



Торговая недвижимость

Основные индикаторы рынка по итогам I квартала 2014 г.

Торговая площадь современных торговых объектов (GLA):	3,4 млн кв. м
- торговые центры	2,5 млн кв. м
- гипермаркеты	422 тыс. кв. м
- DIY-центры	250 тыс. кв. м
- мебельные центры	190 тыс. кв. м
Обеспеченность площадями (GLA) в торговых центрах, кв. м на 1 000 чел.	492

Предложение

В I квартале 2014 года объем рынка торговых центров сохранился на уровне конца 2013 года – 2,5 млн кв. м в качественных торговых центрах. Общий объем современных торговых площадей в Санкт-Петербурге, включая гипермаркеты, DIY-центры и специализированные торговые центры составляет 3,4 млн кв. м.

С учетом изменения официальной численности населения Санкт-Петербурга с 1 января 2014 года (с 5,02 до 5,11 млн человек), уровень обеспеченности торговыми центрами в Санкт-Петербурге на текущий момент составляет 492 кв. м на 1000 человек, и остается одним из самых высоких в России. При сохранении темпов строительства анонсированных торговых центров обеспеченность торговыми центрами через два года достигнет 550–560 кв. м на 1000 человек.

Лидерами по объему торговых площадей по-прежнему остаются Приморский, Выборгский и Московский районы. На их долю приходится примерно 45% всех действующих торговых центров. После открытия ТРЦ «Лондон Молл» Невский район также укрепил свои позиции в качестве лидера по объему существующих площадей. Что касается строительной активности, то она наблюдается в Приморском, Московском и Красногвардейском районах города.

Наиболее крупные проекты, заявленные к открытию в 2014–2015 годах, это ТРК «Европолис» (девелопер – FORTGROUP; GLA – 60 500 кв. м), открытие которого намечено на III квартал 2014 года, и ТРЦ HOLLYWOOD (девелопер – СК «Элис»; GLA – 71 000 кв. м), заявленный к вводу в IV квартале 2015 года. Также в 2013 году были получены разрешения на строительство сразу двух outlet-центров – их будут реализовывать девелоперы Hines и Fashion House Group.

Динамика ввода ТЦ по годам



Источник: Colliers International

Спрос

В Санкт-Петербурге рост оборота розничной торговли в 2013 году составил 5,9%. В номинальном выражении – 946,7 млрд руб. Реальные денежные доходы населения в январе-декабре 2013 года составили 109,5% к январю-декабрю 2012 года.

Размер денежных доходов на душу населения за тот же период равен 31 912 руб. в месяц.

Начало 2014 года пока демонстрирует менее позитивные итоги. По данным Петростата в январе-феврале 2014 года наблюдалось снижение основных показателей. Так например, оборот розничной торговли в январе-феврале 2014 года составил 96,3% по отношению к январю-февралю 2013 года. Оборот общественного питания за январь-февраль 2014 года сократился на 9,1% и составил 90,1% от показателей января-февраля 2013 года. По опросам ритейлеров, основное снижение наблюдается в сегменте fashion-товаров, в то время как продуктовые сети и развлечения пока не фиксируют снижение спроса.

Ставки аренды

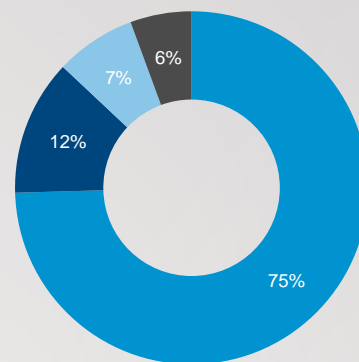
Если говорить о регулярных практиках рынка, наблюдавшихся в 2013 году, то в течение прошлого года арендные ставки в торговых центрах в среднем не претерпели существенных изменений. Индексация ставок варьируется от 2–4% для «якорных» арендаторов до 5–6% в год для арендаторов торговой галереи, если ставки выражены в долл. США или евро. Рублевые ставки в среднем индексируются на уровне 7–10% в год.

Наблюдающиеся изменения валютного курса приводят к появлению новых требований со стороны арендаторов. В основном, речь идет о тех же методиках, которые применялись и в кризис 2008–2009 годов: фиксация валютного коридора; при подписании новых договоров аренды предоставление скидок по технологии step rent; плата арендной ставки, рассчитанной на базе товарооборота арендатора. Пока подобные практики применяются в ограниченном числе случаев.

Ставки аренды по типам якорных арендаторов		
ПРОФИЛЬ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ, \$/кв. м/год*
Гипермаркет	5 000–16 000	160–250
DIY	2 500–15 000	120–170
Супермаркет	1 500–3 500	250–450
Кинотеатр	3 000–5 000	150–250
Товары для дома	1 000–2 500	180–250
Бытовая техника, электроника	1 200–4 500	160–400
Одежда	1 200–2 500	300–450
Фитнес-центр с бассейном	до 6 000	150–200
Детские развлечения	1 000–5 500	100–180
Спортивная одежда	1 200–4 500	180–350
Детская одежда	1 000–2 000	250–450

Источник: Colliers International

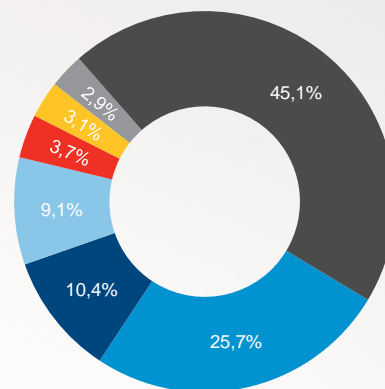
Структура действующих торговых объектов (GLA)



■ Торговые центры ■ Гипермаркеты
■ DIY-центры ■ Мебельные центры

Источник: Colliers International

Крупнейшие собственники торговых центров



■ Адамант ■ FORTGROUP
■ ИКЕА ■ Morgan Stanley
■ Галс Девелопмент ■ Ралмир Холдинг
■ Прочие

Источник: Colliers International

Тенденции

В условиях высокой насыщенности рынка торговыми площадями концепция и формат проекта станут решающими факторами успешности проекта.

Реконцепция торговых центров постепенно будет нарастать, поскольку устаревшие объекты не смогут конкурировать с новыми современными проектами.

Мы ожидаем, что новые окружные и районные торговые центры будут появляться в новых крупных жилых массивах, при этом формат таких проектов претерпит определенные изменения – fashion-галерея будет представлена в минимальном объеме, или будет отсутствовать, в то время как представленные арендаторы будут в первую очередь ориентированы на товары повседневного спроса.

Реакция со стороны собственников торговых центров на требования арендаторов по корректировке коммерческих условий и их готовность вступать в переговоры по новым договорам аренды во многом определяется текущим состоянием проекта (существующий, планируемый к открытию в 2014 году, планируемый к открытию в 2015–2017 гг.), а также экономической устойчивостью самого девелопера (собственника). В целом можно отметить, что девелоперы склонны избегать долговременных мер по снижению или ограничению ставок и реализовывать кратковременные меры финансовой «поддержки» арендаторов.

Обеспеченность торговыми площадями в торговых центрах на 1 000 человек



Источник: Colliers International

Торговые объекты, планируемые к открытию в 2014 г.

НАЗВАНИЕ	КАТЕГОРИЯ	АДРЕС	ГВА, КВ. М	GLA, КВ. М	ДЕВЕЛОПЕР
«Европолис»	ТРК	Полюстровский пр., д. 84 лит. А	141 700	60 500	FORTGROUP
«Монпансье»	ТРК	Планерная ул. / Шуваловский пр.	42 500	30 500	Фоника
«Галактика»	ТЦ	Московское ш., д. 7Б	21 750	16 660	Торговый двор
«У Красного моста»	МФК	наб. Реки Мойки. д.79	36 500	10 900	ЗАО "БТК-Девелопмент"
«Парнас»	ТЦ	4-й Верхний переулоч, участок 1	15 000	9 000	АБ Инжиниринг
«Спар»	Гипермаркет	угол ул. Коллонтай и ул. Бадаева	10 500	7 500	Строительный холдинг "Единые решения"
«Адмирал»	ТЦ	Кирпичный пер., 1/4	9 400	5 500	ГК "Советник"
Итого			277 350	140 560	

Источник: Colliers International