

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 2 ПОЛУГОДИЕ 2011

Для составления картины рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга использовались материалы следующих ведущих консалтинговых компаний: Knight Frank, Colliers International, GVA Sawyer, Jones Lang LaSalle, Maris Properties, ASTERA.

Сводные показатели, полученные из этих источников, представлены ниже в таблицах и на диаграммах. Если прямые сведения по некоторым показателям в тех или иных источниках отсутствовали, такие показатели были получены (где это было возможно) пересчетом из приведенных в источниках данных. При пересчетах было принято курсовое соотношение: 1\$ = 30 руб.

В Таблице 1 приведены основные данные по торговым площадям в торговых и торгово-развлекательных центрах, многофункциональных центрах и гипермаркетах различного назначения.

Таблица 1. Основные показатели торговой недвижимости Санкт-Петербурга - 2 пол. 2011 г.

Основные показатели \ Источник	Knight Frank	Colliers Int.	GVA Sawyer	Jones Lang LaSalle	Maris Properties	ASTERA
Общий объем функционирующих торговых площадей:						
кв.м общей площади (GVA)	4 400 000	4 510 000	4 800 000	-	3 700 000	-
кв.м арендопригодной площади (GLA)	3 040 000	2 890 000	3 198 000	1 580 000		2 511 000
Введено торговых площадей за 2011 г., кв.м общей площади (GVA)	366 000	320 000	303 000		291 000	-
Введено торговых площадей за 2011 г., кв.м арендопригодной площади (GLA)	256 000	200 000	191 000	201 000		199 900
Прирост торговых площадей за 2011 г., %	9%	8%	7%	15%	9%	9%
Наполняемость функционирующих торговых площадей, %	96	-	94 - 95	94	93-95	97
Арендные ставки (базовые, без экспл. расходов и НДС), \$ /кв.м /год:						
максимальные (парфюмерия и косметика, одежда)	-	-	2 000	2 000	1 500	-
минимальные (якорные арендаторы, гипермаркеты)	-	150	100	90-100	133	-
Среднее изменение арендных ставок по сравнению с концом 2010 г., %	-	Рост на 5–10%	Рост на 8-10%		Рост на 7-10%	Рост на 7-10%

Примечания:

Данные Knight Frank по площадям приведены в разрезе GVA (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 Jones Lang LaSalle, ASTERA по площадям приведены по форматным ТЦ в разрезе GLA (арендопригодные).
 Данные ASTERA по площадям во 2 полугодии 2011 посчитаны по новой методике (GLA).

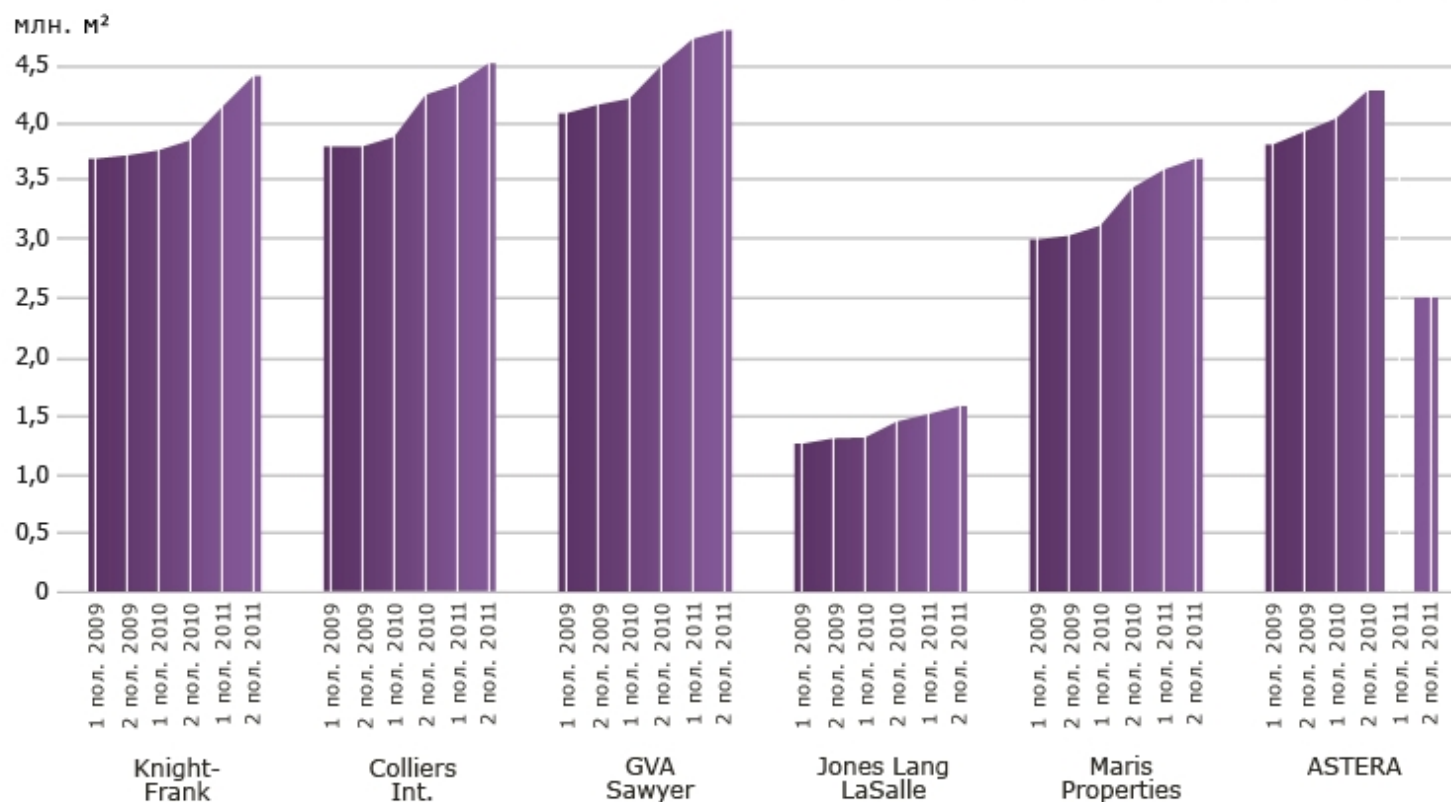
Как можно видеть, основные показатели – объемы торговых площадей – значительно различаются друг от друга. Причины этого уже указывались – большое количество различных форматов и критериев отбора торговых объектов, что и затрудняет унифицировать подсчеты площадей.

Динамика роста общего объема торговых площадей (GBA) за шесть последних полугодий (2009-2011 гг.) представлена ниже на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1

ОБЩИЙ ОБЪЁМ ФУНКЦИОНИРУЮЩИХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ, м²

Санкт-Петербург, конец 2-го полугодия 2011 г.

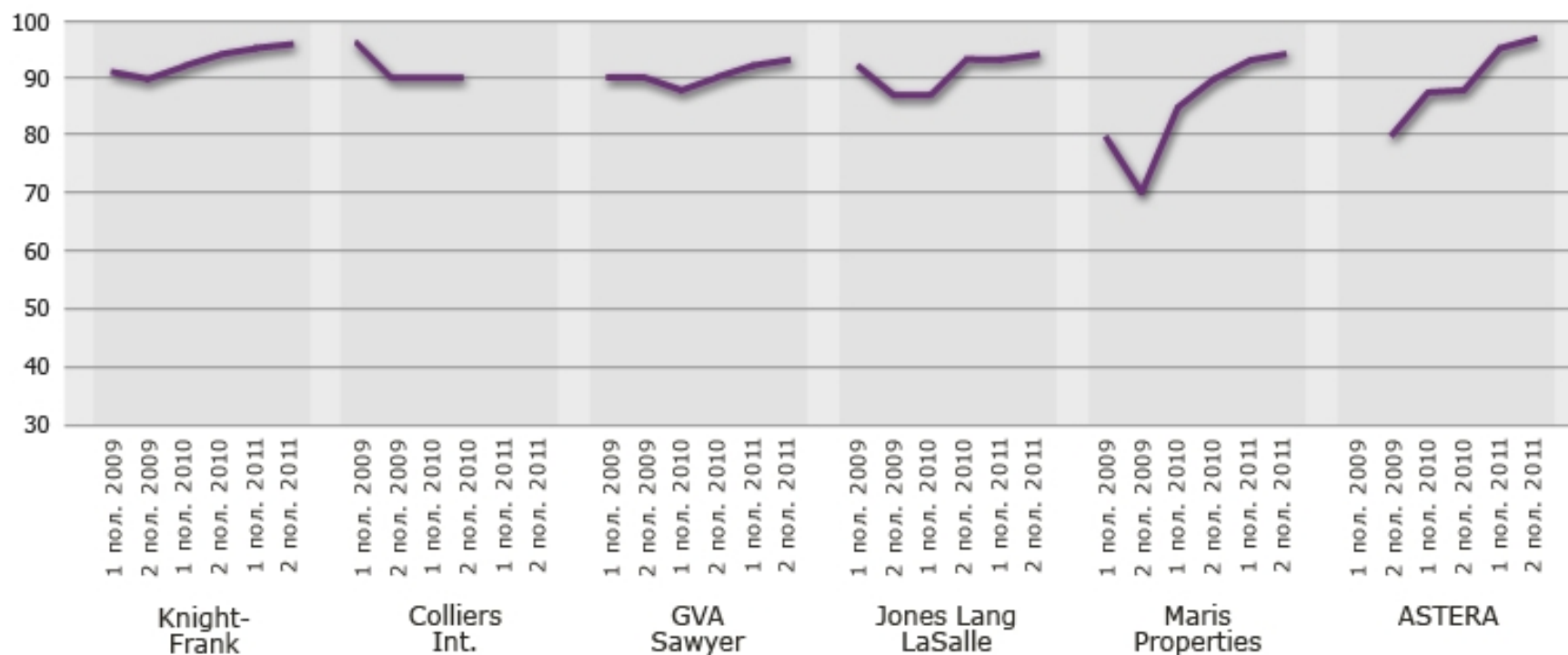


Динамика изменения средней наполняемости функционирующих торговых площадей за шесть последних полугодий (2009-2011 гг.) представлена в графическом виде на Диаграмме 2.

ДИАГРАММА 2

ОБЩАЯ НАПОЛНЯЕМОСТЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, %

Санкт-Петербург, конец 2-го полугодия 2011 г.



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Примечания:

Компания Colliers в обзорах за 1 и 2 полугодия 2011 г. не представила данные о наполняемости функционирующих торговых площадей.

Тенденции и прогнозы:

Knight Frank

- В 2012 г. ко вводу заявлено 10-13 крупноформатных торговых объектов. При этом прирост арендопригодных площадей составит около 226 тыс. м

Colliers International

- В 2012 г. ожидается существенное снижение ввода новых площадей. Суммарная площадь проектов, заявленных к выходу в 2012 г., составляет всего около 158 тыс.кв.м (GLA). Такое снижение связано с провалом в запуске новых проектов в период кризиса в 2009-10 гг.
- Снижение объемов ввода новых проектов в 2012 г. может создать некоторый дефицит площадей на рынке и способствовать плавному повышению арендных ставок в 2012-13гг. Ожидается, что рост ставок в 2012 г. составит 5-10% для крупных арендаторов и до 15% для операторов галерей в долларовом исчислении. В дальнейшем рост ставок не превысит 5-10% в год.

GVA Sawyer

- По прогнозам ввод торговой недвижимости в 2012 году превысит показатели 2011 года и составит около 250-270 тыс. кв.м (GLA).

Jones Lang LaSalle

- В 2012 г. ко вводу запланировано около 200 тыс.кв.м торговых площадей, если сроки их строительства не будут перенесены.
- Объем проектов, запланированных к выходу в 2012-2013 гг., составляет около 460 тыс. кв. м.
- В 2012 г. ожидается увеличение ставок на 5-10% в течение года..

ASTERA

- В 2012 г. заявлено открытие около 300 тыс.кв.м арендопригодных площадей в торговых центрах.
- В течение 2012 г. ожидается увеличение ставок на 7-10% в рублевом эквиваленте.

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

- Ожидается, что в 2012 г. рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга будет демонстрировать стабильную положительную динамику всех ключевых показателей.
- В 2012 г. ожидается открытие 10-13 проектов общей площадью 160-300 тыс. кв. м (GLA).
- В 2012 году ожидается рост ставок аренды на уровне 5-10%.

Оценивая прогнозы консультантов, высказанные в конце 2010 года (см. Обзор за 2 полугодие 2010 г.), можно отметить, что, в основном, прогнозы на 2011 год *оправдываются*: вектор изменения основных параметров торговой недвижимости (арендные ставки, наполняемость) в целом соответствует предположениям консультантов.

В тоже время объем ввода торговых площадей оказался *более существенным*, чем предсказывался.