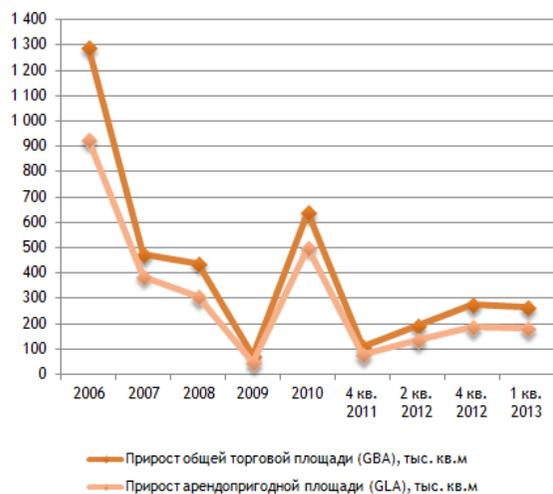


Динамика ввода новых торговых площадей в Санкт-Петербурге



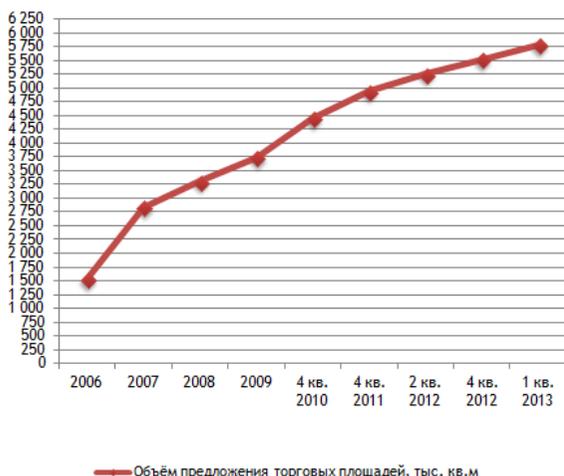
В отличие от офисного рынка, рынок торговой недвижимости более стабилен в темпах развития, и даже традиционное «затишье» в начале года менее заметно. Более равномерное развитие рынка торговой недвижимости исключает ситуацию с дисбалансом цен спроса и предложения, наблюдаемую сейчас на рынке офисной недвижимости.

В первом квартале 2013 года крупных сделок по продаже торговой недвижимости не происходило, но было объявлено о продаже комплекса «Электросила» (гипермаркет «Окей» и торговая галерея «Электра»), по экспертной оценке сумма будущей сделки может составить 2-2,5 млрд. рублей.

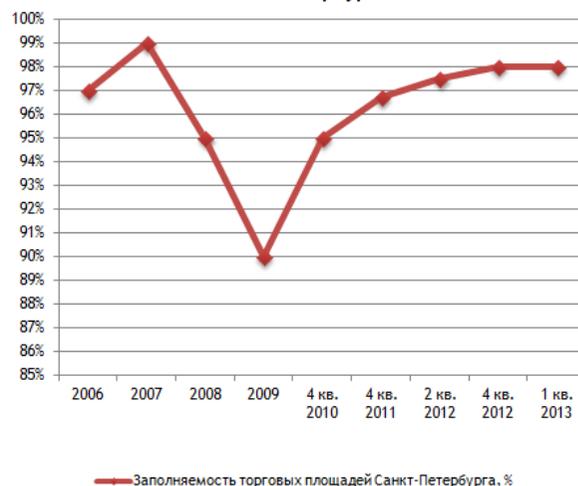
За первый квартал были заявлены (или обновлены) 10 проектов торговых и многофункциональных комплексов, наиболее крупные из них - ТРК «Европолис» (угол Полюстровского пр. и Кантемировской ул., 141,7 тыс. кв.м) и ТЦ «Голливуд» (Коломяжский пр., 22, 120 тыс. кв.м).

Самым обсуждаемым событием, связанным с торговой недвижимостью, стало обновление концепции реконструкции «Апраксиного двора». В связи с невыполнением предыдущим инвестором (компания «Главстрой») обязательств по реконструкции, он был отстранён от дальнейших работ по объекту. В настоящий момент продолжается обсуждение возможностей развития одного из старейших торговых центров города. Благодаря общественной инициативе, одним из возможных вариантов становится концепция креативного квартала, включающего, как и торгово-развлекательную составляющую, так и общественно-значимые функции. Наиболее интересным из существующих предложений можно считать организацию в «Апраксином дворе» уникального кластера ремесленных мастерских и магазинов, способного повысить не только престиж самого комплекса, но и туристическую привлекательность города в целом.

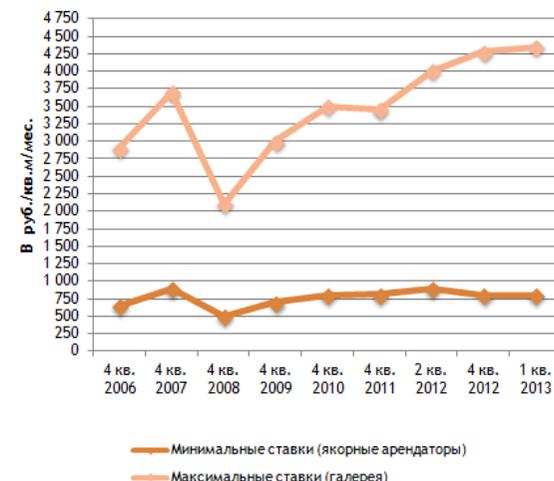
Объём предложения торговых площадей в Санкт-Петербурге



Динамика заполняемости торговых площадей Санкт-Петербурга



Динамика изменений арендных ставок на площади торговых комплексов Санкт-Петербурга



Рынок торговой недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам первого квартала 2013 года можно охарактеризовать следующим образом:

I. Основные показатели рынка:

1. На рынок выведено 6 новых объектов общей площадью ок. 264,5 тыс. кв.м (из них - ок. 180 тыс. кв.м арендопригодной площади), таким образом объём предложения на рынке составил 5 798 тыс. кв.м (обеспеченность населения составила 1 151 кв.м на тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 98%.
3. Рост среднего уровня арендных ставок на помещения торговых и многофункциональных комплексов за первый квартал 2013 был незначительным.
4. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 125 000-135 000 руб./кв.м (рост за последние три месяца - ок. 4%), арендных ставок - 1 375-1 450 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца - ок. 10%).

II. Основные тенденции рынка:

1. Резко сокращается объём свободных помещений для стрит-ритейла и помещений торговых галерей. Именно это приводит к быстрому росту арендных ставок при относительно медленном росте цен на торговые помещения, а также к росту заполняемости. Что касается стрит-ритейла, то здесь наиболее популярными торговыми коридорами остаются Невский пр., Садовая ул., Средний пр. В.О., Большой пр. П.С., а также крупные городские магистрали - Московский пр., Ленинский пр., пр. Энгельса и пр. Просвещения.
2. На 2013 год заявлен ввод ок. 370 тыс. кв.м арендопригодных торговых площадей, причём почти половина из них уже были введены в первом квартале года. Среди оставшихся крупных проектов можно назвать центры «Жемчужная Плаза», «Лондон Молл».
3. В настоящее время типовой срок договора на аренды торговых площадей составляет 3-5 лет, краткосрочные договоры встречаются крайне редко. Ежегодная индексация ставок может составлять 5-10%.
4. В большинстве западных стран распространена практика, когда арендная ставка складывается из фиксированной суммы и процента от товарооборота арендатора. Несмотря на то, что до недавнего времени в Санкт-Петербурге такая практика была редка и вводилась, в основном, на новых торговых объектах, эксперты рынка отмечают увеличение доли договоров аренды, предусматривающих комплексную арендную ставку. Таким образом, можно говорить, что такой метод формирования арендной ставки становится всё более распространённым. Наиболее типичные значения процента от товарооборота в разных странах колеблются от 1% для «якорей» до 9% для галереи в США, от 1-2% для «якорей» до 16% для галереи в Европе. В Санкт-Петербурге среднее значение процента от товарооборота для формирования арендной ставки составляет 10-12%.

Крупные сделки на рынке торговой недвижимости (январь-март 2013)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Предложение о продаже недостроенного ТЦ на углу Малого пр. П.С. и Рыбацкой ул., ориентировочная дата ввода - июнь 2013 г.	февраль 2013	РАД		начальная сумма торгов - 400 млн. руб.
Приватизация ресторана, Невский пр., 22-24, 444,2 кв.м	март 2013	ФИ СПб	ООО "Призма"	ок. 80 млн. руб.
Вытавлен на продажу комплекс "Электросила" (гипермаркет "Окей" и торговая галерея "Электра") с земельным участком 51 тыс. кв.м с возможностью нового строительства	март 2013	"Доринда Инвест", брокер - CBRE		Экспертная оценка - 2-2,5 млрд. руб.
Аренда 4 128 кв.м и 1 791 кв.м в ТРК London Mall	февраль 2013	FORT GROUP	Media Markt и гипермаркет детских товаров "Дети"	
10 тыс. кв.м (2/3 арендопригодной площади) МФК "Аэропортсити Санкт-Петербург"	февраль 2013		Газпром инвест Запад	
Первый этаж ТРК Нео (1 680 кв.м)	февраль 2013		Спортмастер	600 руб./кв.м (экспертная оценка)
4 тыс. кв.м в ТРК "Монпансье"	март 2013		"Мираж Синема"	

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2013 ГОДА: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости (январь-март 2013)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
МФК Небо Москвы, угол Смоленской ул. и Заозёрной ул.	Многофункциональный комплекс, реновации заводской территории с 2011	ЗАО Смоленское	23 этажа, объекты жилого и делового назначения, многоярусный паркинг		к. 2013
мкр. Новый Оккервиль, Всеволожский район ЛО	Строительство ТРК на территории жилого комплекса	Отделстрой	Строительство на участки в 3 га, ведётся разработка концепции, площадь - ок. 20 тыс. кв.м	2 млрд. руб.	2016
пр. Александровской фермы	Жилая и коммерческая недвижимость	Холдинг RBI	Освоение территории в 6,5 га, 100 тыс. кв.м недвижимости, стоимость участка - 376,4 млн. руб.	7,5 млрд. руб.	2019
ТРК "Великан парк", Александровский парк	Торгово-развлекательный комплекс		Заполнен 80%, общая площадь 16 000 кв.м, арендопригодная - 9 900 кв.м, 5 этажей		май 2013
ТРК "Европолис", Полуостровский пр. / Кантемировская ул.	Торгово-развлекательный комплекс	Fort Group	Общая площадь - 141 700 кв.м, арендопригодная - 60 500 кв.м, двухуровневый паркинг на 1200 м/м		к. 2014
ТРЦ "Монпансье", пересечение ул. Планерной, Шаврова и Шуваловского пр.	Торгово-развлекательный центр	Индустрия Групп	Арендная площадь - 30,5 тыс. кв.м, подземный паркинг на 700 м/м		к. 2013
ТЦ "Голливуд", Коломяжский пр., 22	Строительство ТЦ на месте недостроенного кинотеатра		120 тыс. кв.м, 4 наземных этажа, 1 подземный этаж, паркинг 750 м/м	3,5-4 млрд. руб.	3 кв. 2015
пр. Просвещения, 80	Киноконцертный комплекс на месте кинотеатра "Прометей"	Компания "Герде"			к. 2014
Народная ул., 4	Торгово-развлекательный комплекс на месте кинотеатра "Невский"	Невский торговый дом			не известна
МФК Sky City, наб. Обводного кан., 118 А	МФК является частью территории Измайловская перспектива и возводится на месте бывшего завода "Подъёмтрансмаш"	"Матрикс"	Два 12-этажных здания на едином стилобате. Общая площадь - 109,7 тыс. кв.м, полезная - 85 тыс. кв.м, из них 33 тыс. - торговые площади, 52 тыс. - офисные. Запланирован двухуровневый подземный паркинг. Начата продажа помещений по 100 тыс. руб./кв.м		не известна

Новые объекты на рынке торговой недвижимости (январь-март 2013)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные аренда-торы, загрузка	Дата ввода
"Чкаловский", Чкаловский пр., 7		ТЦ 13,2 тыс. кв.м, БЦ 2 тыс. кв.м, ресторан 0,65 тыс. кв.м			март 2013
ТРК Бухаресткий, ст.м. Бухаресткая	Адамант	ТРК площадью 90 тыс. кв.м, паркинг на 700 м/м			декабрь 2012 - январь 2013
ул. Егорва, 25	Мираторг	Супермаркет, 1 630 кв.м, объём инвестиций - 30 млн. руб.			февраль 2013
«Crossroads», ул. Савушкина, 119а	Jensen Group	Бывший ТК "Супер СИВА". Реконструкция в торгово-офисный центр. 2 тыс. кв.м			март 2013
ТРК "Континент" на Звёздной (ул. Ленсовета, 97А), 2-я очередь	Адамант	68 тыс. кв.м, 5 этажей		Каро-фильм", "Буквоед", "Компьютерный мир", "Единый центр документов	к. марта 2013
ТРК "Континент" на Бухарестской	Адамант	89 тыс. кв.м, 4 этажа, совмещён с вестибюлем ст.м. "Бухарестская". 150 офисных помещений, крытый паркинг на 400 м/м		Развлекательный центр Wonder land (15 тыс. кв.м), Prisma (8,5 тыс. кв.м)	к. марта 2013