

Торговая недвижимость

КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ

- Компания «Агат Групп», реализующая образовательно-развлекательный проект для детей «Минопалис», арендовала помещение площадью 5 200 кв. м в строящемся ТРК «Европолис» (девелопер – Fort Group, консультант сделки – Colliers International).
- Рынок ритейла пополнился новыми продовольственными сетями премиум-класса: московская «Азбука Вкуса» арендовала помещение в ТЦ «Космополис» на Выборгском шоссе, а сеть «Зеленый Перекресток», входящая в состав холдинга X5 Retail Group, открыла магазин в ТРЦ «Питер Лэнд».
- В феврале 2012 г. открылся крупнейший в России крытый аквапарк в составе ТРЦ «Питер Лэнд» площадью 25 000 кв. м, рассчитанный на одновременное пребывание 2 000 чел.
- Компания Kesko Food открыла первый в Петербурге и в России продуктовый гипермаркет K-Ruoka площадью 6 300 кв. м на ул. Планерная, д. 17. На 2013 г. запланировано открытие еще четырех магазинов.
- Финская сеть Prisma активно наращивает свое присутствие на рынке: в 2012 г. было открыто пять новых гипермаркетов в разных районах города, три из них – в декабре. В долгосрочной перспективе компания планирует расширить сеть до 30 магазинов.
- Гипермаркет Real, располагавшийся в ТРЦ «Северный Молл» (пр. Культуры) прекратил работу в связи с тем, что не смог выйти на «необходимые показатели рентабельности». Вместо Real на площади 16,4 тыс. кв.м открылся гипермаркет Auchan.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- В 2012 г. было введено порядка 230 000 кв. м* торговых площадей – прирост составил 15% по сравнению с прошлым годом (200 000 кв. м). На долю двух крупных региональных ТРЦ - «РИО» и «Питер Лэнд» - пришлось 40% от прироста площадей. Суммарная торговая площадь объектов достигла 3 млн кв. м.

Таблица 1. КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ИТОГАМ 2012 г.

Показатель	Значение
Торговая площадь современных торговых объектов (GLA):	3,0 млн кв. м
торговые центры	2,2 млн кв. м
гипермаркеты	400 тыс. кв. м
DIY-центры	200 тыс. кв. м
мебельные центры	200 тыс. кв. м
Обеспеченность площадями (GLA) в торговых центрах, кв. м на 1000 чел.	443

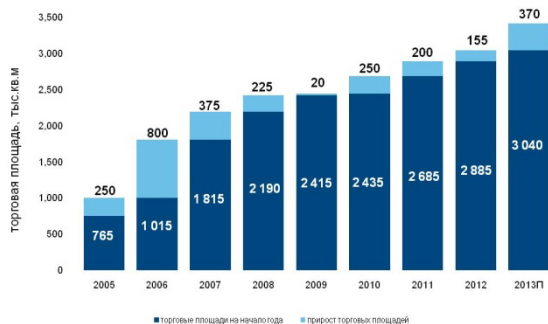
Источник: Colliers International

Диаграмма 1. СТРУКТУРА ДЕЙСТВУЮЩИХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ (GLA)



Источник: Colliers International

ГРАФИК 1. ДИНАМИКА ВВОДА ПО ГОДАМ



Источник: Colliers International

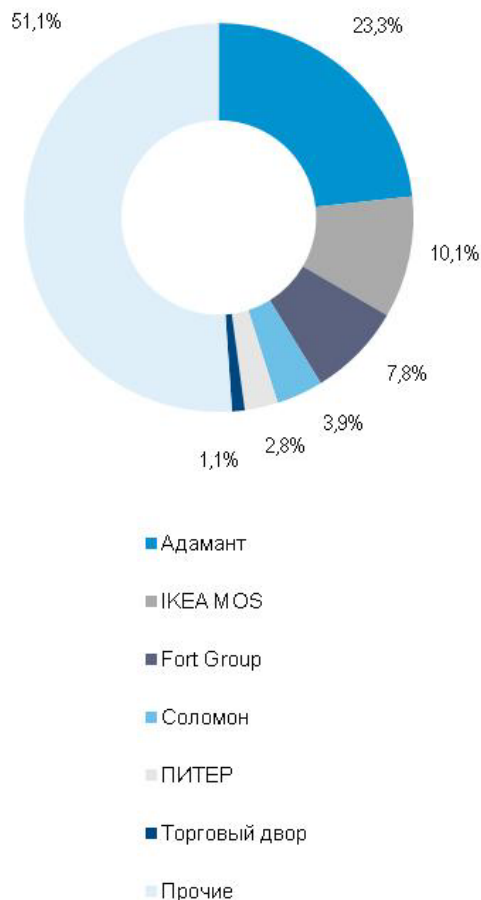
* Чистый прирост составил 155 000 кв. м за счет того, что ТОЦ «Кондратьевский» (4 500 кв. м) и DIY-центр «Желтый угол» (7 500 кв. м) в результате редевелопмента стали офисными центрами, ТРЦ «Лондон Молл» (прежнее название «Феличита», 63 000 кв. м) закрылся на реконструкцию и реконструкцию

Таблица 2. ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2012 г.

Название	Категория	Адрес	GLA, тыс. кв. м	Девелопер
«Питер Лэнд»	ТРК	Приморский пр-т	55 000	«Стремберг»
«РИО» (галерея)	ТРК	Салова ул. / Волковский пр-т	38 630	«Ташир»
«Космос»	ТЦ	Космонавтов пр-т., д. 37	27 000	«Элис»
«Международный»	ТРК	Белы Куна ул. / Бухарестская ул.	26 000	«Адамант»
«Балкания Nova» (2-я очередь - мебельный центр, гипермаркет Prisma)	ТРК	Балканская пл., д. 5	22 000	«Адамант»
Mercury	ТРК премиум-класса	Большая Конюшенная ул., д. 21/23	18 000	«Меркури»
«Шкиперский Молл» (2-я очередь)	ТРК	Наличная ул., д. 18	9 320	«СиБ»
«Лента» XV	Гипермаркет	Обуховской Обороны пр-т, д. 305	8 000	«Лента»
«Электра»	ТЦ	Московский пр-т, д. 139	7 000	«Доринда Инвест»
Cruise (1-я очередь)	Мебельный центр	Комендантский пр-т, д. 4	6 600	«Фемида»
K-Ruoka	Гипермаркет	Планерная ул., д. 17	5 000	«Kesko»
«Континент» (Prisma)	ТРК	Бухарестская ул. / ул. Салова	8 400	«Адамант»
Итого			230 950	

Источник: Colliers International

Диаграмма 2. КРУПНЕЙШИЕ СЕТЕВЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ



Источник: Colliers International

График 4. ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ, КВ.М НА 1 000 ЧЕЛ.



Источник: Colliers International

- Лидерами по объему торговых площадей по-прежнему остаются Приморский, Выборгский, Московский районы. На их долю приходится примерно 50% всех действующих торговых центров. Эти же районы лидируют по обеспеченности площадями в торговых центрах.
- В активной стадии реализации находится 15 проектов торговых центров с совокупной арендной площадью около 500 000 кв. м, планируемых к вводу в 2013-15 гг.

СПРОС

- Спрос на площади в качественных торговых центрах сохраняется на высоком уровне. Новые торговые центры с профессиональной концепцией заполняются арендаторами до момента открытия не менее чем на 85%.
- Основной спрос по-прежнему формируется продуктовыми сетями, операторами fashion и общепита средней ценовой категории.

СТАВКИ АРЕНДЫ

- За 2012 г. арендные ставки в среднем по рынку выросли на 3-10% (в пределах индексации).
- Девелоперы все чаще переходят на смешанную систему взимания арендной ставки, когда арендатор платит фиксированную арендную ставку, прописанную в договоре, или % с оборота, по принципу: «что выше».

Таблица 3. СТАВКИ АРЕНДЫ ДЛЯ КРУПНЫХ ОПЕРАТОРОВ

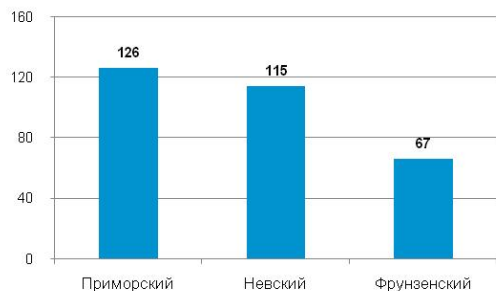
Профиль	Площадь, кв. м	Средние арендные ставки, \$/кв. м/год*
Якорные операторы		
Гипермаркет	5 000 - 16 000	160-250
DIY	2 500 - 15 000	120-170
Супермаркет	1 500 - 3 500	250-400
Кинотеатр	3 000 - 5 000	150-250
Товары для дома	1 000 - 2 500	180-250
Бытовая техника, электроника	1 200 - 4 500	160-350
Одежда	1 200 - 2 500	300-450
Фитнес-центр с бассейном	до 6 000	150-180
Детские развлечения	700 - 5 500	100-180
Спортивная одежда	1 200 - 4 500	180-350
Детская одежда	1 000 - 2 000	250-400

* Не включая НДС и ОПЕХ
Источник: Colliers International

ТЕНДЕНЦИИ

- Идет активное развитие продуктового сегмента:
 - девелоперы выводят на рынок новые форматы, ранее не представленные в их портфеле (например, сеть дискаунтеров «Да!» от компании «О'Кей», продовольственные магазины «Метрика» от одноименной компании, гипермаркеты «Лайм» от холдинга «Продовольственная биржа» и др.). Появляются новые сети.
 - развивается продуктовый премиум-сегмент («Зеленый Перекресток», «Лэнд», «Азбука Вкуса»).

График 2. РАЙОНЫ – ЛИДЕРЫ ПО ПРИРОСТУ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ в 2013-15 гг. ТЫС.КВ.М



Источник: Colliers International

- Крупные fashion-операторы (Inditex, Marks&Spencer, H&M) имеют ограниченные планы по развитию и тщательно подходят к выбору проектов. Предпочтение отдается региональным торговым центрам с хорошим местоположением и профессиональной коммерческой и архитектурной концепцией.
- Возрастающая конкуренция в сегменте торговых центров приведет к необходимости реконцепции микрорайонных и районных ТЦ, расположенных близко друг от друга, в которых fashion-составляющую будут замещать операторы ресторанов и услуг.
- Меняется формат развлекательной составляющей ТРЦ:
 - развлекательные центры формата Arcada (Crazy Park, Game Zona, Fun City) теряют популярность, операторы этих центров имеют ограниченные планы развития;
 - по-прежнему востребованы тематические парки, такие как HappyLon, Дино-парк. Операторы детских развлечений делают ставку на образовательный формат. В настоящее время в Петербурге успешно работают образовательные тематические парки «Умникум», «ЛабиринтУм», «Кидбург», «Академия талантов». В 2013 г. откроется «Мастерград» в ТРЦ «Питер Лэнд».
- В 2013 г. заявлено открытие 370 000 кв.м торговых площадей (прирост по сравнению с 2012 г. может составить 60%), из них торговые центры – 94%. Обеспеченность торговыми площадями в торговых центрах на конец 2013 г. может составить 512 кв.м на 1 000 чел.

Таблица 4. Торговые объекты, планируемые к вводу в 2013 г.

Название	Категория	Адрес	GLA, тыс.кв. м	Девелопер
Лондон Молл	Торгово-развлекательный центр	ул. Коллонтай, 3	63,000	Fort Group
Континент (торговая галерея)	Торгово-развлекательный центр	ул. Бухарестская / ул. Салова	53,000	Адамант
Жемчужная Плаза (1 оч.)	Торгово-развлекательный центр	Петергофское шоссе, квартал "Балтийская жемчужина"	48,000	SRV Group
Заневский каскад - 3	Торговый центр	Заневский пр. / пр. Энергетиков	40,300	Адамант
Континент на Звездной (2 оч.)	Торгово-развлекательный центр	Ленсовета ул., 97	36,000	Адамант
Монпансье	Торговый центр	Планерная ул. / ул. Шаврова	30,500	Индустрия Групп
Пять Озёр	Торговый центр	Комендантский пр. / Долгоозерная ул.	23,000	Fort Group
Балкания Nova (2 оч.)	Торговый центр	Балканская пл., 5	13,300	Адамант
Галактика	Торговый центр	Дунайский пр. / Московское шоссе	13,000	Торговый Двор
Александровский Парк	Многофункциональный центр	Александровский парк, рядом с д. 4	11,400	Интерком
Auga	Премиальный торговый центр	Лахтинский пр., 85	9,400	ЛенСпецСМУ
Метрика	Торгово-офисный центр	Уткин пр., уч. 3, 4	8,000	Метрика
Srag	Гипермаркет	ул. Коллонтай / ул. Бадаева	7,500	Интерторг
Слуise, 2 оч.	Мебельный центр	Комендантский пр., 4/ 2	6,600	Фемида
Преображенский	Торгово-офисный центр	Литейный пр., 26	6,000	Петербургстрой
ИТОГО			369,000	

Источник: Colliers International