

# Краткий обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга

2012

# Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга

Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге в январе-ноябре 2012 года составил 754,6 млрд рублей, что на 8,3% 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 15-17% по сравнению с 2011 г.), тогда как обороты торговли пищевыми продуктами даже показывают небольшое снижение (на 2-3%). Таким образом, растет спрос именно на современные форматы торговой недвижимости в Санкт-Петербурге.

Среди событий 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. Кроме того, отметим массовое открытие крупных торговых комплексов во Фрунзенском районе, что обусловлено открытием станций метрополитена.

**Таблица 1.** Основные показатели рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга, по итогам 2012 г.

**Источник:** GVA Sawyer, Росстат

Основные показатели	2012 г.	Др. период
Оборот розничной торговли, млрд руб.	754,6 (январь-ноябрь 2012)	682,7 (январь-ноябрь 2011)
Оборот розничной торговли, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года, %	108,3% (к январь-ноябрь 2011)	103,1% (январь-ноябрь 2011 к январь-ноябрь 2010)
Объем предложения в качественных ТЦ по итогам 2012 г., общая площадь / GLA <sup>1</sup> , тыс. кв.м	5 158 / 3 444	4 800 / 3 198 (2 кв. 2012)
Введено в эксплуатацию за 4 кв. 2012 г. GLA, тыс. кв.м	56,0	57,1 (3 кв. 2012 г.)
Увеличение предложения качественных торговых площадей за 2012 г. GLA, тыс. кв.м	245,3	191,0
Уровень вакантных площадей, %	7-8%	5-6% (конец 2011 г.)

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

## Предложение

Общее предложение качественных торговых (арендопригодных) площадей в Санкт-Петербурге по итогам 2012 г. составило 3 444 тыс. кв.м.

Обеспеченность качественными торговыми площадями в Санкт-Петербурге составляет около 689 кв.м GLA на 1 000 жителей.

По итогам года в Санкт-Петербурге было введено 245,3 тыс. кв.м торговых площадей (GLA). Наибольший ввод пришелся на 2 кв. 2012 года, когда были открыты ТРК «Питерленд» и ТРЦ «РИО». Кроме них, следует выделить еще один крупный торговый центр регионального масштаба – «Континент на Бухарестской», который был открыт в конце года (хотя полноценно торговая галерея заработает в 1 кв. 2013 года). Следует отметить, что в 2012 г. в Санкт-Петербурге были введены в эксплуатацию несколько торгово-развлекательных комплексов, открытие некоторых из которых неоднократно переносилось. К таким объектам относятся ДЛТ и Aura Boutique centre. При этом из общего объема торговых площадей исчезли торговый комплекс «Артем» (в связи с реконцепцией в бизнес-школу) и магазин К-Раута на ул. М. Говорова (в связи с пожаром).

**Рисунок 1.** Динамика объема качественного предложения в 2007-2013 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 ввод первого торгового центра регионального масштаба в Красносельском районе – ТРЦ «Жемчужная Плаза». Помимо этого отметим ожидаемый ввод трех крупных проектов от компании «Адамант» («Континент на Звездной», «Заневский каскад III», «Балкания NOVA II оч.») и двух проектов компании Fort Group («5 озер» и «Лондон Молл»).

**Таблица 2.** Знаковые проекты ТЦ Санкт-Петербурга, 2012-2013 гг.

Источник: GVA Sawyer

Название ТЦ	Общая/ арендуемая площадь, кв.м	Ввод в эксплуатацию/ статус
<b>ТЦ, введенные в эксплуатацию в 2012 г.</b>		
ТК «Порт Находка»	10,8/7,0	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
Континент на Бухарестской	90/56	4Q2012
<b>Строящиеся ТЦ (2013 г.)</b>		
Чкаловский	13,0/10,0	1Q2013
Балкания NOVA II оч.	78/56	2Q2013
Континент на Звездной	65,5/40,0	2Q2013
Авеню	45,0/31,5	2Q2013
У Красного моста	36,5/9,9	2Q2013
Заневский каскад III	62,0/46,5	3Q2013
ТРЦ «Жемчужная Плаза»	86,5/45,1	3Q2013
ТРК Лондон Молл	83,0/61,3 (увеличение GLA на 13,8 тыс. кв.м после реконцепции)	3Q2013
5 озер	32,0/21,6	4Q2013

Среди тенденций и событий 2012 г. следует выделить следующие:

- Реконцепция объектов. В 2012 году после реконцепции открылись МФК «Толстой сквер», ТРЦ «Сити Молл», «Академ-парк», Aura Boutique centre, ДЛТ, закрылся на реконцепцию ТРК «Феличита», заявили о смене арендаторов в ТЦ «Стокманн Невский Центр» и в ТЦ «НЕО».
- 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 лишь части торговых центров (поэтажно);
- Открытие торговых комплексов в непосредственной близости от станций метрополитена («Международный», «Электра», «Континент на Бухарестской»).

Отдельно следует остановиться на основных игроках рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга. В настоящий момент наибольшее количество торговых площадей находится в управлении ХК «Адамант» (около

## Спрос

Ключевым событием рынка торговой недвижимости в 2012 году стала сделка по покупке американским фондом недвижимости Morgan Stanley Real Estate Fund VII торгово-развлекательного центра «Galeria». Сумма сделки оценивается в \$1,1 млрд, таким образом транзакция стала рекордной инвестиционной сделкой на рынке недвижимости Санкт-Петербурга. Среди других крупных инвестиционных сделок, как по покупке ТЦ и ТРЦ, так и среди сделок M&A отметим следующие:

- ОАО «Галс-Девелопмент» выкупило у компании Apsys Group 50% проекта по строительству торгово-развлекательного

560 тыс. кв.м GLA), следом идет Fort Group (около 180 тыс. кв.м). При этом нельзя не отметить высокое качество проектов компании Fort Group, открывшихся после реконцепции.

Уровень вакантных площадей в среднем по рынку за год увеличился с 5-6% в начале года до 7-8% к концу года. Однако это увеличение связано со значительным количеством вакантных площадей в ряде крупных объектов, преимущественно открывшихся в конце 2011 г. или в 2012 году.

В частности, к объектам с высоким уровнем вакантных площадей относятся ТРК «Питерленд», ТК «Космос», ТРЦ «Лето», ТРЦ «РИО» и некоторые другие. В то же время, в давно действующих объектах, расположенных вблизи станций метрополитена или в спальных районах, уровень вакантных площадей редко превышает 2-3%.

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

центра «Лето», консолидировав весь проект в своих руках.

- ЗАО «Стремберг» выкупило долю «Стройсвязьурал-1» в торгово-развлекательном комплексе «Питерленд».
- В связи с банкротством группы JFC универмаг «Фрунзенский» перешел под контроль структур «Сбербанка».
- Инвестиционный фонд под управлением Jensen Group приобрел ТК «СуперСива».
- Компания NAIBesar стала совладельцем ТЦ «Смайл»;
- Компания «Техношок» купила интернет-магазин «Закажи24».
- Сеть «Техношок» купила магазины сети «Просто».

Чистое поглощение торговых площадей в 2012 году составило около 200 тыс. кв. м GLA. Поглощение площадей в новых открытых комплексах частично компенсируется освобождением помещений в ранее открытых торговых центрах.

Среди основных тенденций спроса, проявившихся в 2012 году следует выделить следующие:

- Активное развитие продуктовых супермаркетов. Открылся первый в Санкт-Петербурге супермаркет сети «Азбука Вкуса», супермаркеты Prizma открылись в ТК «Международный», ТРК «Гранд Каньон», 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». Финский оператор розничной торговли Kesko открыл первый в Санкт-Петербурге продуктовый гипермаркет «К-Руока». Объявлено о планах выхода в 2013 году в Санкт-Петербург сети супермаркетов «Мираторг».
- Развитие развлекательной составляющей в торгово-развлекательных центрах.
- Продолжается достаточно активное развитие операторов на рынке общественного питания, в том числе фаст-фуда, кофейни (в частности в город пришел Starbucks).
- С открытием ДЛТ продолжается формирование Большой Конюшенной улицы – как места размещения luxury-брендов.
- Происходит динамичное развитие сетей ЭИБТ: «Телемакс» открыла в Санкт-Петербурге флагманский магазин площадью 3,7 тыс. кв.м, с новым дизайном открылись магазины «Эльдорадо». Именно в сегменте ЭИБТ наиболее заметно сближение форматов офф-лайн и он-лайн торговли: сеть Enter открыла несколько офф-лайн точек, открыты два

кибермаркета «Юлмарт» в ТК «Миллер-Центр» и на пр. Науки, заявлено о строительстве «Юлмарта» на месте проекта МФК «Сокол сити», открылся магазин «Киберри-маркет» в ТК «Платформа» у ст.м. Лиговский проспект.

- Происходит развитие компьютерных сетей: открылся дисконт-магазин re:Store в ТЦ «Планета Нептун», iPort Apple Premium Reseller - в ТРЦ «Мега Парнас», ТРЦ «Рио», ТК «Меркурий», ТРК «Радуга» и ТРЦ «Континент на Стачек», магазин «Компьютерный мир» - в ТЦ «Электра», магазины «КЕЙ» в ТРЦ «Сити-Молл» и «РИО» и др.
- Продолжается развитие мебельных центров. Построенный еще несколько лет назад, но долго не открывавшийся для посетителей, комплекс «Круиз» в 2012 году открылся как мебельный центр. В рамках открытия 2-й очереди ТК «Балкания NOVA» (полностью будет открыт в 2013 году) открылся мебельный центр «12 стульев», площадью свыше 20 тыс. кв.м.
- Наблюдается развитие детских магазинов. Открыты магазин «Дети» в ТЦ «Электро», «Детский Мир» в ТРК «РИО» (1,2 тыс. кв.м), «Каспер Груп» в ТК «Невский центр», ТРК «Питерленд» и двух «Мегах».
- В 2012 году обозначился интерес различных операторов к развитию формата «drogery\дрогери». В частности, о планах по открытию магазинов этого формата в среднесрочной перспективе заявили «Магнит», «Интерторг».

В 2012 году как сигнал к локальному насыщению рынка выступила новость о запрете арендаторам ТРК «Радуга» открытия магазинов в радиусе 3 км. Такие действия управляющей компании торгового комплекса обусловлены открытием в ближайшем окружении сопоставимых по масштабу и формату ТРЦ «РИО» и ТРК «Континент на Бухарестской».

## Финансовые условия

В 2012 г. арендные ставки были стабильны, в среднем по рынку рост составил около 5-10%. В основном рост происходит за счет заложенной в договоре эскалации арендной ставки.

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 процен-

та от оборота была большей или меньшей в разные периоды. Способ 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 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

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

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 6, офис 209  
Т: +7 (495) 797-4401

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