

Обзор рынка

торгово-развлекательной недвижимости

Санкт-Петербурга за 2 кв. 2010 г.



Рынок торгово-развлекательной недвижимости

Таблица 1. Основные показатели рынка торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 2 кв. 2010 г.

Основные показатели	Данные
Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге за 2009 г., млрд. руб. (индекс товарооборота, %)	584,3 (90,6%)
Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге в январе-июне 2010 г., млрд. руб. (индекс товарооборота, %)	333,5 (103,8%)
Объем качественных торговых площадей на конец 2 кв. 2010 г., тыс. кв. м (прирост за квартал)	4 207 (+1,2%)
Объем арендопригодных площадей (GLA) на конец 2 кв. 2010 г., тыс. кв. м	2 827
Объем арендопригодных площадей (GLA), введенных в 2 кв. 2010 г., тыс. кв. м	39
Уровень вакантных площадей на конец 2 кв. 2010 г., %	11-13%
Изменение арендных ставок за 2 кв. 2010 г.	0%

Источник: GVA Sawyer, Петростат

3.1. Предложение

Во 2 кв. 2010 года в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию 2 объекта качественной торговой недвижимости – комплекс «Николаевский пассаж» и торговый комплекс «Осиновая роща». Однако их реальное открытие произойдет позднее, так как найти достаточное количество арендаторов для «Николаевского пассажа» пока не удастся, а собственник «Осиновой рощи» ХК «Адамант» пока не торопится заполнять свой комплекс арендаторами.

Таким образом, общая площадь качественных торговых площадей¹ в Санкт-Петербурге к концу 2 кв. 2010 года превысила 4,2 млн. кв. м, это свыше 200 объектов. Совокупная арендопригодная торговая площадь (GLA) этих объектов – около 2,83 млн. кв. м.

До конца года ожидается появление нескольких крупных региональных и суперрегиональных торговых центров, таких как ТРК «Лето», ТЦ «Стокманн», Galeria. В 2010 году с большой долей вероятности можно ожидать завершения строительства этих торговых центров, которые изначально были заявлены к вводу в 2009 году, однако окончания строительства многих других проектов не произойдет. В частности, изменились планы группы Mercury по срокам окончания реконструкции ДЛТ, которые сдвинулись теперь на 2011 год.

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

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



Источник: GVA Sawyer

В данный момент основными торговыми районами Санкт-Петербурга являются Приморский, Московский и Выборгский районы. Общая суммарная площадь арендопригодных торговых площадей этих районов составляет более трети от общегородских (42%, или порядка 1,1 млн. кв. м).

В структуре торговых центров города по размеру торговой зоны 21% приходится на суперрегиональные торговые центры (для сравнения в 2005 году их доля не превышала 3%), 29% - на региональные торговые центры (в 2005 году – 14%). Доля окружных торговых центров за последние 3 года уменьшилась с 54% до 41%, а микрорайонных торговых центров – с 29% до 9%.

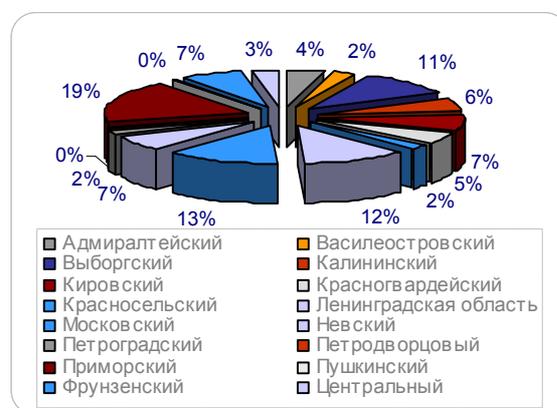
3.2. Спрос

В течение 2 кв. 2010 года существенного изменения спроса на торговые площади не произошло. Наиболее успешные торговые комплексы заполнены практически на 100%. Это такие объекты как ТК «Сенная», ТРК «ПИК», «Гранд Каньон», «Заневский каскад» и др. Менее успешные торговые комплексы заполнены на 60-75%. К последним относятся такие проекты как «Северный молл», «Феличита», «Миллер-центр» и др. Средняя заполняемость составляет около 87-89%.

На конец 2 кв. 2009 года обеспеченность населения Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями составила 618 кв. м арендопригодной площади на 1 000 жителей, что является максимальным показателем в

В общей структуре торговых объектов по их форматам более двух третей (68%) составляют торговые и торгово-развлекательные комплексы, 10% в структуре торговой недвижимости приходится на DIY, а магазины таких форматов как гипермаркет, cash&carry и пр. занимают не более 6%.

Рисунок 2. Предложение качественных торговых площадей по районам города



Источник: GVA Sawyer

России. Для сравнения, обеспеченность торговыми площадями в Москве составляет 350 кв.м на 1 тыс. жителей.

Лидерами по обеспеченности торговыми площадями являются Московский (1 330 кв. м на 1 000 жителей) и Приморский (1 470 кв. м на 1 000 жителей) районы. Высокий уровень также в Адмиралтейском, Выборгском и Кировском районах. В этих районах спрос на услуги торгово-развлекательных центров в целом удовлетворен. Наименьшие показатели обеспеченности наблюдаются в Петродворцовом, Пушкинском и Красносельском районах.

3.3. Финансовые условия

Стоимость аренды помещений в торговых комплексах за 2 кв. 2010 года не изменилась. В 2009 году под давлением арендаторов активно набирала тенденция привязки арендной ставки к % от оборота. Сейчас часто применяется смешанная арендная ставка, то есть фиксация некоторого минимального уровня + % от оборота. В ближайшие полгода-год ожидать изменения среднего уровня арендных ставок не приходится. Средние ставки аренды для некоторых типов арендаторов приведены в таблице.

В 1 полугодии наиболее яркие события происходили в сегменте торговой недвижимости, еще не представленной в Санкт-Петербурге, - сегменте аутлет-центров. Так Fashion House Development объявило о приобретении участка в Петербурге на Таллинском шоссе под строительство второго в России аутлет-центра (первый должен быть открыт в Москве). Девелопер проекта «Уткина заводь» рассматривает возможность открытия у себя аутлет-центра. На севере города также возможно открытие двух аутлет-моллов, один из которых может быть открыт в уже упомянутом ТК «Осиновая

роща», а еще один участок в Буграх под строительство аутлета планирует продать Российский аукционный дом во 2-м полугодии 2010 года.

Таблица 2. Диапазон ставок аренды

Тип арендатора	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в год
Якорные арендаторы	
Гипермаркет	2 400 - 3 600
Супермаркет	2 600 - 5 500
Электроника	4 000-7 000
Спорт и отдых	6 000 - 12 000
Одежда	5 500 - 14 500
Развлечения	2 700-5 000
Товары для дома	4 500-9 500
Товары для детей	4 500-7 500
Другие операторы	
Одежда	10 000-60 000
Обувь	10 000 - 45 000
Спорт и отдых	10 000-40 000
Красота и здоровье	7 000 - 40000
Товары для детей	7000-25000
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,
Николаянская 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

Представительство в Санкт-Петербурге
Россия, 190031 Санкт-Петербург,
ул. Ефимова, д. 4а БЦ «Мир», офис 330

тел./факс: +7 (812) 334-9392
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.ru