

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ольга Аткачис

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



"Высокие объемы ввода нового предложения в течение последних лет приблизили рынок торговой недвижимости Петербурга к насыщению. В перспективе мы ожидаем усиления уникальных функций в рамках действующих ТК, а также развития формата микрорайонных и районных торговых центров".

ИТОГИ ГОДА

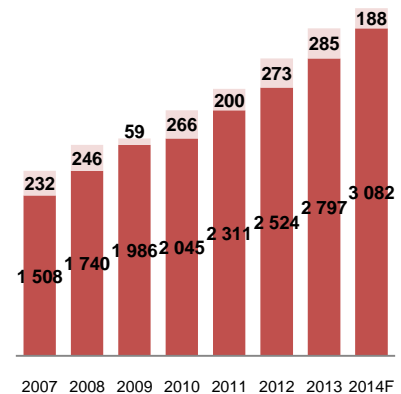
- 2013 год стал успешным для петербургского рынка торговой недвижимости. В 4 квартале совокупный объем арендопригодных площадей в торговых центрах превысил отметку в 3 миллиона квадратных метров. Годовой объем ввода составил 284,7 тыс. кв.м (+10,2%), что является рекордным показателем за последние 7 лет.
- Средний уровень вакансии в торговых центрах города достиг 3,7% – за год повышение составило 1,5 п.п. вследствие высоких объемов ввода новых проектов. Уровень вакансии в наиболее качественных и ликвидных торговых центрах близок к нулю.
- С ростом конкуренции среди торговых центров повышается значимость их качественных характеристик. Все большее распространение получает стратегия дифференциации торговых объектов с акцентом на оригинальные архитектурные решения и привлечение уникальных арендаторов с целью повышения эффективности работы ТК.
- Торговые операторы успешно реализовали заявленные планы развития в отчетном году. Лидерами стали общепит и продуктовые сети, коммерческие банки, операторы одежды и обуви и др.
- В 2013 году арендные ставки в торговых центрах выросли в рамках ежегодной индексации по заключенным договорам аренды (в рублях увеличение составило от 7% и выше).
- Набирает популярность система расчета арендной ставки, основанная на процентах от товарооборота.
- В 2013 году арендные ставки на помещения street retail выросли на 5-7% в рамках ежегодной индексации по заключенным договорам аренды. При этом рост запрашиваемых арендных ставок составил до 10%.
- В 2014 году заявлены к вводу около 188 тыс. кв.м торговых площадей в 11 проектах. В случае реализации этих планов совокупная арендопригодная площадь торговых центров Санкт-Петербурга увеличится на 6,1%, уровень обеспеченности населения площадями (GLA) в торговых центрах сможет достигнуть отметки 644 кв.м на 1 000 жителей.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ↗

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ ↗

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ →

Динамика ввода арендопригодных площадей, Санкт-Петербург



- GLA торговых центров в начале рассматриваемого периода, тыс. кв.м
- GLA торговых центров, введенных за рассматриваемый период, тыс. кв.м
- Прогноз до конца года

Источник: ASTERA в альянсе с
BNP Paribas Real Estate

КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

Показатель	4 кв. 2012	4 кв. 2013
Арендопригодная площадь торговых центров, тыс. кв. м	2 797	3 082
Уровни вакансии в действующих ТК		
Суперрегиональные	0% ¹	1,2% ¹
Региональные	1 - 2%	3,1%
Окружные/районные	3 - 4%	3,6%
Микрорайонные	6%	3%

¹ – лист ожидания

Источник: ASTERA в альянсе с
BNP Paribas Real Estate

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Торговые центры, введенные в 2013 году

В Санкт-Петербурге за год открылось 13 торговых центров общей арендопригодной площадью (GLA) 284,7 тыс. кв.м, из них в 4 кв. 2013 года были введены в эксплуатацию пять торговых центров совокупной GLA 95,3 тыс. кв.м. Годовой абсолютный прирост предложения превысил значение 2012 года и стал максимальным за период 2007-2013 гг. В относительном выражении прирост составил 10,2%.

В начале 2014 года предложение на рынке торговых центров насчитывает 3 081,7 тыс. кв.м арендопригодных площадей.

Торговые центры, введенные в эксплуатацию в 2013 г.

#	Название проекта	GBA, кв.м	GLA, кв.м	Район	Девелопер
1 квартал	Чкаловский	11 300	7 300	Петроградский	«Центр строительного бизнеса»
	Aura Boutique Centre	14 500	9 700	Приморский	«Ленспецсму»
2 квартал	Авеню	45 000	17 000	Выборгский	Стройкорпорация «Элис»
	Балкания Nova - II	74 000	40 000	Фрунзенский	«Адамант»
	Континент на Звездной (2-я очередь)	66 502	28 200	Московский	«Адамант»
	Литейный, 26	10 000	6 500	Центральный	«Петербургстрой»
3 квартал	Жемчужная плаза, (1-я очередь)	94 000	48 000	Красносельский	«SRV Group» / «ШИИК»
	Великан Парк	14 500	11 000	Петроградский	«Интерком»
	Заневский каскад – 3	62 750	24 440	Красногвардейский	«Адамант»
4 квартал	Лондон Молл	83 000	61 300	Невский	«Fort Group»
	Пять озер	31 970	21 660	Приморский	«Fort Group»
	Адмирал*	10 000	5 100	Адмиралтейский	ГК «Советник»
	Зебра	7 000	4 500	Красногвардейский	«Продовольственная биржа»
ИТОГО		284 700			

* Техническое открытие состоялось 16 декабря 2013 г.

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Лидерами по вводу площадей в 2013 году стали Невский, Красносельский и Фрунзенский районы города, на долю которых пришлось более половины от всего объема введенных арендопригодных площадей.

Крупнейшие петербургские девелоперы торговых центров Адамант и Fort Group запустили в общей сложности пять проектов площадью 175,6 тыс. кв.м (их суммарная доля составила 61,7% от нового предложения).



ТРК «Жемчужная Плаза»

Динамика прироста обеспеченности жителей площадями в ТЦ



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

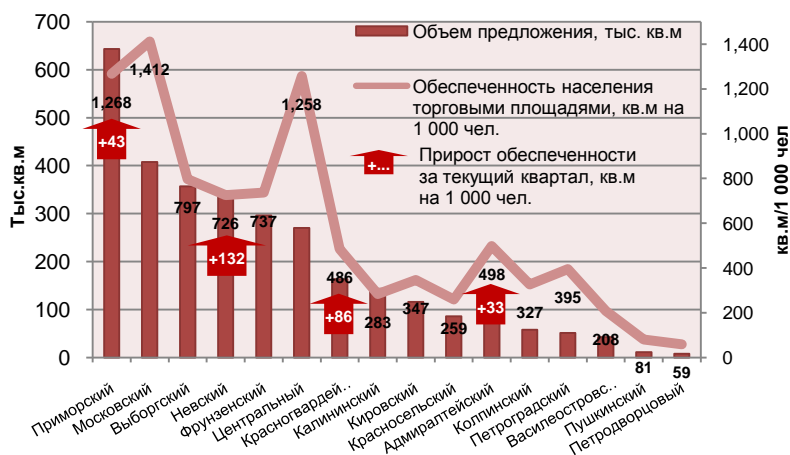


ТРК «Лондон Молл»



ТЦ «Пять озер»

Распределение существующего предложения на рынке торговой недвижимости по районам Санкт-Петербурга, декабрь 2013 г



Торговые центры, планируемые к вводу в 2014 году

В 2014 году заявлено к вводу около 188 тыс. кв.м торговых площадей в рамках 11 проектов. В случае их реализации совокупная арендопригодная площадь торговых центров Петербурга увеличится на 6,1% и составит около 3 270 тыс. кв.м. При этом уровень обеспеченности населения торговыми площадями сможет достигнуть отметки в 644 кв.м на 1 000 чел.

Среди наиболее значимых проектов следующего года торговые комплексы «Европолис» и «Fashion House Outlet». Первый, согласно архитектурной концепции, объединит образы четырех европейских городов в едином пространстве. Проектированием объекта занимается архитектурное бюро Charman Taylor. «Fashion House Outlet» станет первым торговым центром Санкт-Петербурга в формате «аутлет». Девелопер проекта, Fashion House Development, развивает проекты аутлетов в Москве, а также в городах Польши и Румынии.

Торговые центры, открытие которых ожидается в 2014 г.

Название проекта	GBA	GLA	Район	Открытие
Монпансье	58 500	30 500	Приморский	1 кв. 2014
Торговый двор	20 940	15 900	Московский	2 кв. 2014
Парнас	15 000	6 500	Выборгский	2 кв. 2014
Fashion House Outlet	37 000	20 260	Красносельский	3 кв. 2014
Европолис	141 700	60 440	Выборгский	4 кв. 2014
Радуга (новый корпус)	43 350	30 000*	Московский	4 кв. 2014 – 1П 2015
У Красного Моста	14 000	11 200	Центральный	2014

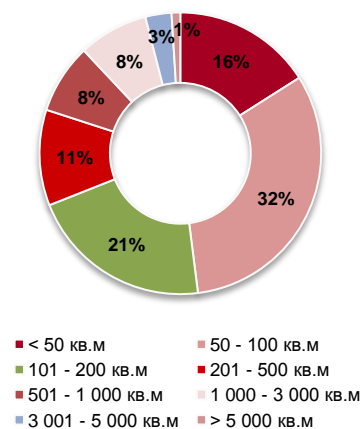
* Предварительные данные

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

СПРОС

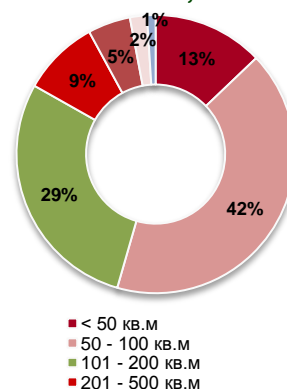
По данным Петростата за период с января по ноябрь 2013 г. оборот розничной торговли Санкт-Петербурга составил 844,4 млрд. рублей (+5,7% по сравнению с аналогичным периодом 2012 г.). В целом потребительский рынок демонстрировал положительную динамику.

Рассматриваемый метраж помещений в ТЦ по заявкам клиентов, 4 кв. 2013 г.



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Рассматриваемый метраж встроенных помещений по заявкам клиентов, 4 кв. 2013 г.



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, 2013 г.



Московская кондитерская сеть «У Палыча» с помощью франчайзинга вышла на рынок Санкт-Петербурга в 2013 г. — за год открыто более 10 точек.

Субъекты спроса - торговые операторы - успешно реализовали заявленные планы в отчетном году. Лидерами по развитию уже традиционно стали операторы общественного питания и продуктовые сети. Рост потребительского кредитования также способствовал динамичному развитию сетевых коммерческих банков (Банк Москвы, Сбербанк, Югра, ВТБ24, Лето Банк, Российский Кредит и др).

В отчетном году в Санкт-Петербурге открылись продуктовые магазины таких крупных сетей как «К-Руока» (2 магазина), Prisma, «О'Кей». Сети супермаркетов премиум-класса в Санкт-Петербурге показали высокую динамику развития. Так, «Азбука вкуса» в декабре открыла четвертый по счету магазин, а до конца 2015 г. в Петербурге будет функционировать до 17 объектов. Для того, чтобы достичь заданной планки, в 2014 году ритейлер построит распределительный центр. Ближайший конкурент «Азбуки вкуса», сеть супермаркетов «Лэнд», запустил в 4 квартале 2013 года два новых супермаркета. Кроме того, сеть заявила о готовности развиваться в других регионах страны.

В 2014 году ТД «Интерторг» откроет гипермаркет SPAR (10 000 кв.м), который до этого развивался в формате супермаркетов. Продовольственный дискаунтер New Lenta выйдет на рынок Санкт-Петербурга с четырьмя магазинами не ранее второй половины 2014 года. Средняя площадь торговых точек составит 14 000 кв.м.

Анализ заявок, поступивших в компанию ASTERA в течение года, показывает, что развитие продуктовых сетей происходило преимущественно в формате «у дома», средний диапазон рассматриваемых площадей варьировался от 350 до 600 кв.м. Крупный формат продуктового магазина предусматривал площадь от 2 000 до 5 000 кв.м. При этом спросом также пользовалась покупка земельных участков от 10 000 до 100 000 кв.м для строительства магазинов крупных продуктовых сетей.

В Санкт-Петербурге в течение года активно развивался сегмент общественного питания как в street retail, так и в торговых комплексах. Средний формат кафе-ресторана - 120-250 кв.м - одинаков для сегментов встроенных помещений и ТК. Кроме того, во 2 полугодии 2013 года сеть «Унция» запустила проект кафе-кондитерских «97%» с акцентом на необычность вкуса и натуральность ингредиентов. Компания Nestle Nespresso SA открыла второй по счету бутик площадью 183 кв.м на Большом проспекте П.С. В 2014 году оператор «Карлс Джуниор» планирует запустить 11 точек в Петербурге, а также выйти на московский рынок. Сеть кофеен «Шоколадница» выведет в Россию израильские кафе Max Brenner, которые появятся в городах-миллионниках. В Северной столице планируется запустить 4-5 точек.

Высокий уровень спроса также зафиксирован со стороны операторов одежды и обуви, особенный интерес для которых представляли новые торговые центры. Среди новых брендов в 4 квартале 2013 года следует отметить Deichmann (крупный немецкий обувной ритейлер) в «Жемчужной Плазе» (513 кв.м) и Funday в ТЦ «Пять озер» и «Лондон Молл».

Новые открытия в сегменте luxury: в декабре состоялось открытие монобрендового магазина Giorgio Armani in Concept Store Nevsky 152; модный дом Prada в 2014 г. откроет бутик на Большой Конюшенной, 13 – консультантом по продаже помещения площадью 260 кв.м выступила компания ASTERA.

Сегмент развлечений продолжает пользоваться популярностью у крупных сетевых операторов. В отчетном году в Санкт-Петербург пришла столичная сеть кинотеатров «Люксор», открыв заведения в ТРК «Континент на Бухарестской» (3 кв. 2013 г.) и ТРК «Лето» (4 кв. 2013 г.). В следующем году запустят по одному развлекательному центру операторы



Группа компаний «Рив Гош» запустила первый магазин эксклюзивной парфюмерии Rivioli Perfumery на Каменноостровском проспекте, 2-4.

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ

Иностранные сети общественного питания намерены запустить свои проекты в России: Nathan's Famous, Smoothie factory, CHURCHILL'S (Великобритания).

Оператор «ТВОЕ» выводит на рынок новый формат – семейный магазин одежды. Во 2 кв. 2014 г. детский ритейлер Button Blue (ЗАО «Гулливёр и Ко») откроет первый в Петербурге магазин в ТРК «Сити Молл».

Глобальный лидер развлекательной индустрии The Walt Disney Co. объявил о выходе в розничное направление. В следующем году компания может открыть в двух столицах фирменные магазины Disney Store. Для этого компания ищет партнеров в России. Итоги тендера будут подведены в 2014 г. По его условиям партнерская торговая сеть должна насчитывать совокупно 200 магазинов площадью 100-150 кв. м. Известно, что Inventive Retail Group и «Детский Мир» заинтересованы в участии в тендере.



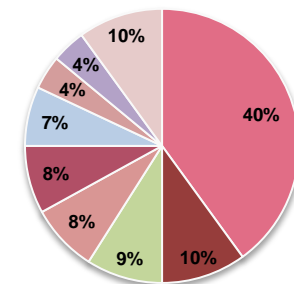
Maza Park (на ул. Хошимина) и «Минопотис» (ТРК «Европотис»).

Примеры сделок на рынке торговых во 2 полугодии 2013 г.

Бренд	Площадь, кв.м	Специализация	Адрес
VinoStudia	325	Алкоголь	пр. Испытателей, 33
Nespresso	183	Общепит	Большой проспект П.С.
The Pub*	500	Общепит	Выборгское ш., 17/1
Штолле*	140	Общепит	Владимирский пр., 15
Giorgio Armani	260	Одежда / Обувь / Аксессуары	Concept Store Nevsky, 152
Takko Fashion*	800	Одежда	ТЦ Смайл
Deichmann	513	Обувь	ТРК Жемчужная Плаза
Nike	405	Спортивные товары	ТРК Гранд Каньон
Braccialini	100	Аксессуары	ТЦ Стокманн Невский центр
ELC – Центр раннего развития	130	Детские товары	ТРК Лондон Молл
Lego	135	Игрушки	ТЦ Атмосфера
Ортека*	140	Мед. центр	Невский пр., 122
Samsung	96	БТиЭ	ТЦ Меркурий, ул. Савушкина
Банк Российский Кредит*	60-100	Банк	Елизарова ул., 12, Науки, 14, Загородный, 8 Дыбенко, 24
Happy Fitness	1 044	Фитнес	ТРК Лондон Молл

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

Основные профили клиентов в ТЦ по заявкам, 4 кв. 2013 г.



- Одежда / Обувь / Аксессуары
- Общепит
- DIY / Товары для дома
- Здоровье и красота
- Товары и услуги для детей
- БТиЭ / Салоны связи
- Аптека / Оптика
- Продукты
- Другие

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ И АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

Торговые центры

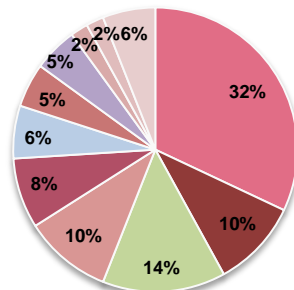
По итогам года средневзвешенный уровень вакансии в торговых центрах Санкт-Петербурга составил 3,7%. Высокие объемы ввода торговых центров в 2013 году вызвали увеличение показателя на 1,5 п.п. по сравнению с итоговым значением 2012 года.

По прогнозам аналитиков компании ASTERA, уровень вакансии в 2014 году будет иметь тенденцию к повышению. Спрос на объекты торговой недвижимости будет ограничен ожиданиями арендаторов. Реализация планов их развития основывается в том числе на динамике продаж. В условиях замедления¹ роста оборотов розничной торговли в целом по региону, торговые операторы будут тщательно оценивать риски вхождения в тот или иной проект. Не вызывает сомнений, что предпочтение будет отдаваться наиболее ликвидным проектам с высокой посещаемостью.

В рамках заключенных договоров аренды рублевые ставки выросли в пределах ежегодной индексации на 7% и выше.

Набирает популярность система расчета арендной ставки в зависимости от товарооборота: сумма составляет максимум из значений базовой арендной ставки или % от товарооборота. Так, для одесных операторов % от товарооборота может составлять 4–15%, супермаркета – 4%, бытовой техники и электроники – 3–5%. Разброс значений объясняется прежде всего статусом того или иного бренда на рынке.

Основные профили клиентов в street retail по заявкам, 4 кв. 2013 г.



- Общепит
- Одежда / Обувь / Аксессуары
- Товары для дома (DIY)
- Продукты
- Здоровье и красота
- Досуг
- Аптека / Оптика
- Банки
- БТиЭ / Салоны связи
- Товары и услуги для детей
- Другие

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

¹ Темпы оборота розничной торговли в СПб замедлились со 108,5% в 2012 г. до 105,7% в 2013 г.

Street retail

За год арендные ставки на встроенные помещения увеличились на 5-7% в рамках ежегодной индексации по заключенным договорам. При этом увеличение запрашиваемых ставок составило до 10%.

В 4 квартале 2013 года, в связи с запланированным закрытием станции метро «Лиговский проспект» на реконструкцию, спрос в данном торговом коридоре резко снизился, а действующие арендаторы стали активно рассматривать другие локации. В результате данный фактор сказался на существенном падении арендных ставок вблизи ст. м. «Лиговский проспект».

ПРОГНОЗЫ

Высокие темпы роста объемов ввода новых проектов в течение последних нескольких лет привели к насыщению рынка. Особенно актуальной эта проблема стала в высококонкурентном сегменте региональных и суперрегиональных торговых центров. Как следствие, ключевой задачей девелоперов становится создание уникального продукта, способного удовлетворить покупательские предпочтения и повысить лояльность к проекту.

В качестве примера можно привести следующие торговые центры:

- ТРК «Радуга» расширит свою площадь за счет строительства нового корпуса, в котором, помимо торговых площадей, разместится фитнес-центр с бассейном;
- ТРК «Рио» откроет в 1 квартале 2014 года парк с экзотическими животными;
- IKEA Shopping Centres Russia запускает проект модернизации 12 из 14 торговых центров для приведения их в соответствие современным стандартам;

Кроме того, по мнению консультантов компании ASTERA, усилятся интерес к проектам меньшего масштаба – районным и микрорайонным торговым центрам, расположенным вблизи жилых кварталов. Данные проекты позволят удовлетворить потребность покупателей без значительных временных затрат на посещение торгового центра. Например, анонсирован проект ребрендинга и реконцепции ТЦ «Космополис» (GLA 11 700 кв.м) в Озерках, который изменит название на «Экополис», а пул арендаторов будет представлен премиальными арендаторами.

Средние арендные ставки в ТК СПб, декабрь 2013 г., руб./кв.м/месяц, с учетом НДС и доп. расходов.



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Диапазон арендных ставок в основных торговых коридорах Санкт-Петербурга в 2013 г.

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

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.

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
- Российская Гильдия Риэлторов
- Российско-Британская Торговая Палата
- Ассоциация Европейского Бизнеса

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