ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ольга Аткачис
Руководитель отдела торговых помещений
ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

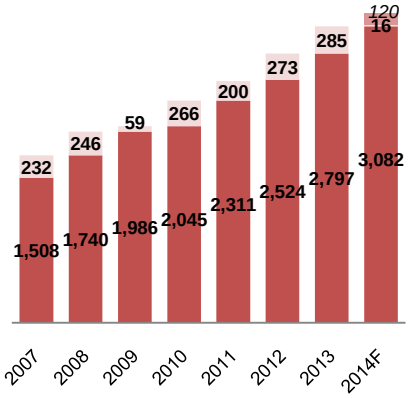
"Участники рынка торговой недвижимости становятся более осторожными при выборе того или иного объекта, тщательно взвешивают риски. На принятие решений уходит до 3 месяцев. Кроме того, сетевики активно борются за повышение эффективности существующих магазинов".

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ →
ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ ↗
АРЕНДНЫЕ СТАВКИ →

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Во 2 кв. 2014 г. не было введено в эксплуатацию ни одного торгового центра. В I полугодии был открыт только один объект. На конец июня предложение на рынке торговой недвижимости достигло 3 097,6 тыс. кв.м арендопригодных площадей.
- Во II полугодии 2014 г. ожидается ввод в эксплуатацию семи торговых центров. В результате, объем площадей в ТК может увеличиться на 3,8% к концу года и достичь 3 216,8 тыс. кв.м.
- По итогам отчетного квартала количество вакантных площадей в торговых центрах увеличилось. Рост уровня вакансии также наблюдался в наиболее популярных ТК, имеющих листы ожидания.
- В отчетном квартале арендные ставки в торговых центрах оставались стабильными. Однако ряду арендаторов были предложены льготные условия аренды.
- Усиливается тенденция повышения эффективности торговых сетей. Большинство крупных сетей различных профилей в 2014 году продолжают оптимизировать портфель арендуемых площадей исходя из их рентабельности.
- Во 2 кв. наиболее активными игроками на рынке были продуктовые сети, занимающие помещения среднего формата (от 300 до 1 000 кв.м), а также сети общественного питания (рестораны, бистро, столовые). Также в отчетном квартале о динамичном развитии заявили многие сетевые магазины, реализующие товары народного потребления (косметика, аптеки, текстиль и т.д.).
- Текущая внешнеполитическая ситуация оказывает давление на планы развития банковских структур. Во 2 кв. 2014 г. многие из них пересмотрели планы своего развития на ближайший период.
- В сегменте встроенных помещений арендные ставки не претерпели существенных изменений. Однако в ряде основных торговых коридоров запрашиваемые арендные ставки снизились. Собственники недвижимости скорректировали свои ожидания, чтобы снизить срок экспозиции объектов.

Динамика ввода арендопригодных площадей, Санкт-Петербург



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

Показатель	2 кв. 2013	2 кв. 2014
Арендопригодная площадь торговых центров, тыс. кв. м	2 937	3 097,6
Уровни вакансии в действующих ТЦ		
Суперрегиональные	1,2%[1]	1,9%[1]
Региональные	4,5%	3,4%
Районные	3%	3,6%
Микрорайонные	2%	3,9%

[1] – *лист ожидания*

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Торговые центры, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2014 года

За период с января по июль 2014 г. рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга пополнился лишь одним торговым центром, открытым в 1 кв. 2014 г. Во 2 кв. ни один проект не был завершен, поэтому сококупное предложение на рынке торговой недвижимости сохранилось на уровне предыдущего квартала и составило 3 097,6 тыс. кв.м.

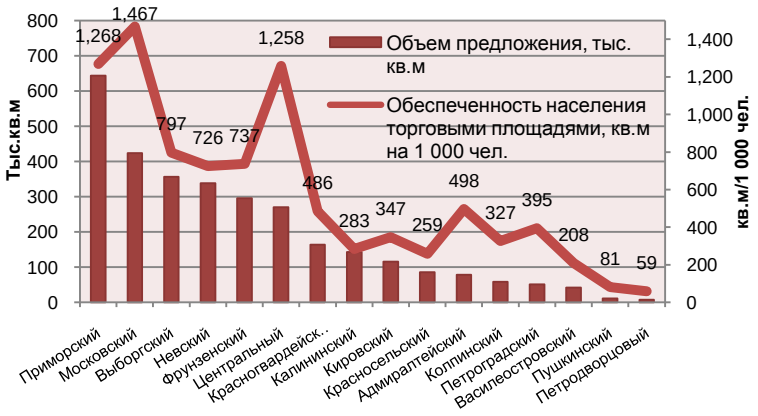
Торговые центры, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2014 г

Название проекта	GBA, кв.м	GLA, кв.м	Район	Девелопер
Торговый Двор	20 940	15 900	Московский	ЗАО «Торговый двор»
ИТОГО		**15 900**		

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Показатель обеспеченности населения качественными торговыми площадями на конец I полугодия составил 604[1] кв.м на 1 000 жителей. Наиболее обеспечены торговыми площадями Приморский, Московский и Выборгский районы города.

Распределение существующего предложения торговой недвижимости по районам Санкт-Петербурга, I полугодие 2014 г.



Во второй половине 2014 г. ожидается запуск семи проектов торговой недвижимости совокупной арендопригодной площадью 120,1 тыс. кв.м. В результате, к концу года рынок торговых центров Санкт-Петербурга может увеличиться на 3,8%, достигнув 3 216,8 тыс. кв.м.

Реализация наиболее крупных проектов 2014 года – ТРК «Европолис» и ТРЦ «Монпансье» поможет упрочить лидирующие позиции Выборгского и Приморского районов в рейтинге районов Санкт-Петербурга, наиболее обеспеченных торговыми площадями.

По ряду заявленных ранее проектов – аутлету «Fashion House Outlet» и второй очереди ТРК «Радуга» – уточнены даты открытия. Так, открытие аутлета перенесено на лето следующего года, а второй корпус ТРК «Радуга» будет построен в апреле 2015 г.

Динамика прироста обеспеченности жителей Санкт-Петербурга площадями в ТЦ

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Реконцепция торговых центров

В конце 2007 года совокупное предложение рынка торговой недвижимости достигло 1 700 тыс. кв.м. Учитывая, что срок жизни концепции торгового центра в среднем составляет 7 лет, в текущем году у многих торговых комплексов Санкт-Петербурга, введенных в эксплуатацию перед кризисом 2008 года, возникла необходимость в реновации. Ранее реконцепции уже подверглись такие проекты как «Феличита»–«Лондон Молл»; «Мебельный центр «Грейт»–«Академ Парк»; «Смайл» и другие.

В отчетном квартале был завершен ребрендинг ТЦ «Капитолий на Пионерской», который стал позиционироваться как экологичный проект.

Компания IKEA Shopping Centres Russia, собственник и управляющая компания ТРК «Мега» в России, в марте 2014 г. раскрыла детали модернизации своих объектов: изменения коснутся зоны ресторанного дворика.

ГК «О'кей» анонсировала проект смены концепции ТЦ «Подсолнух». После реконцепта состав арендаторов сменится на 90%, а сам торговый центр превратится в дисконт-центр.

[1] Изменение показателя обеспеченности связано с уточнением данных по численности жителей Санкт-Петербурга (Федеральная служба государственной статистики)

Торговые центры, открытие которых ожидается во II полугодии 2014 г.

Название проекта	GBA	GLA	Район	Открытие
Парнас	15 000	6 500	Выборгский	3 кв. 2014*
Монпансье	58 500	30 500	Приморский	3-4 кв. 2014
Европолис	141 700	60 440	Выборгский	3-4 кв. 2014
У Красного Моста	14 000	11 200	Центральный	4 кв. 2014

*** акт ввода в эксплуатацию был получен в декабре 2013 г.**

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

ТРК «Европолис» (визуализация)

СПРОС

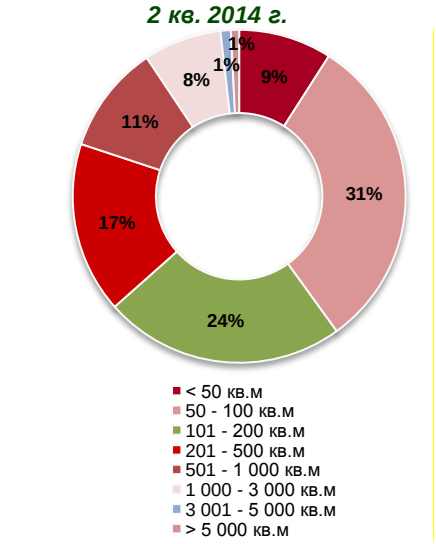
Внешнеполитическая и экономическая ситуация в России продолжала оказывать значительное влияние на темпы развития сетевых ритейлеров во 2 кв. 2014 г. В сегменте торговых центров арендаторы с осторожностью подходят к выбору объекта – на текущий момент востребованы лишь наиболее популярные торговые комплексы, способные генерировать значительный траффик. В сегменте встроенных помещений данная ситуация повлияла на срок принятия решений и длительность заключаемых договоров – большинство клиентов стали тратить на согласование всех условий сделки до трех месяцев. Случаи принятия решения о заключении сделки в течение 1 месяца единичны.

В течение I полугодия на рынке усиливалась тенденция повышения эффективности торговых сетей. Большинство крупных сетей различных профилей в 2014 году продолжают оптимизировать портфель арендуемых площадей исходя из их рентабельности. Так, многие компании (главным образом сети общественного питания) идут на расторжение невыгодных договоров аренды в случае, если пересмотр арендных ставок невозможен.

В отчетном квартале наибольшую активность проявляли продуктовые сети, занимающие помещения среднего формата (от 300 до 1 000 кв.м). Кроме того, сравнительно высокий спрос был отмечен со стороны продуктовых ритейлеров формата «у дома» и сетей общественного питания (рестораны, бистро, столовые, в меньшей степени пабы). Так, в течение отчетного квартала в сегменте общественного питания были запущены новые проекты:

- Владельцы ресторана итальянской кухни Papa Pizziano с участием ASTERA открыли второе заведение на Загородном проспекте, 4. До конца года ожидается открытие третьего ресторана.
- Третье заведение сети кафе-ресторанов Pelipasta (90 кв.м) открылось в начале 2 кв. на Московском проспекте. Согласно планам компании, до конца года будут открыты еще 15 точек. Брокер сделки – ASTERA.
- В июне новый для Петербурга формат ресторана вывела на рынок компания «RestoPR». В заведении под названием «МОЖНО» будут предлагаться блюда, приготовленные на основе диеты Дюкана. Площадь ресторана - 314 кв.м. Брокер сделки – ASTERA.
- Ресторанная группа Beer Family Project запустила новый проект чешских пивных баров под названием Karlovy Pivovary. В 2015 г. компания рассчитывает открыть еще четыре бара.
- Продуктовая сеть «Лента» откроет второй гипермаркет в Невском районе на пересечении улиц Бабушкина и Грибакиных, который сейчас находится на стадии строительства.
- Премиальный супермаркет «Азбука вкуса» в конце апреля открыла шестой магазин сети в ТЦ «Apriori», площадь магазина составила 515 кв.м.

Рассматриваемый метраж помещений в ТЦ по заявкам клиентов,явкам клиентов, 2 кв. 2014 г.



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Основные профили клиентов в ТЦ по заявкам клиентов, 2 кв. 2014 г.

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

- Ресторанный девелопер Italy Group в течение 2 кв. 2014 г. открыл в Петербурге еще два ресторана, доведя их количество до семи. В 2015-2016 гг. компания рассчитывает выйти на рынок Москвы.

Банковский сегмент, напротив, замедлил темпы своего развития. Многие банки, ранее заявившие об открытии новых отделений в течение 2014 года, приостановили свое развитие во 2-3 кв. Это связано, прежде всего, с текущей напряженной внешнеполитической ситуацией. Как только она стабилизируется, вполне возможно, что многие игроки вернутся к озвученным в начале года планам расширения своих сетей в Петербурге. Однако на планы развития крупнейших отечественных банков, таких как Сбербанк и ВТБ ухудшение внешнеполитической ситуации в стране не повлияло.

В отчетном периоде банковские структуры, в основном, рассматривали помещения для размещения офисов (80-150 кв.м) и отделений (от 350 кв.м).

В fashion-ритейле во 2 кв. 2014 г. был заключен ряд сделок. Так, международная компания Inditex подписала договоры аренды помещений в строящемся торговом центре «Европолис». На площади более 6 000 кв.м компания разместит свои семь брендов. Кроме того:

- в ТРЦ «Жемчужная Плаза» в 3 кв. откроется первый магазин Violeta международного оператора Mango. Для этих целей площадь магазина Mango в ТРЦ «Жемчужная плаза» будет увеличена с 475 кв.м до 1 056 кв.м.
- На втором этаже «ДЛТ» открылся магазин Paul & Shark площадью 68 кв.м.
- Компания Mania Grandiosa анонсировала открытие обувного аутлета MGFashionOutlet в ТРЦ «Варшавский Экспресс».
- В марте-апреле открылись три магазина сети Jack Wolfskin.

ТРЦ «Мега Дыбенко» стал первой площадкой для развития в Санкт-Петербурге дочерней компании LG – THEFACESHOP (косметика из Южной Кореи). Концепция магазина подразумевает аренду «островов» в торговых центрах.

В мае была закрыта сделка по продаже петербургской сети «Компьютерный мир». Покупателем выступила федеральная сеть электроники и бытовой техники DNS, штаб-квартира которой находится во Владивостоке. Таким образом, компания DNS через поглощение крупного регионального игрока вышла на рынок Санкт-Петербурга. отчетном квартале сетевые магазины, реализующие товары народного потребления (косметика, аптеки, текстиль и т.д.) заявили о динамичном развитии своих сетей. В частности, активно осваивать петербургский рынок недвижимости начали аптечные сети «Родник Здоровья» и совместный проект «Первой Помощи» и «Радуги» (рассматривают помещения площадью 50-150 кв.м).

Во 2 кв. 2014 г. крупными операторами детских товаров было заявлено открытие следующих магазинов:

- в ТРК «Лето» открылся пятый магазин сети «Mama Детям». Гипермаркет арендовал площадь около 1 300 кв.м на втором этаже комплекса.
- Магазин британской сети магазинов для детей Hamleys откроется в Санкт-Петербурге в ТЦ «Невский Центр» (1 000 кв.м) в конце июля.

Сегмент развлечений в Санкт-Петербурге продолжает активное развитие:

- в отчетном периоде Maza Park получил разрешение на строительство второго развлекательного центра на ул. Хошимина

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, 2014 г.

Девелопер торговых центров «Платформа» – компания «Петроторгстрой» – планирует развивать новый формат мини-торговых центров под названием «Миксер». Концепция торговых центров подразумевает удовлетворение ежедневных потребностей покупателей – продукты, сервисные услуги.

Anta Sports – китайский производитель спортивной одежды – к 2016 году откроет до 20 магазинов на российском рынке. В течение 2014 года компания планирует запустить первые три магазина сети.

Оператор fashion индустрии Mango намерен создать в России сеть универмагов Mango Megastore. Формат каждого объекта составит 0,85-1,2 тыс. кв.м. Линейка товаров будет включать женскую, мужскую и детскую одежду.

На рынок Санкт-Петербурга выходит новый бренд нижнего белья класса люкс Agent Provocateur. Первый бутик расположится на Невском пр., 117 в помещении площадью 110 кв.м.

общей площадью 15 тыс. кв.м. Развлекательный парк планируется открыть в конце текущего года.

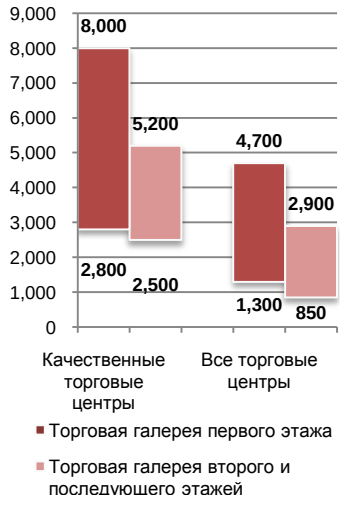
- Запуск первого в России крытого парка Angry Birds Activity Park в ТРК «Европолис» намечен на конец года. Площадь парка составит почти 4 тыс. кв.м. Глава компании Rovio, владельца бренда Angry Birds, планирует в дальнейшем развивать сеть парков развлечений в России путем продажи франшизы.

Примеры наиболее значимых сделок на рынке торговых помещений Петербурга во 2 кв. 2014 г.

Бренд	Площадь, кв.м	Специализация	Адрес
Adidas, AdidasKids, Reebok	850	Спортивные товары	ТРК «Лето»
Jack Wolfskin	113	Одежда	ТРК «Галерея»
Jack Wolfskin	132	Одежда	ТЦ «Балкания Nova»
Jack Wolfskin	119	Одежда	ТЦ «Заневский Каскад»
Zara	2 600	Одежда, аксессуары	ТРК «Европолис»
Zara Home	500	Товары для дома	ТРК «Европолис»
Stradivarius	470	Одежда	ТРК «Европолис»
Pull & Bear	830	Одежда	ТРК «Европолис»
Bershka	850	Одежда	ТРК «Европолис»
Oysho	280	Нижняя одежда	ТРК «Европолис»
Massimo Dutti	700	Одежда	ТРК «Европолис»
Prenatal Milano	217	Товары для мам и детей	ТРЦ «Гранд Каньон»
Леонардо	894	Товары для хобби	ТРЦ «Жемчужная Плаза»
МОЖНО*	314	Общественное питание	ул. Марата, 16

*** Консультант сделки – ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate**

Средние арендные ставки в ТК СПб, 2 кв. 2014 г., руб/кв.м/месяц, с учетом НДС и доп. расходов.



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ И АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

Торговые центры

По итогам отчетного квартала количество вакантных площадей в торговых центрах Санкт-Петербурга увеличилось. Рост уровня вакансии также произошел в наиболее популярных торговых центрах, имеющих листы ожидания.

Арендные ставки в торговых центрах, в большинстве случаев, остались на уровне 1 кв. Однако с целью привлечения интересного оператора собственники готовы идти на уступки по цене.

В некоторых торговых центрах во 2 кв. был установлен коридор колебаний арендных ставок, номинированных в условных единицах. Изменение затронуло как новые, так и уже действующие договоры ряда арендаторов.

Street retail

Во 2 кв. арендные ставки в сегменте встроенных помещений оставались стабильными. Однако в ряде основных торговых коридоров запрашиваемые ставки снизились. Собственники недвижимости пошли на такой шаг, чтобы снизить срок экспозиции своих объектов.

Предложение сохраняется практически во всех торговых коридорах, однако в некоторых локациях существует дефицит качественных объектов street retail, в результате чего арендаторы продолжительное время не могут подобрать себе помещения в этих зонах (например, ст.м «Академическая», ст.м «Московская», ст.м «Ленинский проспект», ст.м «Проспект Ветеранов»).

Сегмент купли-продажи встроенных помещений достаточно активен. Основными покупателями выступают местные инвесторы. В большинстве случаев помещения приобретаются для последующей сдачи в аренду (более 50% сделок). Конечные пользователи приобретают, как правило, недорогие помещения (стоимостью до 50 млн руб.).

Диапазон арендных ставок в основных торговых коридорах Санкт-Петербурга во 2 кв. 2014 г.

Торговый коридор	Ставка аренды, тыс.руб./кв.м/мес.	
	4 кв. 2013	2 кв. 2014
Невский пр. (от Малой Морской ул. до пл. Восстания)	7 – 12,5	5,5 – 10
Вблизи ст. м. «Московская»	4,5 – 8	5 – 8
Вблизи ст. м. «Площадь Восстания»	6,5 – 10	4,4 – 6,85
Вблизи ст. м. «Василеостровская»	4,5 – 6	3,5 – 7,3
Лиговский пр. (ближе к пл. Восстания)	2 – 3,5	1,8 – 5
Вблизи ст. м. «Проспект Большевиков»	2,5 – 4	3 – 4,5

включая НДС, коммунальные услуги

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

О КОМПАНИИ **ASTERA**

Компания **ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate** – международная консалтинговая компания, оказывающая профессиональные услуги в сфере коммерческой и элитной жилой недвижимости. Компания активно работает на российском рынке с 1992 года. Офисы компании расположены в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

По версии ежегодного рейтинга «Первый брокерский» ASTERA признана лучшей брокерской компанией Петербурга на основании объема реализованных в 2013 году коммерческих площадей.

ASTERA является партнером компании **BNP Paribas Real Estate** в России и на Украине. BNP Paribas Real Estate – ведущая международная компания в сфере недвижимости, лидер рынка Европы по объему оборота среди консалтинговых компаний по итогам 2012 года, согласно рейтингу авторитетного издания “Source Euromoney”.

Альянс с компанией BNP Paribas Real Estate дает возможность специалистам ASTERA представлять интересы клиентов за рубежом и привлекать зарубежные инвестиции в российские девелоперские проекты.

В портфеле компании ASTERA представлены торговые, офисные, производственные, складские и гостиничные объекты, включая крупные многофункциональные комплексы и коммерческие помещения в формате street retail, отдельные здания, проекты «под клиента» (built-to-suit) и земельные участки.

В портфеле компании ASTERA более **500 реализованных проектов** стратегического и инвестиционного консалтинга, собственная эксклюзивная база из **30 000 объектов** во всех сегментах коммерческой недвижимости. С 1992 года консультантами компании ASTERA реализовано **более 6 000 000 кв.м** коммерческих площадей и заключено более **9 000 сделок** на рынке коммерческой недвижимости в России и на Украине.

Клиентами ASTERA стали более **4 000 компаний**, включая крупнейшие международные и российские финансовые, инвестиционные, торговые и промышленные корпорации и сети.

ASTERA оказывает полный цикл услуг для инвесторов, девелоперов, собственников, арендаторов и покупателей коммерческой недвижимости:

- Консалтинговые услуги
- Инвестиционный консалтинг
- Оценка недвижимости
- Брокерские услуги
- Предброкеридж
- Представление интересов клиента
- Юридические услуги
- Продвижение объектов недвижимости

Репутация ASTERA подтверждена членством в ведущих российских и международных профессиональных объединениях:

- Гильдия Управляющих и Девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости
- Российский Совет Торговых Центров
- Российско-Британская Торговая Палата

Офис в Москве
Тел.: +7(495) 925-00-05
Факс: +7(495) 981-05-65

Офис в Санкт-Петербурге
Тел.: +7(812) 703-00-03
Факс: +7(812) 703-00-04

Офис в Киеве
Тел.: +380(444) 501-5010
Факс: +380(444) 501-5011

www.asteragroup.ru
marketingspb@asteragroup.com