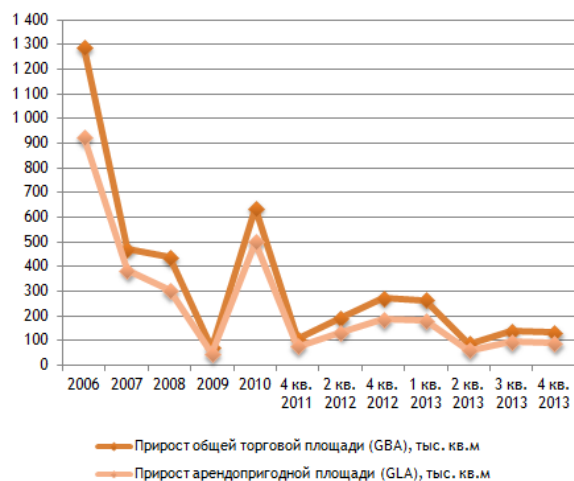


РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2013 ГОДА: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Динамика ввода новых торговых площадей в Санкт-Петербурге

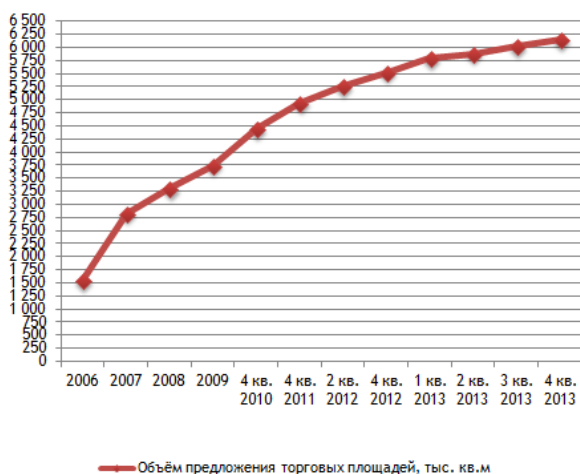


По итогам 2013 года общий ввод качественных объектов торгового назначения в Санкт-Петербурге превысил семилетний рекорд. В настоящий момент этот сегмент рынка недвижимости также находится на подъёме. В четвёртом квартале 2013 года крупных сделок по аренде торговой недвижимости не происходило; была объявлена одна крупная сделка по продаже объекта, позиционирующегося на рынке торговой недвижимости: аукцион на здание спортивного комплекса на Байконкурской ул., 22, с возможностью репрофилирования в торговый центр, стартовая цена - 135 млн. рублей.

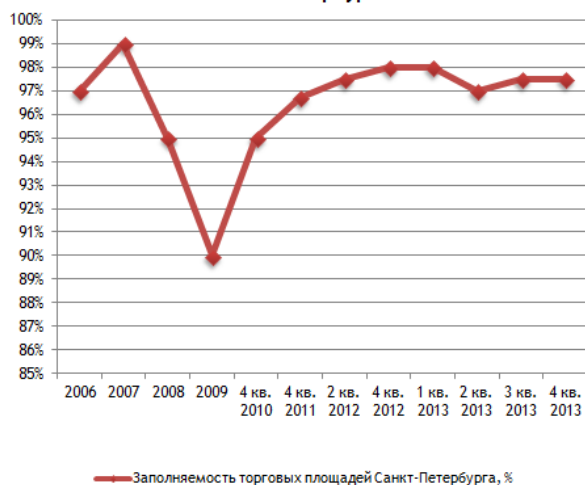
За четвёртый квартал были заявлены (или обновлены) 7 проектов торговых и многофункциональных комплексов, наиболее крупный из них - МФК Septem City в составе квартала «Охта Молл» между Якорной ул., пр. Шаумяна, Магнитогорской ул. и пр. Металлистов. Площадь комплекса должна составить ок. 400 тыс. кв.м. Самый необычный с точки зрения концепции - проект аутлет-центра на Пулковском шос., вблизи дома 56 к.4, - Outlet Village Pulkovo площадью 30 тыс. кв.м.

Также в течение четвёртого квартала город определился с проектом реконцепции Апраксина двора (Садовая ул., 28). После реконструкции площадь комплекса должна будет составить 78,4 тыс. кв.м, из них менее половины отведено под торговую функцию, остальное предполагается отдать под апартаменты, офисы, заведения общественного питания, образовательный и общественный центры. В то же время компания Fort Group объявила о реконструкции Большого Гостиного Двора, которая предусматривает возведение крыши над внутренним двором для увеличения общей его площади до 150 тыс. кв.м (в том числе торговой - до 70 тыс.кв.м). Какого-либо проекта реконструкции пока не представлено. Эксперты рынка выражают сомнения в реалистичности этих планов.

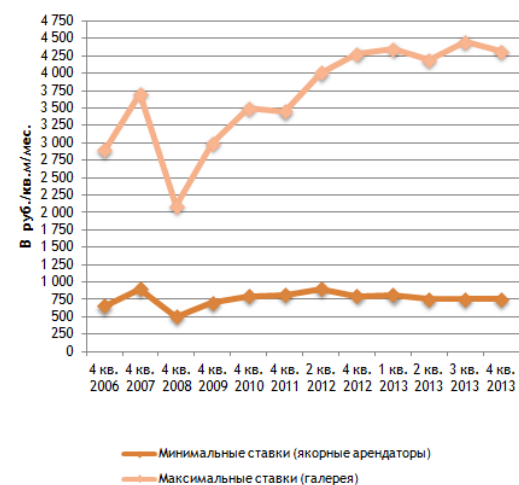
Объём предложения торговых площадей в Санкт-Петербурге



Динамика заполняемости торговых площадей Санкт-Петербурга



Динамика изменений арендных ставок на площади торговых комплексов Санкт-Петербурга



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

I. Основные показатели рынка:

1. Выведены 3 новых объекта общей площадью ок. 140 тыс. кв.м. Самый крупный - ТРЦ «Лондон Молл» на пересечении ул. Коллонтай и Дальневосточного пр., площадью 83 тыс. кв.м. Общий объем предложения на рынке составил 6 148 тыс. кв.м (обеспеченность населения составила 1 223 кв.м на тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составила ок. 97,5%.
3. За четвертый квартал 2013 года произошло небольшое падение арендных ставок для торговой галереи. В среднем ставки составляют 4 200-4 400 руб./кв.м в год. Уровень арендных ставок для якорных арендаторов не изменился.
4. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 137 000-142 000 руб./кв.м (рост за последние три месяца - ок. 9%), арендных ставок - 1 250-1 300 руб./кв.м в месяц (падение за последние три месяца - ок. 0,5%).

II. Основные тенденции рынка:

1. Редевелопмент торговых центров набирает силу, всё больше объектов, построенных 10-12 лет назад, подвергаются, по меньшей мере, реконцепции.
2. 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.
3. Большинство торговых комплексов в настоящее время строятся в жилых районах города, поскольку центр уже перенасыщен торговыми помещениями различного класса. Также не последним фактором является сложность нахождения «свободного пятна» для застройки в центре города.
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 набравший 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.

Крупные сделки на рынке торговой недвижимости (октябрь-декабрь 2013 года)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
Спортивный комплекс, Байконурская ул., 22, с возможностью перепрофилирования в торговый центр	декабрь 2013	ООО "Корт"	аукцион	стартовая цена - 135 млн. рублей

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

Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости (октябрь-декабрь 2013 года)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
"Охта Молл", квартал между Якорной ул., пр. Шаумяна, Магнитогорская ул., пр. Металлистов	Проект торгового центра	SRV	Первая очередь МФК Septem City (общ. площадь 400 тыс. кв.м); начато строительство	11 млрд. руб.	весна 2016
Берег Малой Невки, западнее д. 12А по Южной дор.	Культурно-развлекательный центр	Группа "Тритон"	Участок 1,2 га, ТЭП будущего объекта пока неизвестны, ранее заявлялось о 20 тыс. кв.м		
Пулковское шос., рядом с д. 56 к.4	Аутлет-центр	Hines	Outlet Village Pulkovo, 30 тыс. кв.м, две очереди; первая - 15 тыс. кв.м, парковка на 1,6 тыс. м/м, 95 магазинов	3 млрд. руб.	1 оч. - 2015
Бассейная ул.	Второй корпус ТРК "Радуга"	Vinci construction	43,3 тыс. кв.м, торговая галерея, бассейн и спортзал		дек. 2014
ул. Бабушкина	Торгово-развлекательный комплекс	ОАО "ЛК "Ликострой"	На месте кинотеатра "Спутник", участок 6,995 тыс. кв.м, планируется 12 тыс. кв.м офисных площадей, 5,5 тыс. кв.м торговых		
пер. Дунайского пр. и Московское шос.	Торгово-развлекательный комплекс	ЗАО "Торговый двор"	участок 60 тыс. кв.м, здание - 30 тыс. кв.м, также предусмотрена парковка		1 пол. 2014
Садовая ул., 28, Апраксин двор	Реконструкция под креативное пространство	город	После реконструкции - 78,4 тыс. кв.м: 30 тыс. - торговля, 20 тыс. - апартаменты, 9 тыс. - офисы, 5,3 тыс. - общепит, 11 тыс. - образовательный центр и 3,1 тыс. - event-центр. Проект арх.бюро Тимура Башкаева		2014

Новые объекты на рынке торговой недвижимости (октябрь-декабрь 2013 года)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные аренда-торы, загрузка	Дата ввода
ТРЦ "Лондон Молл", пер. ул. Коллонтай и Дальневосточного пр.	Fort Group	После реновации - 83 тыс. кв.м, арендная - 61,3 тыс. кв.м, парковка на 1500 м/м			ноябрь 2013
ТРК "Адмирал" (ст.м. "Адмиралтейская")	ЗАО "Советник"	6 этажей, 7 тыс. кв.м	От 4-6 тыс.руб./кв.м до 10-12	Интерактивный театр-музей архитектурных миниатюр, 5D Cinema, торговая галерея	декабрь 2013
ТЦ "Зебра", пр. Косыгина	Холдинг "Продовольственная биржа"	7 тыс. кв.м	от 1000 руб./кв.м	"Лайм", фуд-корт, магазины одежды	декабрь 2013