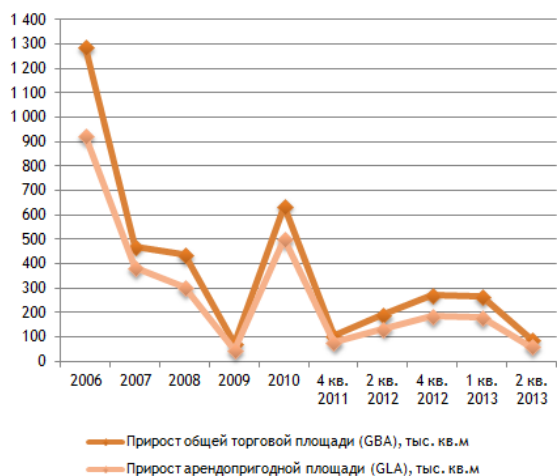


РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2013 ГОДА: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Динамика ввода новых торговых площадей в Санкт-Петербурге



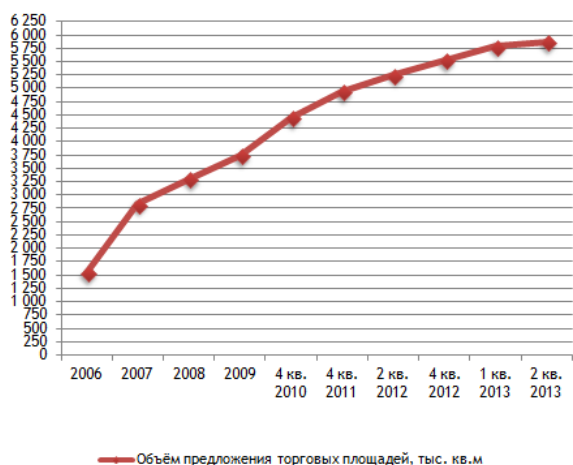
В отличие от офисного рынка, рынок торговой недвижимости более стабилен в темпах развития. Более равномерное развитие рынка торговой недвижимости исключает ситуацию с дисбалансом цен спроса и предложения, наблюдаемую сейчас на рынке офисной недвижимости.

Во втором квартале 2013 года крупных сделок по продаже торговой недвижимости не происходило, но было объявлено о продаже встроенных помещений в ТК «Променад» (ст.м. «Комендантский проспект»), общей площадью 7,25 тыс. кв.м, по оценкам экспертов сумма сделки составит 35 тыс. рублей за кв.м (помещения предлагаются без отделки).

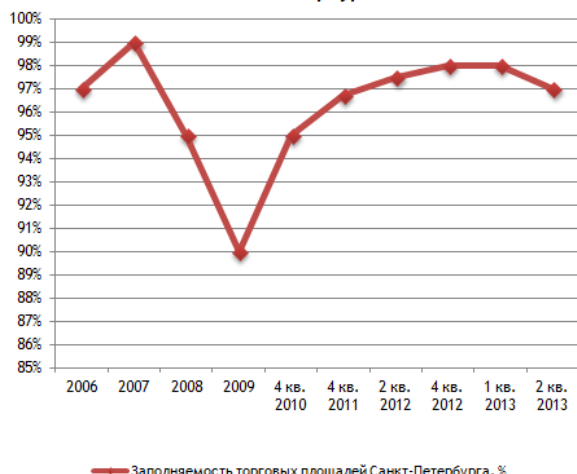
За второй квартал были заявлены (или обновлены) 8 проектов торговых и многофункциональных комплексов, наиболее крупный из них - ТРК «Охта-Молл» (114 тыс. кв.м, сумма вложений - 10 млрд. рублей).

Любопытным является проект строительства крупнейшего сельскохозяйственного рынка, ориентированного на оптовых покупателей, - ТК «Агрополис», под который выделено 96,4 га в промзоне «Предпортовая-3», между КАД и аэропортом Пулково. Предполагаемые вложения - до 60 млрд. рублей, инвестором выступает Satellit Development.

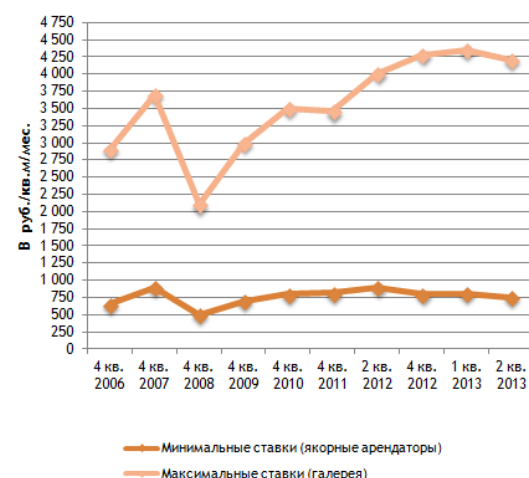
Объём предложения торговых площадей в Санкт-Петербурге



Динамика заполняемости торговых площадей Санкт-Петербурга



Динамика изменений арендных ставок на площади торговых комплексов Санкт-Петербурга



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

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

I. Основные показатели рынка:

1. На рынок выведен 1 новый объект общей площадью ок. 38 тыс. кв.м - МФК «Литейный, 26»; общий объем предложения на рынке составил 5 877 тыс. кв.м (обеспеченность населения составила 1 169 кв.м на тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 97%.
3. За второй квартал 2013 года произошло незначительное снижение арендных ставок в крупных торговых центрах.
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 - 1 300-1 400 руб./кв.м в месяц (падение за последние три месяца - ок. 1%).

II. Основные тенденции рынка:

1. Резко сокращается объем 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. При этом чаще всего в помещениях стрит-ритейла размещаются предприятия общественного питания, банки, магазины товаров импульсного спроса, ювелирные магазины.
2. По-прежнему наибольшим спросом пользуются помещения площадью 150-500 кв.м, при этом срок экспозиции наиболее удачных объектов в некоторых случаях сокращается до двух недель.
3. На 2013 год заявлен ввод ок. 370 тыс. кв.м арендопригодных торговых площадей, причём большая часть приходится на второе полугодие. Среди крупных проектов можно назвать центры «Жемчужная Плаза», «Лондон Молл».
4. Появилась устойчивая тенденция к поэтапному открытию торговых центров, когда в комплексе начинают работать крупные якорные арендаторы, в то время как торговая галерея остаётся не до конца заполненной.
5. Всё большее внимание в торговых объектах уделяется развлекательной функции, что является следствием жёсткой конкуренции между торговыми комплексами. При этом не ослабевает тенденция к организации «детских пространств», так например 1 сентября в МФК «Миллер-центр» откроется торгово-развлекательная зона «Бульвар Детства», главной составляющей которой станет «Фабрика детских подарков».
6. 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%.
7. 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 (апрель-июнь 2013)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
Встроенные помещения в ТК "Променад" (ст.м. "Комендатский проспект"), 7 250 кв.м, предложение	май 2013	Maris Part of the CBRE Affiliate Network		По оценкам экспертов - ок. 35 000 руб./кв.м
Сделки по аренде				
483,5 кв.м в ТРК "Лето"	апрель 2013		обуваная сеть Zenden	По оценкам экспертов - 3500-3800 руб./кв.м/мес.

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

Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости (апрель-июнь 2013)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
ТРК, ТЦ, МФК					
ТК "Искра", Искровский пр.	Торговый комплекс	"Скейлс"	4 этажа, общая площадь - 20 600 кв.м, полезная - 17 200 кв.м, подземный паркинг на 100 м/м. Продажа помещений по 45 000 - 60 000		к. 2013
ТК "Парнас", 4-ой Верхний пер.	Торговый комплекс, расположен рядом с кварталом "Северная долина"	"АВ Инжиниринг"	5 этажей, общая площадь - 15 000 кв.м, продажа помещений по 50 000 - 70 000 руб./кв.м		3 кв. 2013
ТК "Агрополис"	Крупнейший сельскохозяйственный рынок, ориентированный на оптовых покупателей	Satellit Development	96,4 га, располагается в промзоне "Предпортовая-3", между КАД и "Пулково". Складские, торговые и выставочные площади.	до 60 млрд. рублей	
ТК "Мега Парнас"	Пристройка к существующему торговому комплексу	IKEA	Пристройка 5 000 кв.м под "Медиа Маркт"		к. 2013
FASHION HOUSE, Таллинское шос., рядом с Пулково	Аутлет-центр	FASHION HOUSE Group	Торговая площадь - 20 700 кв.м, паркинг на 1 000 м/м		
Никольский рынок, Садовая ул., 62	Реконструкция	Компания "Никольские ряды"	Планируется дополнительно застроить двор офисными помещениями, воссоздание ранее утраченных элементов; арендные ставки - 1000-		
ТРК "Охта-Молл"	Новое строительство	Концерн SRV и компания Russia Invest	Общая площадь - 114 тыс. кв.м, полезная - 75 тыс. кв.м	10 млрд. рублей	весна 2016
Обводный кан., 130	Реставрация под МФК	ООО "Петроинструмент"	В настоящий момент объект находится в аварийном состоянии. Предполагается реконструкция под торгово-офисный комплекс		

Новые объекты на рынке торговой недвижимости (апрель-июнь 2013)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные аренда-торы, загрузка	Дата ввода
ТРК, ТЦ, МФК					
МФК "Литейный, 26"	ООО "Петербургстрой"	6 этажей, торговая и офисная функции в равном соотношении, паркинг на 150 м/м. 38 тыс. кв.м			июнь 2013