

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ИТОГ 2009 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 2009 г.	GVA	GLA
Общий объем предложения торговых площадей в торговых комплексах, тыс. кв.м.	4099	2725
В т.ч.		
- 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
Объем ввода во 2 кв. 2009	6	6
Объем ввода в 3 кв. 2009	22	15
Объем ввода в 4 кв. 2009	65	31
Итого за 2009 г.	231	138
Отношение объема ввода в 2009 г. к объему ввода за аналогичный период 2008 г	58%	53%

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

Доля объектов, введенных в 2009г. , ввод которых в эксплуатацию перенесен с 2008 года составляет 23%.

Объем ввода за 2009 год существенно уступает объему ввода за 2008 год и составляет 58% от этого объема.

Спад произошел также в доле введенных объектов в общем заявленном объеме. В 2009 году 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 4 квартале не произошло существенных изменений вакантных площадей в целом по городу . Но по сравнению с декабрем 2008 года средний уровень вакантных площадей увеличился в 1,5 раза – до 12%

Арендные ставки со 2го полугодия оставались стабильны. Небольшое снижение было и, вероятно, будет в 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

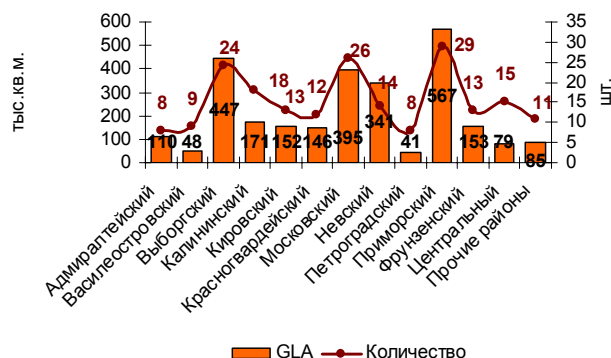


Рисунок 2. Динамика структуры объемов реального ввода по отношению к заявленному объему в период 2005-2009 г., тыс.кв.м

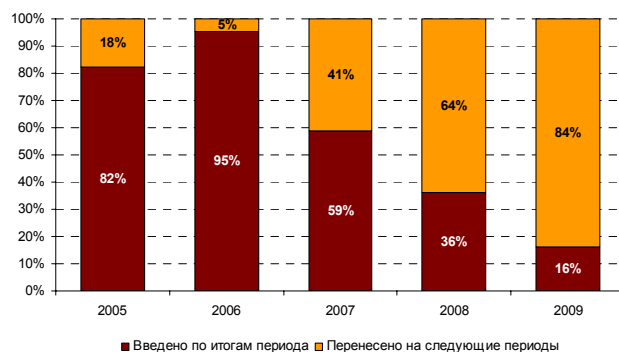
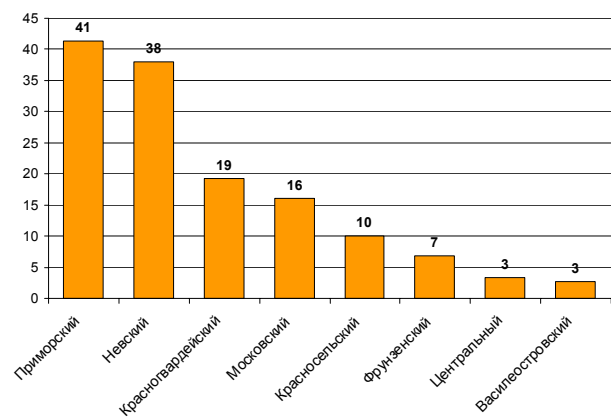


Рисунок 3. Географическое распределение арендопригодных площадей, введенных в 2009 г.



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 2009 года составляет 12%.
- В течение 2009 года площадь вакантных площадей колебалась с 10% до 12%. Вакантные площади есть в 90% торговых центров
- По-прежнему сохраняется зависимость уровня вакантных площадей в торгово-развлекательных комплексов от класса ТК. Наибольший уровень вакантных площадей – в микрорайонных и окружных торговых комплексах. Здесь исключение составляют ТК, которые обладают выгодным местоположением – преимущественно около станций метро.
- Наименьший уровень вакантных площадей наблюдается в торговых центрах, открытых до 2007 года.

Запрашиваемые площади

Спрос на торговые площади в ТК постепенно возвращается. Больше половины опрошенных управляющих отметили, что спрос увеличился не только по сравнению с летним сезоном, но и даже в сопоставлении с прошлым годом. Интересуются в основном мелкими площадями 30-50-100 кв.м., но увеличиваются запросы и на блоки от 200 кв.м

Поведение арендаторов – операторов торговых площадей:

- Для ритейлеров стало важно снизить долговую нагрузку, «приобретенную» на пике роста рынка, поэтому они вынуждены были снизить темпы развития.
 - Новые проекты ТК малоинтересны, т.к. на первый план вышла прибыльность торговой точки, а при рассмотрении вариантов размещения ориентиром служит посещаемость ТК + выгодные условия аренды.
 - Операторы оптимизировали свои форматы с целью увеличения выручки с 1 кв.м. торговой площади и, как следствие, уменьшение арендуемых помещений (вместо 100-200 кв.м. запрашивают 30-100 кв.м.)
 - Использование ранних распродаж, открытие магазинов-дискаунтеров.
- Спокойно продолжают свое развитие продуктовый ритейл и фитнес-центры. Со 2го полугодия на рынке СПб стали появляться новые операторы, постепенно расширяются те, кто приостановил развитие в конце 2008 – начале 2009 годов, но чувствует себя вполне уверенно. Это происходит по той причине, что можно занять отличные помещения по разумной цене.

3. Арендные ставки

Поведение собственников и управляющих ТК свелось к снижению арендных ставок в 60% ТК. Причем наибольшее снижение произошло в новых объектах. Некоторые ТЦ пошли на снижение ставок на определенный период (6-9 месяцев). За 2е полугодие 2009 г. изменения в арендной политике касались в основном смены схемы начисления платы у ряда арендаторов. 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

Арендаторами по-прежнему востребованы наиболее «качественные» площади в ТЦ с высокой посещаемостью. Поэтому собственники либо сохраняли на них ставки, либо снижали незначительно. «Проблемные» площади или площади в ТЦ с низкой «заполняемостью» предлагались в аренду с большой уступкой, в надежде привлечь арендаторов.

Рисунок 4. Уровень вакантных площадей в зависимости от даты открытия, % от GLA



Рисунок 5. Уровень вакантных площадей в зависимости от класса ТК, % от GLA

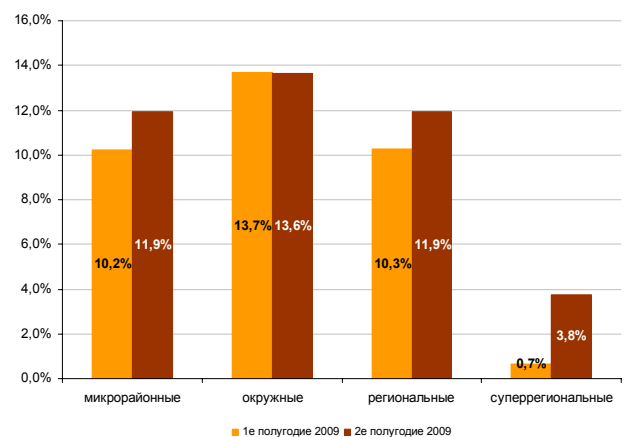


Рисунок 5. Структура ответов управляющих ТК о динамике уровне спроса за 3 кв. 2009 г.

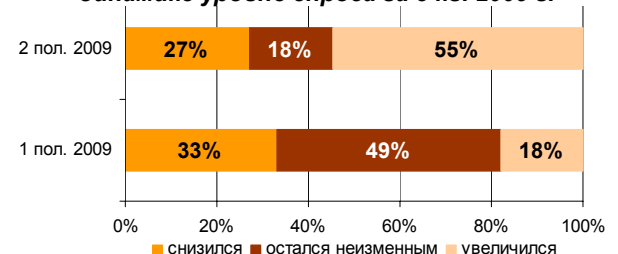


Рисунок 6. Диапазон арендных ставок в зависимости от вида арендатора, руб./кв.м./мес., включая НДС



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.

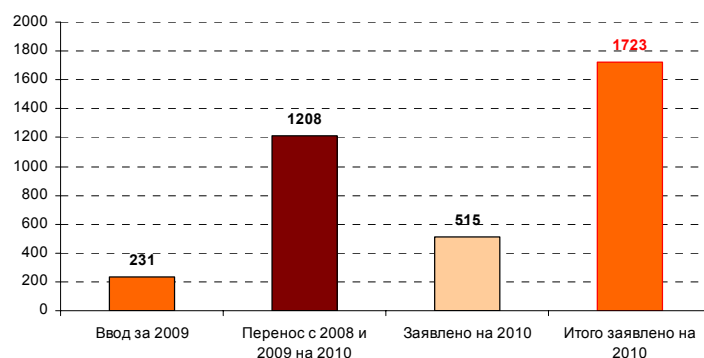
Сценарии изменения арендных ставок

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.