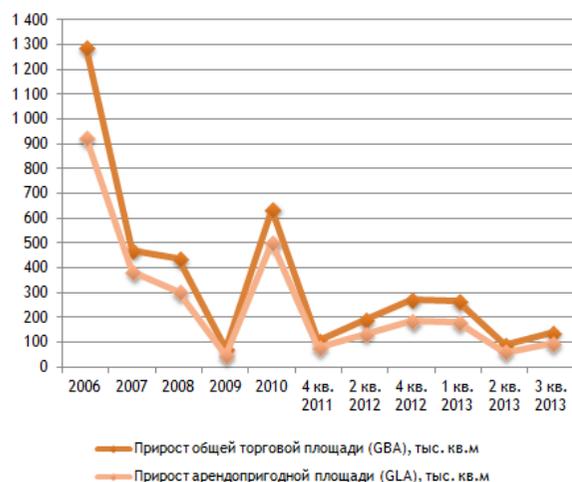


Динамика ввода новых торговых площадей в Санкт-Петербурге



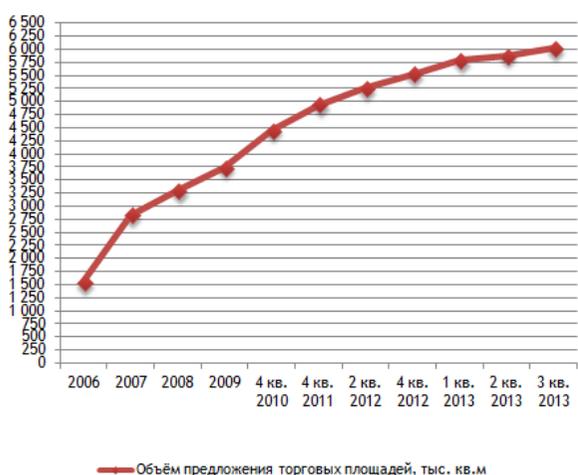
На ежегодном саммите по коммерческой недвижимости летом этого года премии от CRE St. Petersburg & Federal Award 2013 за самый интересный проект 2012 года были вручены: в номинации «Крупный торговый центр» - ТРК «Питерлэнд» («Стремберг», 159 тыс. кв.м), «Средний торговый центр» - ТРЦ «РИО» («ГК «Ташир», 63,8 тыс. кв.м).

В третьем квартале 2013 года крупных сделок по аренде торговой недвижимости практически не было, разве что заключена сделка по продаже: покупка фондом Jensen Group МФК River House у группы ПСБ,- по оценкам экспертам сумма сделки могла составить от 160 до 180 млн. рублей.

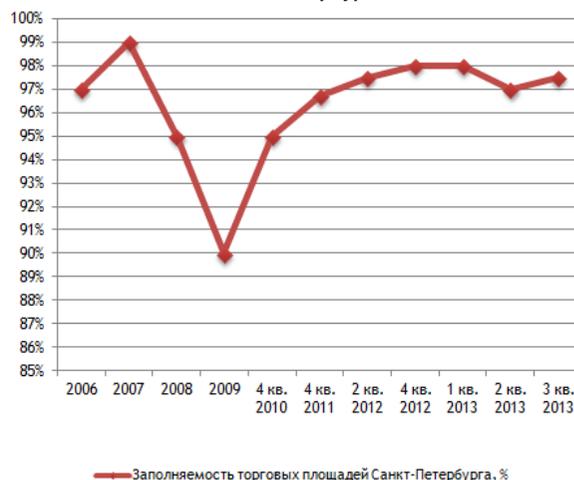
За третий квартал были заявлены (или обновлены) 8 проектов торговых и многофункциональных комплексов, наиболее крупный из них - ТЦ «Голливуд» на месте кинотеатра «Русь» (Коломяжский пр., 22), 120 тыс. кв.м.

Из любопытных событий можно отметить два: передачу здания на Миллионной ул. под создание галереи и арт-кластера (предполагается размещение шоу-румов, дизайнерских бюро, баров и художественной галереи). А также объявленный Комитетом по инвестициям Санкт-Петербурга конкурс на выполнение плана-проекта архитектурной концепции территории «Апраксина двора» (стоимость контракта - 1 млн. рублей); концепция должна предполагать проект МФЦ со статусом «пешеходная зона повышенной комфортности».

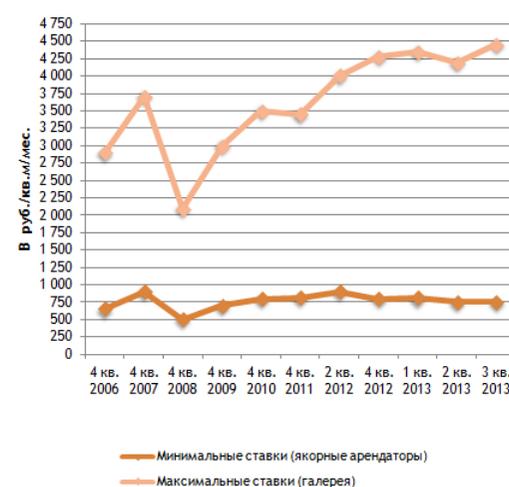
Объём предложения торговых площадей в Санкт-Петербурге



Динамика заполняемости торговых площадей Санкт-Петербурга



Динамика изменений арендных ставок на площади торговых комплексов Санкт-Петербурга



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

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

I. Основные показатели рынка:

1. На рынок выведены 3 новых объекта общей площадью ок. 140 тыс. кв.м, самый крупный - «Жемчужная плаза» в составе жилого комплекса «Балтийская жемчужина» (Петергофское шос., 51), площадью 96 тыс. кв.м; общий объём предложения на рынке составил 6 016 тыс. кв.м (обеспеченность населения составила 1 196 кв.м на тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 97,5%.
3. За третий квартал 2013 года произошёл небольшой рост арендных ставок для торговой галереи, в среднем он составляет 4 400-4 500 руб./кв.м в год. Уровень арендных ставок для якорных арендаторов не изменился.
4. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 125 000-130 000 руб./кв.м (рост за последние три месяца - ок. 3%), арендных ставок - 1 350-1 400 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца - ок. 0,5%).

II. Основные тенденции рынка:

1. Новая сеть развлекательных центров Maza Park компании Wonderland занимает всё большую долю рынка развлечений; выбранный формат оказался удачным. В августе открылся первый комплекс этой сети на Бухаресткой ул., площадью 15 тыс. кв.м, в декабре планируется запуск второго комплекса на ул. Хошимина. Комплекс Maza Park объединяет более 20 видов развлечений - боулинг, игровые столы, настольный теннис, автодром, роледром, лазертаг, Q-zag, фудкорт, бары и т.д., в будущем предполагается также включение в состав комплексов ночных клубов. В настоящий момент в планах компании сеть из 20 комплексов в крупных городах России.
2. Всё больше торговой недвижимости подвергается реконцепции, причём успешно. Например, реконструированный ТРК «Лондон-молл» в настоящее время заполнен уже более чем на 90%. Новой тенденцией становится акцент на многофункциональности. Наиболее типичная структура МФК по данным экспертов рынка в настоящий момент выглядит следующим образом: не менее 1/4 приходится на якорных арендаторов в торговой функции, около 1/5 - на торговую галерею и столько же на кинотеатр и сферу спорта, до 5% - на товары для детей, до 10% - на развлекательную функцию, остальное могут составлять офисы. Последней тенденцией при разработке новых проектов МФК становится акцент на такой дополняющей функции как апартаменты.
3. 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.
4. 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%.
5. В большинстве западных стран распространена практика, когда арендная ставка складывается из фиксированной суммы и процента от товарооборота арендатора. 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%. При этом набиравший было популярность такой формат арендной ставки в России вновь теряет позиции. Эксперты связывают это с развитием Интернет-торговли, когда «реальные» магазины становятся фактически шоу-румами, а сама сделка заключается через Интернет-магазин. В таких условиях абсолютная величина арендной платы при расчёте её в процентах от оборота падает, и арендодатель несёт убытки.

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

Крупные сделки на рынке торговой недвижимости (июль-сентябрь 2013 года)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
МФК River House	сентябрь 2013	группа «ПСБ	фонд Jensen Group	от 160 до 180 млн. рублей

Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости (июль-сентябрь 2013 года)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
Таллинское шос.	Аутлет-центр Fashion House Group	FHG	Участок 12 га, общая площадь 37 тыс. кв.м, арендная - 20 260 кв.м, 120 магазинов, зона развлечений, парковка 1050 м/м		
наб. Мойки, 102	Элитный апарт-отель	ООО "ПО "УПС"	Строительство на месте хостела Graffiti. Площадь здания - 7,3 тыс. кв.м, 22 квартиры-апартамента	500 млн. рублей	
"Охта-Молл", Магнитогорская ул., 11, лит. Н	Торговый центр	Russia Invest и SRV	Получено разрешение на строительство; первая очередь проекта Septem City; 144 тыс. кв.м, из них 75 тыс. кв.м- арендная площадь, 4	11 млрд. рублей	весна 2016
"Голливуд", Коломяжский пр., 22	Торговый центр	Стройкорпорация "Элис"	На месте кинотеатра "Русь"; 120 тыс. кв.м		нач. - 2014
наб. Обводного кан. (между "Лентой и ТРК "Варшавский экспресс")	Многофункциональный комплекс	"Первая мебельная фабрика"	Территория - 2,5 га, 60 тыс. кв.м, из них 16 тыс. кв.м - мебельный центр, остальное - бизнес-центр класса В; подземный паркинг		
ТРК "5 Озёр", пересечение Догоозёрной ул. и Комендантского пр.	Торгово-развлекательный комплекс: ок. 100 магазинов, многоэтажный фитнес-центр, фудкорт	Fort Group	Общая площадь - 21,6 тыс. кв.м; получено разрешение на строительство	нет данных	сер. 2014
пер. Ленинского пр. и ул. Героев	Торгово-развлекательный комплекс	ГК "Город"	35 тыс. кв.м, арендная - 24 тыс. кв.м; локальный ТРК, продуктовый гипермаркет, мультиплекс, фитнес-центр; паркинг 400 м/м	3 млрд. рублей	2015
Крестовский остров, между берегом Финского залива и Южной дор.	Культурно-развлекательный комплекс	ЗАО "Тритон"	Получено разрешение на строительств		

Новые объекты на рынке торговой недвижимости (июль-сентябрь 2013 года)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные аренда-торы, загрузка	Дата ввода
"Жемчужная плаза", Петергофское шос., 51	SRV, SIIC Group, «СПБ Девелопмент»	96 тыс. кв.м, арендная - 48 тыс. кв.м, инвестиции - 5 500 млн. рублей, 3 этажа, подземный уровень		Prisma, M.видео, Детский мир, Формула кино, IMAX; 120 сетевых магазинов	авг. 2013
Литейный пр., 26, лит. А	Петербургстрой	28,14 тыс.кв.м			авг. 2013
"Юлмарт", пр. Сизова, 2, лит. А	Фемида	6 тыс. кв.м			авг. 2013