

**ИНДИКАТОРЫ РЫНКА
ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
ПО ИТОГАМ 1 ПОЛУГОДИЯ 2013 Г.**

| Показатель | Значение |
|---|----------------|
| Торговая площадь современных торговых объектов (GLA): | 3,0 млн кв. м |
| торговые центры | 2,3 млн кв. м |
| гипермаркеты | 410 тыс. кв. м |
| DIY-центры | 240 тыс. кв. м |
| мебельные центры | 170 тыс. кв. м |
| Обеспеченность площадями (GLA) в торговых центрах, кв. м на 1000 чел. | 465 |

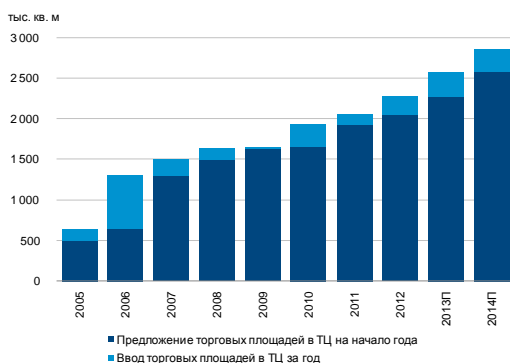
Источник: Colliers International

**СТРУКТУРА ДЕЙСТВУЮЩИХ
ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ (GLA)**



Источник: Colliers International

ДИНАМИКА ВВОДА ТЦ ПО ГОДАМ



Источник: Colliers International

Торговая недвижимость

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- В первом полугодии 2013 г. предложение торговых площадей увеличилось на 121 тыс. кв. м и достигло 2,3 млн кв. м в качественных торговых центрах. За шесть месяцев в Санкт-Петербурге было открыто для посетителей 4 торговых комплекса, в том числе ТЦ «Авеню» (девелопер – СК «Элис»). Также получили разрешение на ввод в эксплуатацию ТК «Галактика» и МФК «Великан-Парк», однако открытие этих проектов произойдет во втором полугодии 2013 года.
- Компания «Адамант» за январь–март осуществила торжественное открытие 3-х торгово-развлекательных центров, укрепив за собой позицию ключевого игрока на рынке: на ее долю приходится около 27% всех торговых площадей в торговых центрах Петербурга. В дальнейшем ожидается усиление позиций компании Fort Group, которая в дополнение к существующему портфелю реализует сейчас четыре торговых центра суммарной арендной площадью более 150 000 кв. м.
- На 2-ю половину года также намечено открытие 2-х региональных торгово-развлекательных центров, которые станут крупнейшими центрами в Невском и Красносельском районах – «Лондон Молл» торговой площадью 63 тыс. кв. м (4 кв. 2013 г.) и «Жемчужная Плаза» торговой площадью 48 тыс. кв. м (3 кв. 2013 г.).
- 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 17 проектов торговых центров с совокупной арендной площадью около 500 000 кв. м, планируемых к вводу во 2-й половине 2013 – 2015 гг.
- Наиболее крупные проекты, заявленные к открытию в 2014–2015 годах, это ТРЦ HOLLYWOOD (девелопер – СК «Элис»; GLA – 71 000 кв. м), и ТРЦ «Охта Молл» (девелопер – SRV Group; GLA – 75 000 кв. м). Оба проекта заявлены к вводу в IV квартале 2015 года. Также в 2014 году ожидается открытие ТРК «Европолис» (девелопер – Fort Group; GLA – 60 500 кв. м).
- Компания Fashion Development получила разрешение на строительство outlet-центра в Санкт-Петербурге. Первый в городе outlet-центр откроется в 2014 году.

СПРОС

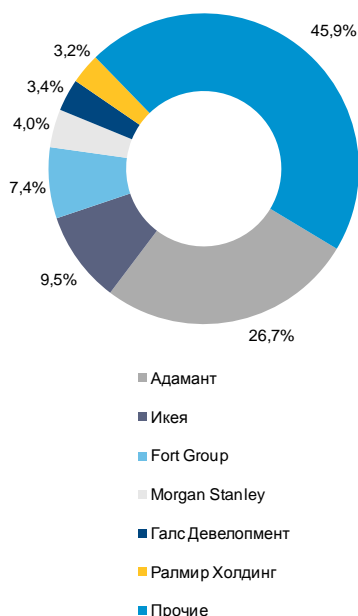
- Спрос на качественные торговые площади в Санкт-Петербурге остается стабильно высоким. Новые торговые центры с профессиональной концепцией заполняются арендаторами до момента открытия не менее чем на 85%.
- Поступательный рост розничного товарооборота и доходов населения (около 6% накопительным итогом за январь-май 2013 года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) по-прежнему выступает позитивным индикатором развития города для ритейлеров.
- Основной спрос формируется продуктовыми сетями, операторами fashion и общепита средней ценовой категории. Наблюдается рост спроса на размещение в торговых центрах со стороны ресторанов.

ТАБЛИЦА 1. Торговые центры, открытые в 1-м полугодии 2013 г.

| Название | Категория | Адрес | GLA, кв. м | Девелопер |
|--|-----------|-----------------------|----------------|-----------|
| Континент на Бухарестской (торговая галерея) | ТРК | ул. Бухарестская д.30 | 45 600 | Адамант |
| Континент на Звездной | ТРК | ул. Ленсовета д.103 | 45 400 | Адамант |
| Балкания Нова (2 оч., торговая галерея) | ТРК | Балканская пл. д.5 | 13 300 | Адамант |
| Авеню | ТЦ | Выборгское ш. д.15А | 17 000 | Элис |
| ИТОГО | | | 121 300 | |

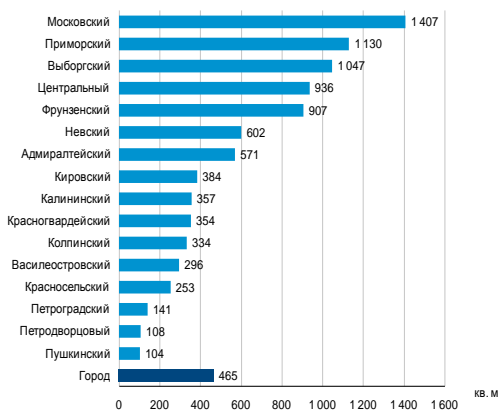
Источник: Colliers International

КРУПНЕЙШИЕ СОБСТВЕННИКИ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ



Источник: Colliers International

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ НА 1 000 ЧЕЛ.



Источник: Colliers International

- Крупные fashion-операторы (Inditex, H&M, Marks&Spencer) имеют ограниченные планы по развитию и тщательно подходят к выбору проектов. Предпочтение отдается региональным и суперрегиональным торговым центрам с хорошим местоположением и профессиональной коммерческой и архитектурной концепцией.
- Из новых fashion-брендов можно отметить выход на рынок Санкт-Петербурга европейской сети одежды и обуви Takko Fashion. Первый магазин сети открылся на площади 970 кв. м в ТРК «Лето». Также в ближайшее время откроются магазины Takko Fashion в торговых комплексах «Континент на Звездной», «Континент на Бухарестской» и «Жемчужная Плаза».
- Компания Media Markt заключила договор с компанией IKEA на размещение магазина площадью 5 тыс. кв. м в пристроенном к ТЦ «Мега-Парнас» здании. Открытие магазина запланировано на конец 2013 г. Также компания арендовала помещение площадью 4 200 кв. м в ТРЦ «Европолис» (девелопер – Fort Group), открытие которого намечено на 2014 г. Также новый магазин этой сети откроется в ТРК «Лондон Молл» на площади более 4 000 кв. м.

СТАВКИ АРЕНДЫ

- В течение 1 полугодия 2013 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.
- 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».

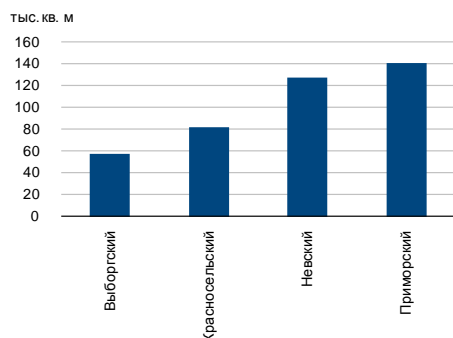
Таблица 2. Ставки аренды по типам якорных арендаторов

| Профиль | Площадь, кв. м | Средние арендные ставки, \$/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 | 150-180 |
| 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 эксплуатационные расходы

Источник: Colliers International

РАЙОНЫ – ЛИДЕРЫ ПО ПРИРОСТУ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ в 2013-15 гг.



Источник: Colliers International

ТЕНДЕНЦИИ

- Реконцепция торговых центров постепенно становится одним из основных трендов в среднесрочной перспективе. Первые успешные проекты уже реализованы компанией Fort Group. В ближайшее время откроет двери наиболее крупный торговый центр, прошедший реконцепцию, – ТРК «Лондон Молл». Возрастающая конкуренция в сегменте торговых центров, а также повышенное внимание со стороны ритейлеров к качеству предлагаемых в аренду проектов будет диктовать необходимость реконцепции микрорайонных и районных ТЦ, расположенных близко друг от друга.
- Формат развлекательной составляющей в торговых центрах продолжает меняться от классического развлекательного центра в сторону развлекательного и образовательного центра:
 - Развлекательные центры формата Arcada (Crazy Park, Game Zona, Fun City) постепенно теряют актуальность, в результате чего эти операторы имеют ограниченные планы развития.
 - В настоящее время в Петербурге успешно работают образовательные тематические парки «Умникум», «ЛабиринтУм», «Кидбург», «Академия талантов». В ближайшее время начнут работать «Мастер Град» в ТРК «Питерлэнд» и «Минопалис» в ТРК «Европолис».
 - Постепенно будет набирать популярность выделение в торговых центрах детских товаров, магазинов, развлечений в отдельные зоны, объединенные единой концепцией. Первым примером такого зонирования стала детская зона «Дивный город» в ТРК «Гранд Каньон», включающая в себя помимо развлечений пул магазинов детской одежды, обуви и детских товаров. Мы ожидаем, что в ближайшие три года на рынке появится еще несколько подобных проектов меньшего размера.
- Продолжается активное развитие продуктовых сетей как в премиум-сегменте («Зеленый Перекресток», «Лэнд», «Азбука Вкуса»), так и в среднем ценовом сегменте. Последние полгода ознаменовались активизацией существующих в городе сетей продуктовых гипермаркетов, в том числе «Лента», K-Ruoka.
- Ряд fashion-операторов (Uniqlo, Banana Republic, Kiabi) и крупных московских рестораторов, еще не представленных на рынке Санкт-Петербурга, ведут активные переговоры по проектам и планируют в ближайшие два года открыть свои первые объекты.

ТАБЛИЦА 3. Торговые объекты, планируемые к открытию во 2-м полугодии 2013 г.

| Название | Категория | Адрес | GLA, кв. м | Девелопер |
|--------------------------|-------------|--|----------------|---------------------------------------|
| Лондон Молл | ТРК | ул. Коллонтай. д.3 | 63 000 | Fort Group |
| Жемчужная плаза | ТРК | Петергофское шоссе. д.51 | 48 000 | SRV Group |
| Заневский каскад (3 оч.) | ТРК | угол Заневского пр. и пр. Энергетиков | 40 300 | Адамант |
| Пять озёр | ТРК | угол Долгоозерной ул. и Комендантского пр. | 22 000 | Fort Group |
| Галактика | ТРК | Московское ш. д.7Б | 16 650 | Торговый двор |
| Великан Парк | МФК | ул. Александровский парк д.4 | 11 400 | Интерком и группа Компаний КИНО СИТИ |
| Спар | Гипермаркет | угол ул. Коллонтай и ул. Бадаева | 7 500 | Строительный холдинг "Единые решения" |
| ИТОГО | | | 208 850 | |

Источник: Colliers International