
Общее предложение качественных торговых (арендопригодных) площадей в Санкт-Петербурге по итогам 2 кв. 2012 г. составило 3 333 тыс. кв.м.

Обеспеченность качественными торговыми площадями в Санкт-Петербурге составляет около 679 кв.м GLA на 1 000 жителей.

Во 2 кв. 2012 г. в Санкт-Петербурге были открыты 2 крупных торгово-развлекательных комплекса – «Питерленд» и «РИО». Кроме того, открыт очередной гипермаркет «Ленты» на пр. Обуховской Обороны и полностью открылась для посетителей 2-я очередь ТЦ «Шкиперский молл». Запланированное на 2 кв. 2012 года открытие ДЛТ перенесено 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 170 тыс. кв.м (GLA), при этом большая часть предложения появятся на рынке в 4 кв. 2012 года. (см. Таблицу 2). При реализации заявленных планов, по итогам года объем рынка качественной торговой недвижимости Санкт-Петербурга превысит 3,5 млн кв.м (GLA).

Среди тенденций и событий 2 кв. 2012 г. следует выделить следующие:

- Перенос сроков открытия крупных ТЦ;
- Реконцепция объектов. Во 2 кв. 2012 года о реконцепции заявили открытые в кризисный период МФК «Толстой сквер»

(переориентация с бутиковой галереи на более демократичный сегмент) и ТЦ «Стокманн Невский Центр» (в сторону увеличения брендов категории премиум и выше среднего).

- 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.

**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 1-2 кв. 2012 г.		
ТК «Порт Находка»	10,8/7,5	1Q2012
ТРК «Питерленд»	180/80	2Q2012
«РИО»	63/43,7	2Q2012
Строящиеся ТЦ (2012 г.)		
ДЛТ	33,2/9,2	3Q2012
Aura Boutique centre	14,6/10	3Q2012
Электро	10,1/6,7	3Q2012
Континент на Бухаресткой	74,7/56	4Q2012
Международный	46,4/34,8	4Q2012
У Красного моста	36,5/9,9	4Q 2012

Во 2 кв. 2012 года заявлено о начале реализации нескольких торговых центров и гипермаркетов под новыми брендами. В частности наиболее крупным заявленным проектом является ТРЦ у ст.м «Пионерская» на месте бывшего кинотеатра «Русь» (общая площадь – 115 тыс. кв.м), среди гипермаркетов следует выделить SPAR от компании «Интерторг», «К-Ситимаркет» от концерна Kesko.

Уровень вакантных площадей в среднем по рынку вырос как за счет ввода нового предложения, так и за счет постепенной ротации арендаторов в уже действующих объектах, и на конец 2 кв. 2012 г. составил около 8-9%. Показатель вакантных площадей может сильно различаться в зависимости от уровня и качества ТЦ.

Если ранее вакантные площади присутствовали только в не самых удачных и небольших торговых комплексах, расположенных вне транспортных потоков или имеющих неудачную планировку (часть из них уже подверглась реконцепции), то во 2 кв. 2012 года появились площади даже в

## Спрос

Чистое поглощение торговых площадей в 2 кв. 2012 года составило около 30 тыс. кв. м GLA. Поглощение площадей в новых открытых комплексах частично компенсируется освобождением помещений в ранее открытых торговых центрах.

Крупных покупок ТЦ и ТРЦ во 2 кв. 2012 года не зафиксировано. Среди сделок M&A отметим следующую:

- Сеть «Техношок» купила магазины сети «Просто».

Среди основных тенденций спроса, проявившихся во 2 кв. 2012 следует выделить следующие.

- Продолжается достаточно активное развитие операторов на рынке общественного питания (в том числе фаст-фуда, кофейни).
- Продолжает анонсироваться интерес люксов-брендов к рынку Санкт-Петербурга, однако пока данный подsegment находится в ожидании открытия ДЛТ после реконструкции.
- Супермаркет товаров для дома «Домовой» площадью около 4 тыс. кв.м в ТК «Гулливер».
- Происходит развитие сетей ЭИБТ: «Телемакс» открыла в Санкт-Петербурге флагманский магазин площадью 3,7 тыс. кв.м, «Эльдорадо» откроет магазин площадью 1,2 тыс. кв.м в ТРК «РИО».
- Происходит развитие компьютерных сетей: открылся магазин iPort Apple Premium Reseller в ТРК «Радуга», магазины «КЕЙ» в ТРЦ «Сити-Молл» и «РИО»

торговых центрах, в которых ранее не наблюдалось пустующих площадей.

По итогам 2012 года уровень вакантных площадей согласно прогнозам GVA Sawyer составит около 5-6%, постепенно растущий спрос будет компенсироваться вводом новых качественных площадей.

- Наблюдается развитие детских магазинов – анонсировано открытие магазина «Дети» в ТЦ «Электро», открыты «Детский Мир» в ТРК «РИО» (1,2 тыс. кв.м), «Каспер Групп» в ТК «Невский центр», ТРК «Питерленд» и двух «Мегах».

Развивается и интернет-торговля, хотя и не таким активными темпами, как в столице. Постепенно в Санкт-Петербурге начинает развиваться и торговля премиальными и/или экологичными продуктами питания. В последние полгода открыто несколько супермаркетов, которые позиционируются как фреш-маркеты, планируется к открытию первый магазин сети «Зеленый перекресток», объявила о сформированных планах по выходу на рынок Санкт-Петербурга сеть «Азбука Вкуса».

## Финансовые условия

В 2 кв. 2012 г. арендные ставки были стабильны, в среднем по рынку рост составил около 1-2%. В основном рост происходит за счет заложенной в договоре эскалации арендной ставки. По итогам 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 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. Способ расчета определяется на переговорах, исходя из различных условий.

**Таблица 5.** Диапазон ставок аренды для операторов торговых центров Санкт-Петербурга, 2 кв. 2012 г.  
Источник: GVA Sawyer

Тип арендатора	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в год (triple net)
<b>Якорные арендаторы</b>	
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
<b>Другие операторы</b>	
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

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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@gvasawyer.com)

Представительство в Краснодаре

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

[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)