

# Краткий обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга

3 кв. 2012

# Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга

Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге в январе-августе 2012 года составил 535,4 млрд. рублей, что на 8,7% больше, чем за аналогичный период 2011 года. При этом наблюдается ускорение темпов прироста объемов торговли в течение всего 2012 года, к примеру, по итогам 1 пол. 2012 года прирост оборота розничной торговли составлял всего 2,9%. Как и ранее, рост розничной торговли происходит за счет торговли непродовольственными товарами (на 16-19% по сравнению с 2011 г.), тогда как обороты торговли пищевыми продуктами стабильны и даже показывают небольшое снижение (на 1-2%). Таким образом, растет спрос именно на современные форматы торговой недвижимости в Санкт-Петербурге.

Среди событий 3 квартала 2012 года стоит отметить открытие двух проектов, запуск которых долгое время откладывался – ДЛТ и Aura Boutique centre. При этом их общей особенностью является постепенное открытие этажей в комплексах.

**Таблица 1.** Основные показатели рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга, 3 кв. 2012 г.

Источник: GVA Sawyer, Росстат

Основные показатели	3 кв. 2012	Др. период
Оборот розничной торговли, млрд руб.	535,4 (январь-август 2012)	-
Оборот розничной торговли, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года, %	108,7% (к январь-август 2011)	101,3% (январь-август 2011 к январь-август 2010)
Объем предложения в качественных ТЦ по итогам 3 кв. 2012 г., общая площадь / GLA <sup>1</sup> , тыс. кв.м	5 158 / 3 383	5 060 / 3 333 (2 кв. 2012)
Введено в эксплуатацию за 3 кв. 2012 г. GLA, тыс. кв.м	57,1	25,6 (3 кв. 2011 г.)
Ввод торговых площадей, прогноз на 4 кв. 2012 г., общая площадь / GLA, тыс. кв. м	111 / 66	-
Уровень вакантных площадей, %	7-8%	8-9% (2 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 3 кв. 2012 г. составило 3 383 тыс. кв.м.

Обеспеченность качественными торговыми площадями в Санкт-Петербурге составляет около 676 кв.м GLA на 1 000 жителей.

В 3 кв. 2012 г. в Санкт-Петербурге были введены в эксплуатацию несколько крупных торгово-развлекательных комплексов, открытие некоторых из которых несколько раз переносилось. К таким объектам относятся ДЛТ и Aura Boutique centre. Кроме них были открыты ТРК «Международный» и торговая галерея в ТК «Электра». Совокупная арендопригодная площадь открытых объектов составила 57,1 тыс. кв.м. При этом из общего объема торговых центров исчез торговый комплекс «Артем» в связи с реконцепцией в бизнес-школу.

**Рисунок 1.** Динамика объема качественного предложения в 2007-2012 г., GLA, тыс. кв.м

Источник: GVA Sawyer



До конца года планируется к вводу около 60 тыс. кв.м (GLA), в первую очередь за счет открытия ТРК «Континент на Бухарестской» (см. Таблицу 2).

Среди тенденций и событий 3 кв. 2012 г. следует выделить следующие:

- Открытие лишь части торговых центров (поэтажно);
- Открытие торговых комплексов в непосредственной близости от станций метрополитена («Международный», «Электра», «Континент на Бухарестской»).

**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 1-3 кв. 2012 г.		
ТК «Порт Находка»	10,8/7,5	1Q2012
ТРК «Питерленд»	180/80	2Q2012
«РИО»	63/43,7	2Q2012
ДЛТ	33,2/18	3Q2012
Aura Boutique centre	14,6/10	3Q2012
Электра	10,1/6,7	3Q2012
Международный	46,4/34,8	3Q2012
Строящиеся ТЦ (2012 г.)		
Континент на Бухарестской	74,7/56	4Q2012
У Красного моста	36,5/9,9	4Q 2012

Стало известно о переносе сроков ввода ТРЦ «Жемчужная плаза» с 1 кв. на 3 кв. 2013 года.

Уровень вакантных площадей в среднем по рынку сократился, пусть и не очень значительно, и на конец 3 кв. 2012 г. составил около 7-8%. Показатель вакантных площадей может сильно различаться в зависимости от уровня и качества ТЦ.

По итогам 2012 года уровень вакантных площадей согласно прогнозам GVA Sawyer составит около 6-7%, постепенно растущий спрос будет компенсироваться вводом новых качественных площадей.

## Спрос

Чистое поглощение торговых площадей в 3 кв. 2012 года составило около 65 тыс. кв. м GLA. Поглощение площадей в новых открытых комплексах частично компенсируется освобождением помещений в ранее открытых торговых центрах.

Среди крупных инвестиционных сделок, как по покупке ТЦ и ТРЦ, так и среди сделок M&A отметим следующие:

- Компания NAIBesar стала совладельцем ТЦ «Смайл»;
- Инвестиционный фонд под управлением Jensen Group приобрел ТК «СуперСива».
- Компания «Техношок» купила интернет-магазин «Закази24».

Среди основных тенденций спроса, проявившихся во 3 кв. 2012 следует выделить следующие.

- Активное развитие продуктовых супермаркетов, в том числе и премиального сегмента. В декабре в Санкт-Петербурге откроется первый в городе супермаркет сети «Азбука Вкуса», супермаркет Prizma открылся в ТК «Международный» и еще одна Prizma откроется в МФК «Атлантик-сити», произошла смена якорного арендатора в ТК «Северный Молл» - место гипермаркета «Реал» занял «Ашан», в ТРЦ «Питерленд» открылся первый в городе «Зеленый Перекресток».
- Развитие развлекательной составляющей в торгово-развлекательных центрах. Комплекс с кинотеатром под брендом «Великан» должен быть открыт в декабре 2012 года около ст.м.Горьковская. Анонсировано открытие в 2013 году сети Very Velly в ТРК «Пять озер», «Формула кино» - в ТРК «Жемчужная Плаза».
- Продолжается достаточно активное развитие операторов на рынке

общественного питания (в том числе фаст-фуда, кофейни).

- С открытием ДЛТ продолжается формирование Большой Конюшенной улицы – как к месту размещения luxury-брендов
- Происходит развитие сетей ЭИБТ: открыты два кибермаркета «Юлмарт» в ТК «Миллер-Центр» и на пр. Науки, открылся магазин Киберри-маркет в ТК Платформа у ст.м. Лиговский проспект, анонсировано открытие «М.видео» в ТРК «Жемчужная Плаза».
- Происходит развитие компьютерных сетей: открылся дисконт-магазин re:Store в ТЦ «Планета Нептун», iPort Apple Premium Reseller - в ТРЦ «Мега Парнас» и ТРЦ «Рио», магазина «Компьютерный мир» - в ТЦ «Электра»

## Финансовые условия

В 3 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 годовой 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, 3 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)