

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА 1 КВАРТАЛ 2010 Г.

РЫНОК ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ТОРГОВЫХ И ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ЦЕНТРАХ КРАТКИЙ ОБЗОР

CONSULTING
BROKERAGE
PROPERTY &
FACILITY MANAGEMENT



ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ

1. Параметры предложения

Сводные показатели 1 кв. 2010	GVA	GLA
Общий объем предложения торговых площадей в торговых комплексах, тыс. кв.м. В т.ч.:	4099	2725
- микрорайонные	446,5	277
- окружные	1873,1	1245,4
- региональные	1257,4	811,0
- суперрегиональные	522,0	391,6
Торговые комплексы, с арендопригодной площадью более 3000 кв.м., тыс. кв.м.	3982,5	2679,9
Прирост за 2009 г, %	104%	108%
Объем ввода в 1 кв. 2009	138	85
Общий объем ввода за 2009 г.	231	138
Объем ввода в 1 кв. 2010 г.	0	0
Отношение объема ввода в 2009 г. к объему ввода за аналогичный период 2008 г	0%	0%

Основные выводы и тенденции:

- Объем предложения площадей в торговых центрах увеличился с конца 2008 года на 4%, это самый низкий показатель за последние 5 лет. По итогам 1 квартала 2010 года не было введено ни одного формата торгового комплекса. Однако ряд объектов находится в высокой степени готовности и будет введен в ближайшее время. Среди них проекты «Николаевский Пассаж» общей площадью 13 тыс.кв.м. на Стремянной ул. и «Лето», 110 тыс.кв.м. на Пулковском шоссе.
- Рынок торговых комплексов в 1 кв. 2010 г. находится в стадии стабилизации. Арендная политика управляющих компаний практически не изменяется, при этом нет единого направления ее формирования. Собственники устанавливают ценовые диапазоны ставок в зависимости от собственного видения развития ситуации на рынке.
- В 2009 году произошел спад доли введенных объектов в общем заявленном объеме, этот показатель составил 16% против 36% в 2008, 59% в 2007 и 95% в 2006 г. Таким образом, значительное увеличение доли невведенных объектов в общем заявленном объеме является тенденцией последних 3 лет.
- В 1 квартале 2010 г. по сравнению с концом аналогичного периода 2009 г. средний уровень вакантных площадей уменьшился с 12 до 10%.
- Арендные ставки со 2го полугодия 2009 г оставались стабильны. Небольшое снижение было и, вероятно, будет в новых ТК. В 2010 г. ожидается незначительный рост арендных ставок в основном за счет ТК, где снижение платежей предусматривалось лишь на определенный период.
- Одной из проблем рынка торговых помещений в торговых комплексах, является недостаточное количество торговых операторов (марок) на рынке. Это приводит к дублированию одних и тех же операторов в разных торговых комплексах, а в некоторых случаях и в разных корпусах одного комплекса (например, ТРК «Балканский»)

Рисунок 1. Географическое распределение площадей, GLA

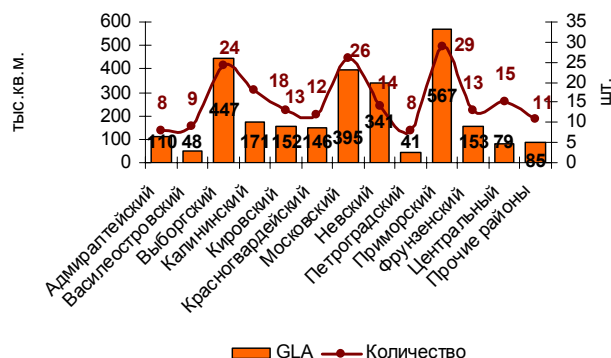


Рисунок 2. Динамика структуры объемов реального ввода по отношению к заявленному объему в период 2005-2009 г., тыс.кв.м

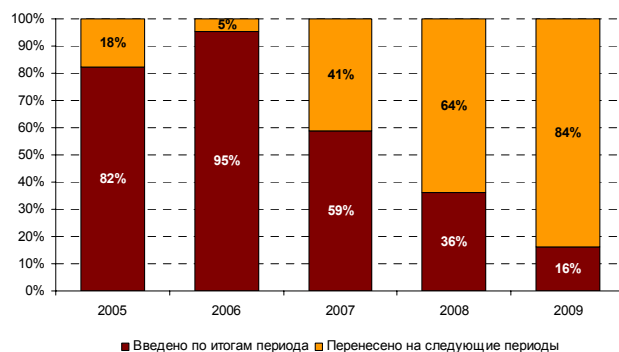
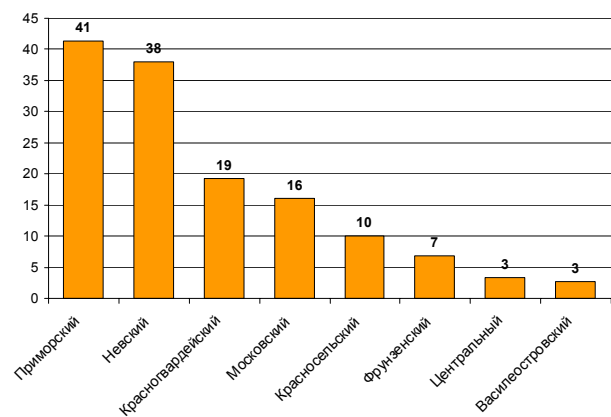


Рисунок 3. Географическое распределение арендопригодных площадей, введенных в 2009 г.



Основные объекты, введенные в 2009 г.

Название	Адрес	Класс	GLA
Corinthia – 2оч.	Невский пр., 59	М	1420
Nevsky Plaza	Невский пр., 55	М	1950
Круиз	Комендантский пр.	О	15400
Miller-center (3 оч)	Испытателей, 37А	О	4900
Смайл	ул. Крыленко	М	7600
Мебель-Холл	пл. К. Фаберже, 8	О	19200

М – микрорайонный; О – окружной

2. Параметры спроса

Заполняемость и вакантные площади

- Площадь вакантных помещений на конец 1 кв. 2010 года составляет 10%.
- В течение 2009 года площадь вакантных площадей колебалась с 10% до 12%.
- Наименьший уровень вакантных площадей существует в торговых центрах, расположенных в Кировском и Фрунзенском районах. Больше всего свободных площадей в торговых центрах Калининского, Московского, Приморского и Петроградском районах.
- Наименьший уровень вакантных площадей наблюдается в торговых центрах, открытых до 2007 года. Торговые центры, открытые в 2009 году, либо имеют хорошую заполняемость более 90% от GLA, либо менее 10%.
- Одним из наиболее критичных факторов при выборе арендатором торгового центра является близость ТК к крупным потокам потребителей, от чего зависит посещаемость ТК. По этой причине выигрывают те центры, которые расположены в основном вблизи станций метро.
- Однако суперрегиональные торговые центры преимущественно рассчитаны на доступность на личном транспорте. Кроме того, более высокую посещаемость в этих ТК обеспечивает и разнообразие магазинов (в каждом ТРК – более 140 операторов торговли, услуг и развлечений). Эти факторы ведут к тому, что вакантных площадей в суперрегиональных ТК намного меньше, чем в прочих. Однако в начале 2010 г. продолжается тенденция увеличения вакантных площадей в суперрегиональных ТК.

Структура спроса

- В структуре запросов, поступающих к брокерам компании Praktis СВ, преобладают запросы на помещения в торговых и торговоразвлекательных центрах, расположенных Центральном районе. Появляется интерес к торговым центрам, находящихся в городах Ленинградской области.
- Учащаются запросы на помещения от 150 кв.м. до 500 кв.м. Увеличение спроса на средние и крупные блоки связано с тем, что сейчас активно развиваются продовольственные сети, сети пивных и японских ресторанов, фитнес-клубов, которым традиционно требуются просторные помещения.
- Стабильно ровный спрос со стороны финансовых организаций – банков, страховых компаний. Также достаточно активны операторы обувных салонов, интернет-клубов и салонов красоты.

3. Арендные ставки

Арендные ставки за 1й квартал 2010 года не претерпели практически никаких изменений. Такая тенденция наблюдается уже более полугода.

В результате перехода на % с оборота арендные платежи от некоторых арендаторов повысились (в 18% опрошенных ТК). В случае оплаты аренды по такой схеме, арендатор отдает от 10 до 20% своего оборота.

Рисунок 4. Изменение доли вакантных площадей в динамике с декабря 2008 года, % от арендопригодных

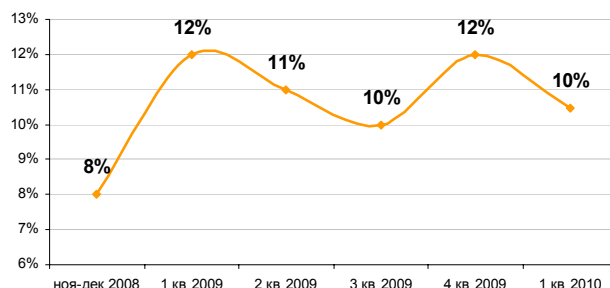


Рисунок 5. Структура спроса на торговые помещения в ТК по местоположению (району), доля входящих запросов, %

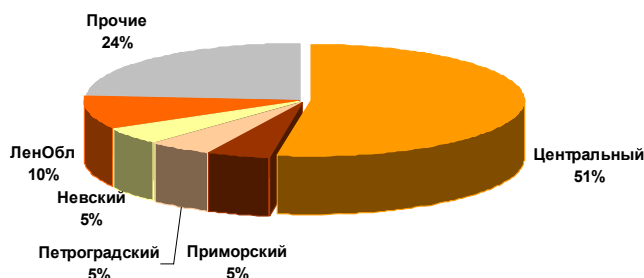


Рисунок 6. Диапазон арендных ставок в зависимости от вида арендатора, руб./кв.м./мес., включая НДС



4. Прогноз арендных ставок и объемов ввода и предложения

Специалистами Praktis Consulting прогнозирование производится с использованием сценарного подхода.

Сценарий в прогнозировании — преимущественно качественное описание возможных вариантов развития исследуемого рынка при различных сочетаниях определенных (заранее выделенных) условий

Для составления прогноза были проанализированы динамика и прогнозы изменения таких определяющих макроэкономических показателей, как: цена за баррель нефти (Urals), индексы ММВБ и РТС, уровень инфляции, уровень безработицы, ВВП, курсы доллара, евро и бивалютной корзины и пр. Была составлена экономическая модель влияния внешних факторов на рынок торговых помещений в торговых центрах Санкт-Петербурга, в которой также были учтены факторы внутренней специфики рынка.

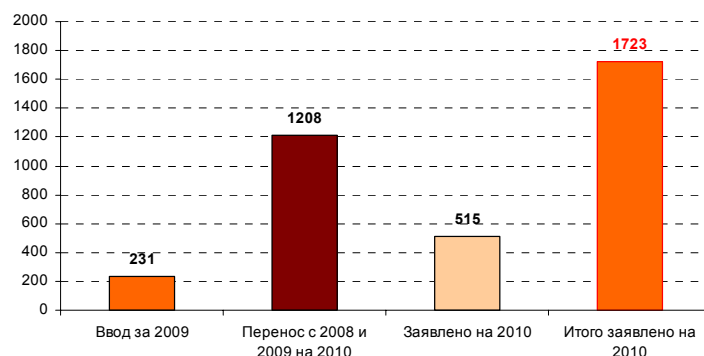
Сценарии изменения арендных ставок

Пессимистический	Оптимистический	Реалистичный
Инерционное снижение ставок до середины 2010. Стабилизация и плавный рост ставок во второй половине 2010 г.	Стабилизация товарооборота и рост фиксированной части ставок с марта-апреля 2010 г.	Незначительные колебания в первом полугодии ($\pm 3\%$). Рост ставок с середины 2010.

Объем предложения

Чрезмерно большой заявленный объем (с учетом перенесенных объектов) может привести к тому, что девелоперы части объектов, строительство которых еще не начато, откажутся от планов их реализации.

С учетом экономической ситуации и темпов поглощения новых площадей, за 2010 год будет введено не более 500 тыс. кв.м. площадей. Отношение введенных площадей к заявленному, таким образом, составит 29%, а объем качественного предложения 4600 тыс.кв.м.



Copyright © Praktis Consulting & Brokerage 2010

All rights reserved. No part of the publication may be reproduced or used in any form or by any means, whether graphically, electronically, mechanically or otherwise howsoever including without limitation photocopying and recording on magnetic tape or other media, or included in any information store, retrieval system, and/or database of any kind, or transmitted in any form without the prior written permission of Praktis Consulting & Brokerage. This report is based upon material in our possession or supplied to us, which we believe to be reliable.

Whilst every effort has been made to ensure its accuracy and completeness, we cannot offer any warranty that factual errors may not have occurred. We would like to be told of any such errors so that these can be put right. Praktis Consulting & Brokerage takes no responsibility for any direct or indirect damage or loss suffered by reason of the incorrectness of this report.