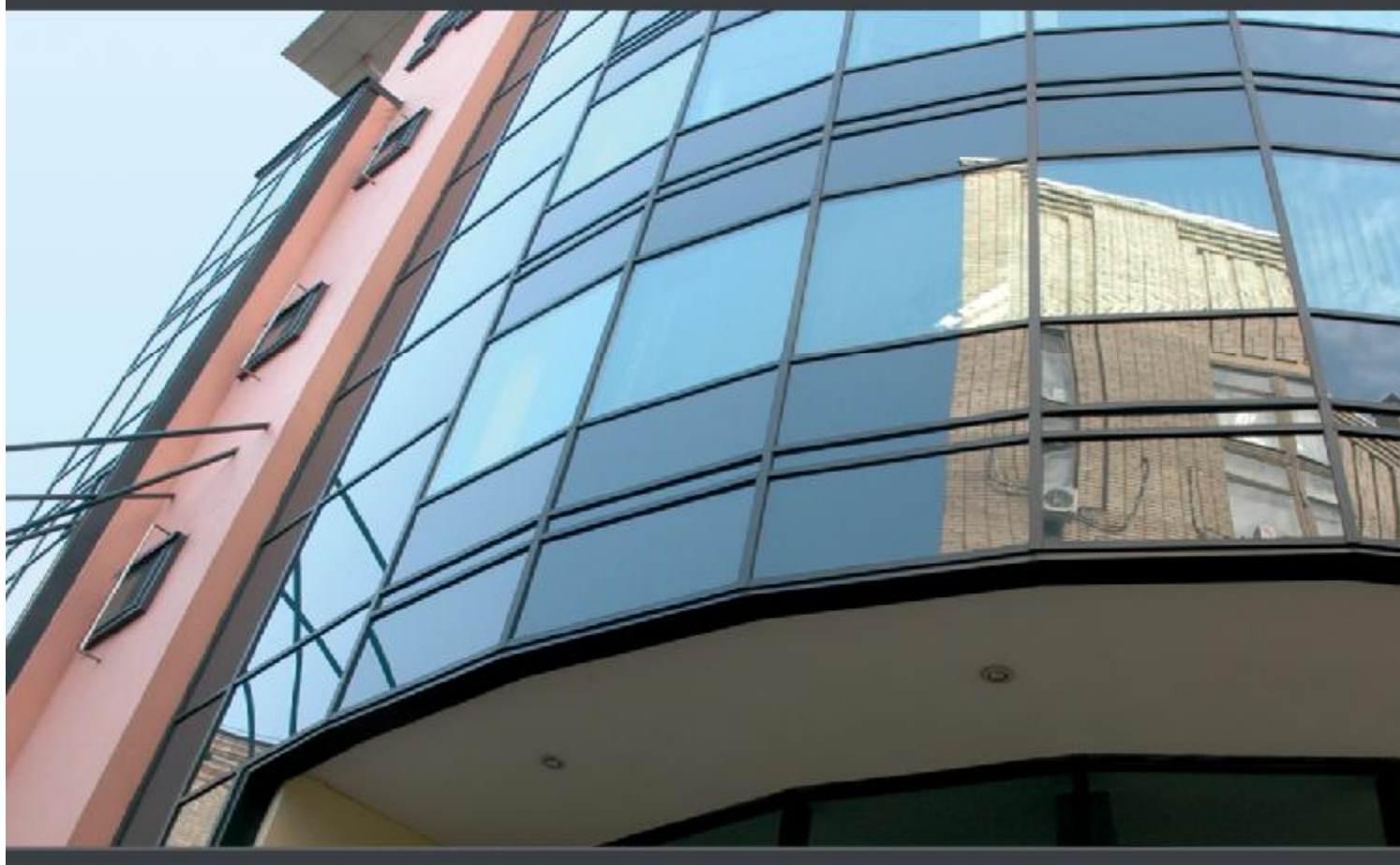


Краткий обзор рынка

торговой недвижимости Санкт-Петербурга, 2010



Рынок торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга

Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга в 2010 году развивался под влиянием преодоления последствий кризиса. Тенденция перехода к определению арендной ставки как процента с оборота прекратилась, все чаще применяется смешанная арендная ставка. Строительство замороженных на ранней стадии объектов пока не возобновилось, однако объекты в высокой степени готовности активно достраиваются, хотя и часто ищут новые форматы (в первую очередь речь идет об аутлет-центрах). И все же, несмотря на кризис, главным событием рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга является долгожданный ввод торговых центров у Московского вокзала – ТК «Стокманн Невский центр» и ТРК «Galeria». Эти два объекта увеличили объем качественной торговой недвижимости Центрального района в 2,5 раза.

Таблица 1. Основные показатели рынка торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 2010 г.

| Основные показатели | Данные |
|---|----------------|
| Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге за январь-ноябрь 2010 г., млрд. руб. (индекс товарооборота, %) | 622,2 (106,2%) |
| Общая площадь качественных торговых объектов на конец 2010 г., тыс. кв. м (прирост за год) | 4 497 (+9,7%) |
| Объем арендопригодных торговых площадей (GLA) на конец 2010 г., тыс. кв. м (прирост за год) | 3 006 (+7,8%) |
| Объем арендопригодных площадей (GLA), введенных в 2010 г., тыс. кв. м | 218 |
| Уровень вакантных площадей на конец 2010 г., % | 9-11% |
| Изменение арендных ставок за 2010 г. | +4-5% |

Источник: GVA Sawyer, Петростат

1. Предложение

В 2010 г. в Санкт-Петербурге были открыты 3 качественных торговых комплекса – ТРК «Galeria», ТЦ «Стокманн Невский центр», ТРК «Ока». Совокупная арендопригодная площадь этих объектов – около 180 тыс. кв.м. Кроме того, были введены в эксплуатацию еще 2 объекта торговой недвижимости – комплекс «Николаевский пассаж» и ТК «Осиновая роща». Однако их реальное открытие произойдет позднее, так как найти достаточное количество арендаторов для «Николаевского пассажа» пока не удается, а собственник «Осиновой

рощи» ЖК «Адамант» планирует открытие в середине 2011 года.

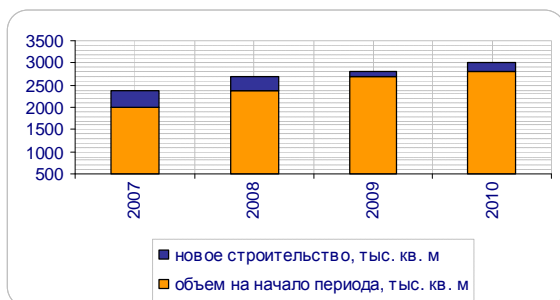
Таким образом, общая площадь качественных торговых площадей¹ в Санкт-Петербурге к концу 2010 года составила 4,5 млн. кв. м, это свыше 200 объектов. Совокупная арендопригодная торговая площадь (GLA) превысила отметку в 3 млн. кв. м.

¹ Гипермаркеты и торговые центры площадью свыше 3 тыс. кв.м

В **2011** году ввод новых объектов будет меньше, чем в **2010**. Среди наиболее знаковых и вероятных открытий - ТРК «Лето», ДЛТ. Ввод новых торговых площадей в **2011** году составит около **120** тыс. кв.м (GLA).

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

Источник: GVA Sawyer



2. Спрос

Со стороны операторов спрос на помещения в составе торговых комплексов в течение **2010** года концентрировался на наиболее успешных комплексах, обладающих в первую очередь высоким потоком покупателей. В результате этого, в таких комплексах, как ТК «Сенная», ТРК «ПИК», «Гранд Каньон», ТРК «Радуга» не только нет свободных мест, но и есть лист ожидания. Открытые в **2010** году суперрегиональные торговые комплексы «Стокманн Невский Центр» и «Galeria» заполнены почти на **100%**. Заполняемость растет и в менее успешных торговых комплексах, которые в кризис были заполнены менее чем на **50%**. Сейчас заполняемость в них часто превышает **85%**. Среди таких комплексов можно выделить «Фиолент», «Миллер-центр», «Променад» и др.

Чистое поглощение торговых площадей в **2010** году составило около **210** тыс. кв.м. В результате, средняя по городу заполняемость открытых для посещения торговых комплексов на конец **2010** года составила около **90-92%**.

В структуре предложения качественных торговых комплексов по районам Санкт-Петербурга в **2010** году произошли существенные изменения. Центральный район стал **4-м** районом города по объему торговых площадей, уступая лишь Приморскому, Московскому и Выборгскому районам. Общая суммарная площадь арендопригодных торговых площадей этих **4-х** районов составляет около **45%** от всей арендопригодной торговой площади Санкт-Петербурга.

В **2011** году средняя заполняемость торговых комплексов продолжит расти, к концу года она достигнет **93-95%**. Поглощение торговых площадей за **2011** год прогнозируется на уровне **230-250** тыс.кв.м.

На конец **2010** года обеспеченность населения Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями составила **658** кв. м арендопригодной площади на **1 000** жителей, что является максимальным показателем в России. Для сравнения, обеспеченность торговыми площадями в Москве составляет **350** кв.м на **1** тыс. жителей. Отметим, что обеспеченность торговыми площадями в Санкт-Петербурге сопоставима с нормативом минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов, который определяется в соответствии с принятыми в **2010** году Правительством РФ Правилами установления данного норматива.

3. Финансовые условия

Стоимость аренды помещений в торговых комплексах за 2010 год немного выросла за счет роста ставок аренды к концу года. В предыдущем 2009 году под давлением арендаторов активно набирала тенденция привязки арендной ставки к % от оборота. Однако в середине 2010 года такая тенденция прекратилась. Сейчас часто применяется смешанная арендная ставка, то есть фиксация некоторого минимального уровня + % от оборота. Средние ставки аренды для некоторых типов арендаторов приведены в таблице.

В 2011 году уровень арендных ставок в торговых комплексах изменится незначительно, в основном за счет роста ставок в наиболее успешных ТРК. В среднем, можно ожидать роста ставок аренды на уровне 10-11% в год.

Таблица 2. Диапазон ставок аренды

| Тип арендатора | Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в год |
|---------------------------|---|
| Якорные арендаторы | |
| Гипермаркет | 2 500 - 3 800 |
| Супермаркет | 2 600 - 5 800 |
| Электроника | 4 000 - 8 000 |
| Спорт и отдых | 6 000 - 12 000 |
| Одежда | 5 500 - 15 000 |
| Развлечения | 2 700 - 6 000 |
| Товары для дома | 4 500 - 9 500 |
| Товары для детей | 4 500 - 8 000 |
| Другие операторы | |
| Одежда | 11 000 - 65 000 |
| Обувь | 10 000 - 45 000 |
| Спорт и отдых | 10 000 - 40 000 |
| Красота и здоровье | 7 000 - 40 000 |
| Товары для детей | 7 500 - 27 000 |
| Общепит | 18 000 - 35 000 |

Источник: GVA Sawyer



Worldwide Offices:

www.gvaworldwide.com

GVA Kantor
GVA Curzon Partners
GVA Grimley Ltd
GVA Kidder Mathews
GVA City-Concept
GVA Thompson Hennessey & Partners
GVA Project Control Group
GVA Grimley Brussels
GVA ASCO Properties
GVA Robertson
GVA Sawyer
GVA Chicago
GVA Nybolig Erhverv
GVA Cawley
GVA Detroit
GVA Brooklands
GVA Donal O Buachalla
GVA Arthur Rubinstein
GVA Swiss
GVA Redilco
GVA NIRAS
GVA Orco
GVA InReal
GVA Consultimo
GVA Marquette Advisors
GVA Intercapitalis
GVA PCI
GVA Arora & Associates
GVA Emirah
GVA Sollers Solutions
GVA Real-Consult
GVA Property Partners
Van Gool Elburg
GVA Worldwide



GVA Sawyer

Россия, 109240 Москва,
Николаямская улица 13, стр. 17
Дом на Берниковской набережной

тел.: +7 (495) 797-4401, факс: +7 (495) 797-4400
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.ru

GVA Sawyer

Russia 109240 Moscow
Nikoloyamskaya Ul. 13, Str. 17
Bernikovskaya Embankment House

tel.: +7 (495) 797-4401 fax: +7 (495) 797-4400
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.com