

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 1 ПОЛУГОДИЕ 2010

Для составления сводной картины рынка объектов торговой недвижимости Санкт-Петербурга использовались материалы следующих ведущих консалтинговых компаний: [Knight Frank](#), [Colliers International](#), [GVA Sawyer](#), [Jones Lang LaSalle](#), [Maris Properties](#), [ASTERA](#), опубликованные в СМИ, в специализированных печатных изданиях, или размещенные в Интернете.

Ниже приведены основные сводные данные по торговым площадям в торговых и торгово-развлекательных центрах, многофункциональных центрах и гипермаркетах различного назначения.

Таблица 1. Основные показатели торговой недвижимости Санкт-Петербурга - 1 полугодие 2010 г.

Основные показатели \ Источник	Knight Frank	Colliers Int.	GVA Sawyer	Jones Lang LaSalle	Maris Properties	ASTERA
Общий объем функционирующих торговых площадей, кв.м	3 768 000	3 880 000	4 207 000	1 313 000	3 131 000	4 028 000
Введено торговых площадей за 1 пол. 2010 г., кв.м	43 000	80 000	52 000	8 000	88 500	100 000
Прирост площадей за 1-ое полугодие 2010 г., %	1%	2%	1%	1%	3%	3%
Наполняемость функционирующих торговых площадей, %	92%	90%	87 – 89%	87%	85%	в качественных объектах - не менее 95%, в остальных 60-85 %
Арендные ставки (базовые, без экспл. расходов и НДС) в 1 г., \$ /кв.м /год:						
Максимальные (парфюмерия и косметика, одежда)	-	-	2 000	2 000	1 767	1 525
Минимальные (якорные арендаторы, гипермаркеты)	-	-	80	80-90	133	237
Среднее изменение арендных ставок по сравнению с концом 2009 г., %	-	Ставки в действующих ТЦ стабилизировались и начали постепенно расти	Без существенных изменений	Рост максимальных арендных ставок на 11%	Без существенных изменений	Ставки изменились незначительно, в ликвидных объектах рост составил до 3%

Примечания:

Данные [Knight Frank](#) по площадям приведены в разрезе GBA (общие);

Данные [Colliers Int](#) по площадям приведены в разрезе GBA (общие), отражают совокупность площадей гипермаркетов, DIY, мебельных центров, торговых центров с арендуемой площадью более 4 000 кв.м.;

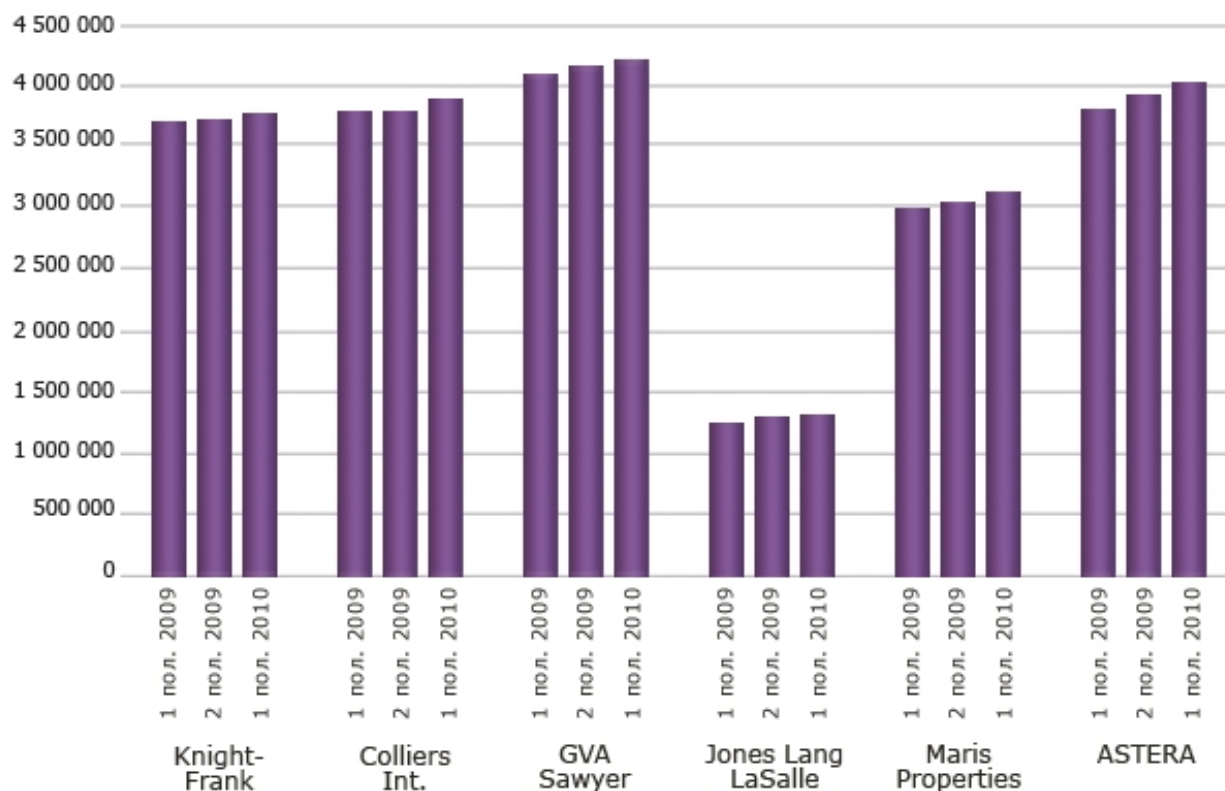
Данные [GVA Sawyer](#) по площадям приведены в разрезе GBA (общие), отражают совокупность площадей гипермаркетов и ТЦ свыше 3000 кв.м.;
Данные [ASTERA](#) по площадям приведены в разрезе GBA (общие), отражают совокупность площадей ТРК, ТК, DIY, гипермаркетов.

Как можно видеть, основные показатели – объемы торговых площадей – значительно различаются друг от друга. Причины этого уже указывались – большое количество различных форматов и критериев отбора торговых объектов, что и затрудняет унифицировать подсчеты площадей.

Для иллюстрации динамика роста торговых площадей за три последних полугодия представлена ниже на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1

ОБЩИЙ ОБЪЁМ ФУНКЦИОНИРУЮЩИХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ, м²
Санкт-Петербург, конец 1-го полугодия 2010 г.

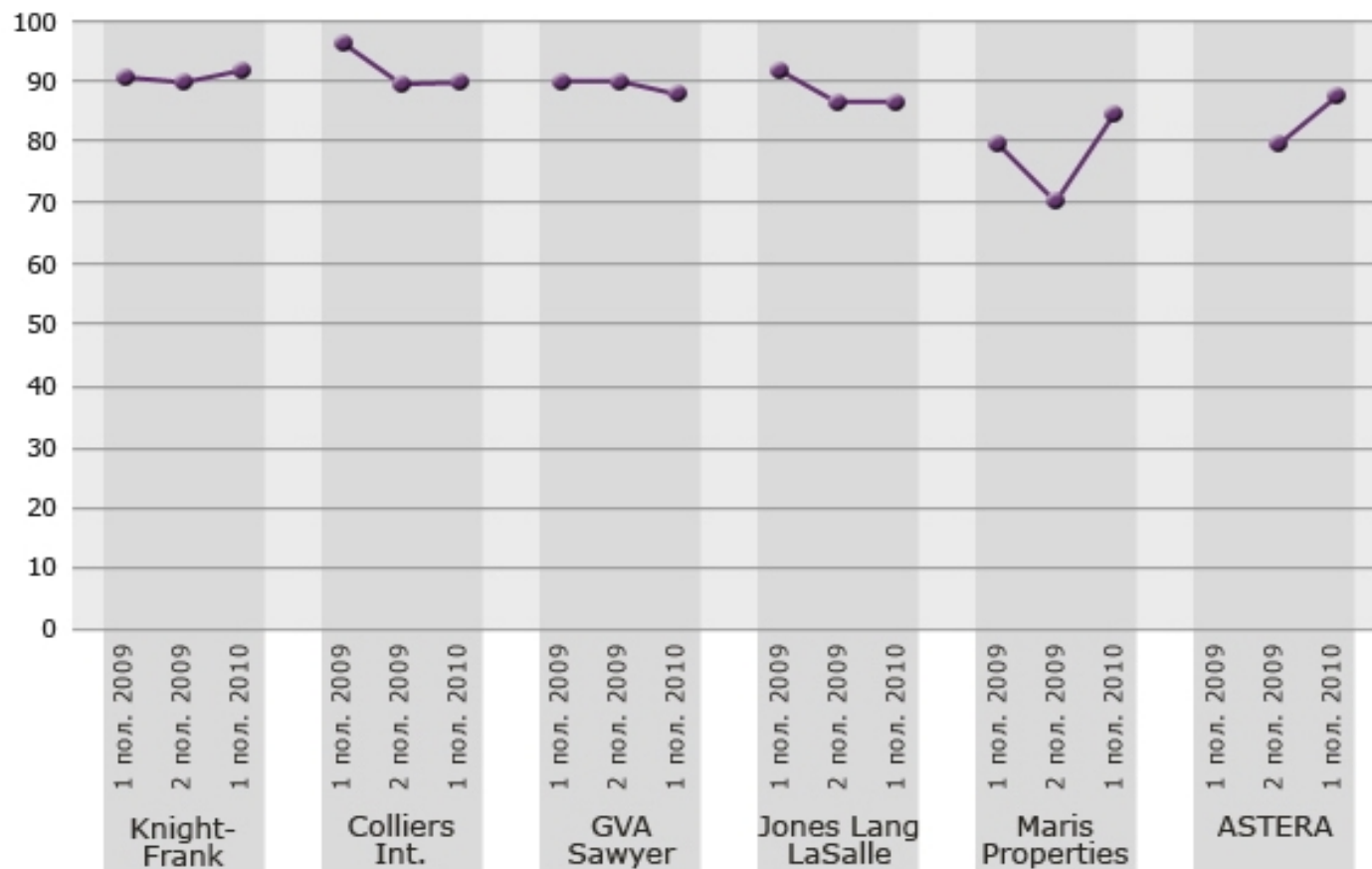


Динамика изменения средней наполняемости функционирующих торговых площадей за три последних полугодия представлена в графическом виде на Диаграмме 2.

ДИАГРАММА 2

ОБЩАЯ НАПОЛНЯЕМОСТЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, %

Санкт-Петербург, конец 1-го полугодия 2010 г.



Тенденции и прогнозы:

Knight Frank

- Во второй половине 2010 г. на рынке ожидается появление большого объема новых торговых помещений. По прогнозам консультанта, в текущем году будет открыто еще 6–7 торговых объектов, в т.ч. два суперрегиональных торговых комплекса. Показатель объема ввода новых торговых комплексов в 2010 г. ожидается на уровне докризисного 2007 г.
- Доля свободных площадей в качественных объектах постепенно уменьшается. Средние арендные ставки в течение 1 полугодия 2010 г. были стабильны.

Colliers International

- До конца 2010 г. на рынок запланирован выход более 230 000 кв. м арендных площадей. Однако роста вакантных площадей не ожидается, т.к. новые торговые площади представляют собой современное и качественное предложение и уже сегодня заполнены более чем на 70%.
- Ритейлеры активно пересматривают свои планы по развитию и открывают новые магазины в первую очередь в успешных торговых объектах, с высокой посещаемостью.

GVA Sawyer

- На конец 1-го полугодия 2010 года обеспеченность населения Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями составила 618 кв. м арендопригодной площади на 1 тыс. жителей, что является максимальным показателем в России. Для сравнения, обеспеченность торговыми площадями в Москве составляет 350 кв.м на 1 тыс. жителей.
- До конца года ожидается появление нескольких крупных региональных и суперрегиональных торговых центров. В 2010 году с большой долей вероятности можно ожидать завершения строительства таких торговых центров, которые изначально были заявлены ко вводу в 2009 году.

Jones Lang LaSalle

- Основная доля запланированных в 2010 году объектов будет введена во второй половине года, в том числе 2 супер-региональных торговых центра, Galeria (95 000 кв.м) и "Лето" (79 000 кв.м). Новые проекты, анонсированные на рынке, немногочисленны. Кроме того, не наблюдается активного возобновления работ в проектах, реализация которых была остановлена в 2009 году.
- Торговые операторы по-прежнему проявляют невысокую активность с точки зрения аренды новых площадей, уделяя внимание только наиболее качественным проектам.

Maris Properties

- Не смотря на то, что за первую половину 2010 года прирост предложения составил около 3%, на вторую половину года прогноз более оптимистичный, так как до конца года ожидается открытие трёх сотысячных проектов.
- С одной стороны, петербургский рынок торговой недвижимости насыщен площадями, с другой, качественных и успешных объектов не так много. Дальнейшее развитие будет происходить также в направлении освоения новых форматов (например, аутлет-центры), а также редевелопмента устаревших проектов.
- Рынок торговой недвижимости постепенно выходит из кризиса, спрос оживляется, заполняемость растёт. Тем не менее, во второй половине 2010 года спрос существенно не вырастет. Большинство компаний уже адаптировались к новым реалиям рынка и строят свои планы развития с учётом изменившихся условий.
- Заметного изменения коммерческих условий в 2010 году не происходило, ставки стабилизировались. Рынок торговой недвижимости ожидает стагнация, рост ставок можно прогнозировать не ранее 2011 года и в первую очередь он начнётся в стрит-ритейле.

ASTERA

- За 1-е полугодие 2010 года в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию около 100 000 кв. м, что уже превышает общий объем торговых объектов, появившихся на рынке за весь 2009 год. Во втором полугодии ко вводу заявлено около 490 000 кв.м. После этого динамика прироста торговых площадей в ближайшие два-три года снизится.
- По результатам 1-го полугодия 2010 года уровень арендных ставок в торговых комплексах Санкт-Петербурга изменился незначительно по сравнению с показателями конца 2009 года. До конца 2010 года ставки аренды в торговых комплексах будут расти медленными темпами.
- Несмотря на положительные тренды, в течение ближайших лет рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга будет медленно восстанавливать темпы роста, характерные для докризисного периода. Арендаторы по-прежнему будут отдавать предпочтение качественным торговым комплексам с высоким посетительским трафиком.

Таким образом, исходя из приведенных тенденций и прогнозов, можно сделать следующие выводы:

- *Рынок торговой недвижимости постепенно выходит из кризиса, спрос оживляется, заполняемость объектов растёт.*
- *Несмотря на то, что за первую половину 2010 года прирост предложения был несущественным, на вторую половину года прогноз более оптимистичный, так как ожидается открытие 2-3 крупных суперрегиональных торговых центров. После этого динамика прироста торговых площадей в ближайшие два-три года снизится, что*

связано с задержкой сроков реализации и/или отменой ряда проектов из-за проблем с финансированием, а также отсутствием планов по введению новых крупных комплексов.

- По результатам 1-го полугодия 2010 года уровень арендных ставок в торговых комплексах Санкт-Петербурга изменился незначительно по сравнению с показателями конца 2009 года. В дальнейшем возможен медленный рост ставок аренды в торговых комплексах.*
- Несмотря на положительные тренды, наблюдающиеся на рынке, в течение ближайших лет рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга будет восстанавливать темпы роста, характерные для докризисного периода, достаточно медленно.*

Оценивая прогнозы консультантов в прошлый отчётный период (2-е полугодие 2009 г.), можно отметить, что в целом прогнозы *оправдались*. В 1-м полугодии 2010 г. рынок торговой недвижимости стабилизировался, вектор изменения основных параметров (объём ввода торговых площадей, арендные ставки, наполняемость), в общем, соответствовал предположениям.