

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА 2 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 3 кв. 2009	GVA	GLA
Общий объем предложения торговых площадей в торговых комплексах, тыс. кв.м. В т.ч	4146,0	2755,6
- микрорайонные	453,9	281,8
- окружные	1873,1	1245,4
- региональные	1296,9	836,8
- суперрегиональные	522,0	391,6
Торговые комплексы, с арендопригодной площадью более 3000 кв.м., тыс. кв.м.	4029,46	2710,922
Прирост за 1 пол. 2010 г, %	1%	1%

#### Основные выводы и тенденции:

- Данный сегмент рынка продолжает оставаться достаточно пассивным, поскольку рост потребительского спроса пока только намечается. Ситуация поменяется в лучшую сторону после роста доходов потребителей, что в свою очередь повлияет на оживление арендаторов на рынке.
- Проявилась тенденция смены пула арендаторов в торговых центрах, которые были наименее востребованы арендаторами. Так, например, поменялся состав арендаторов в ТОЦ Регент Холл (вместо галереи одежды открылся Буквоед, также на первом этаже появилось бистро Копейка, в цоколе дисконт «Сток-Центр»), River House пополнился магазинами мебели и товаров для интерьера.
- На рынке ряд торговых операторов стал открываться в больших по размеру площадях форматах – среди ярких примеров Спортмастер и Буквоед.
- На рынке отмечено появление новых операторов: ТРК Галерея (новые для СПб: боулинг «СапсаН» и мультиплекс «Формула Кино») и ТРК Лето (новые для СПб операторы: спорттовары Decathlon, кофейня Starbucks, развлекательный центр Babylon и т.д.).
- Рынок торговых комплексов в 1 пол. 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. Объемы ввода в 1 полугодии 2010 свидетельствуют о продолжении данной тенденции.
- В 1 полугодии 2010 г. по сравнению с концом 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 в новых ТК. В 2010 г. ожидается незначительный рост арендных ставок в основном за счет ТК, где снижение платежей предусматривалось лишь на определенный период.

Рисунок 1. Динамика структуры объемов реального ввода по отношению к заявленному объему в период 2005-2009 г., тыс.кв.м

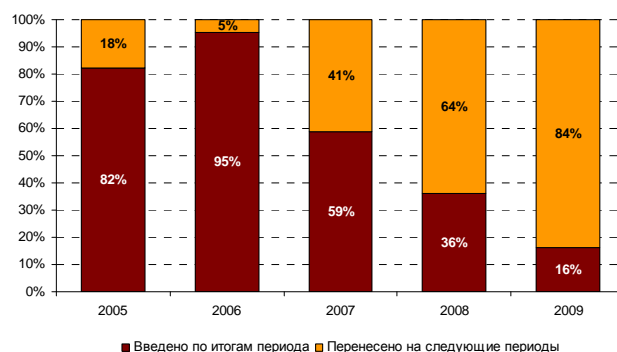


Рисунок 2. Динамика обеспеченности населения качественными торговыми площадями (кв.м. на тысячу жителей)

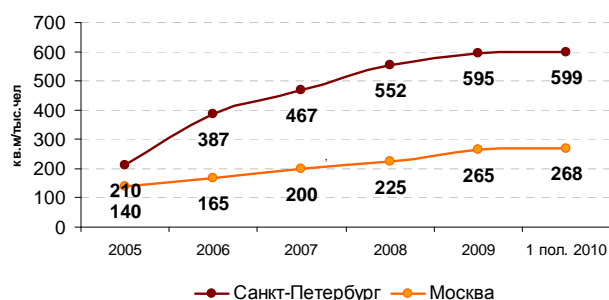
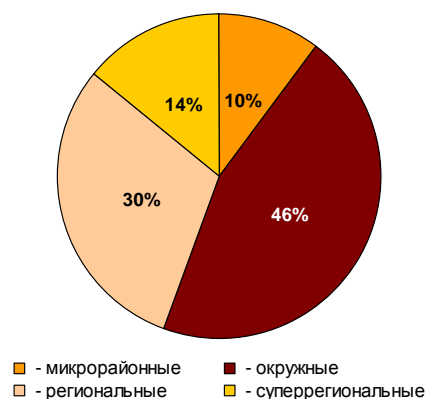


Рисунок 3. Структура предложения арендопригодных площадей



#### Основные объекты, введенные в. 2010 г.

Название	Адрес	Класс	GLA
Николаевский пассаж (Невские Бани)	Стремянная ул., 21/5 лит.А	М	5180
Осиновая роща (1-я очередь)	Пересечение Выборгского шоссе и КАД	Р	25800

М – микрорайонный; Р – региональный

## 2. Параметры спроса

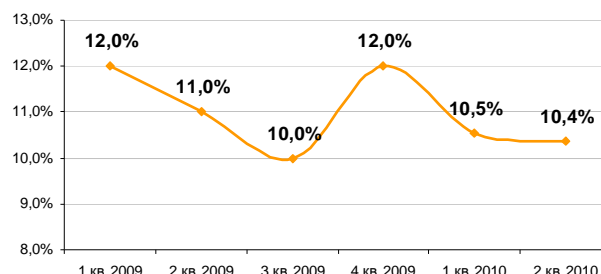
### Заполняемость и вакантные площади

- Наибольший уровень вакантных площадей – в микрорайонных и окружных торговых комплексах. Здесь исключение составляют ТК, которые обладают выгодным местоположением – рядом с крупными потоками потребителей (преимущественно около станций метро). Этот фактор является наиболее критичным при выборе места размещения арендатором.
- Суперрегиональные торговые центры преимущественно рассчитаны на доступность на личном транспорте. Кроме того, более высокую посещаемость в этих ТК обеспечивает и разнообразие магазинов (в каждом таком ТРК – более 140 операторов торговли, услуг и развлечений). То есть, крупные торговые и торгово-развлекательные комплексы, которые притягивают большее количество посетителей и, соответственно, обладают большей проходимостью отличаются меньшим объемом вакантных площадей.
- Наибольший уровень вакантных площадей сохраняется в торговых комплексах, расположенных в районах, лидирующих по объему предложения торговых площадей в составе ТК – в Выборгском, Московском, Приморском. В этих районах высокий уровень конкуренции между торговыми центрами. А в Центральном районе вакансий также достаточно много за счет конкуренции с встроенно-пристроенными помещениями и более высокой стоимости аренды. Также на заполняемость влияет фактор недостаточного разнообразия торговых операторов.
- Доля вакантных помещений на конец 1 пол. 2010 года составляет 10,4%.
- В течение 2009 года площадь вакантных площадей колебалась с 10% до 12%.

### Структура спроса

- В структуре запросов, поступающих к брокерам компании Praktis СВ, преобладают запросы на помещения в торговых и торгово-развлекательных центрах, расположенных Центральном районе. Появляется интерес к торговым центрам, находящимся 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.
- Наиболее популярны форматы 20-50 м<sup>2</sup>, арендуемые преимущественно частными предпринимателями. Также востребованы помещения площадью 2 000 - 3 000 м<sup>2</sup> для якорных арендаторов
- Стабильно ровный спрос со стороны финансовых организаций – банков, страховых компаний. Также достаточно активны операторы обувных салонов, интернет-клубов и салонов красоты.

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



**Уровень вакантных площадей в торговых комплексах в зависимости от района города, % от арендопригодных площадей.**

Район	1 квартал 2010	2 квартал 2010
Адмиралтейский	8,3%	3,9%
Василеостровский	11,7%	11,8%
Выборгский	7,4%	5,4%
Калининский	16,0%	9,3%
Кировский	2,2%	1,9%
Красногвардейский	7,3%	7,4%
Московский	18,2%	17,8%
Невский	8,3%	13,9%
Петроградский	15,6%	7,0%
Приморский	13,4%	13,6%
Фрунзенский	3,7%	3,3%
Центральный	7,3%	13,4%

**Уровень вакантных площадей в торговых комплексах в зависимости от класса ТК, % от арендопригодных площадей.**

Класс ТК	1 квартал 2010	2 квартал 2010
микрорайонный	10,3%	11,2%
окружной	11,7%	11,5%
региональный	11,0%	8,2%
суперрегиональный	4,5%	3,0%

### 3. Арендные ставки

Арендные ставки за 1 полугодие 2010 года не претерпели практически никаких изменений.

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.

#### 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.

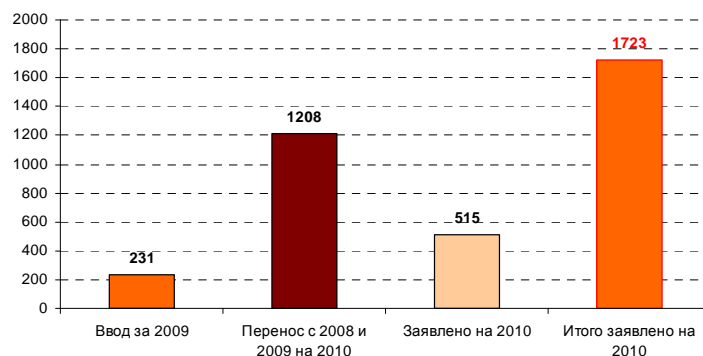
#### Сценарии изменения арендных ставок

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.