

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ольга Аткачис

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



"2014-й год не обещал значительного подъема на рынке коммерческой недвижимости, что и подтвердилось в 1 квартале, особенно учитывая влияние внешнеэкономических факторов, затронувших уровень арендных ставок, объем вакантных площадей и спрос. В 1 квартале активными участниками рынка коммерческой недвижимости стали компании с четко сформированными в конце 2013 года планами развития."

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ↗

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ ↗

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ ↘

Динамика ввода арендопригодных площадей, Санкт-Петербург



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Внешнеполитическая и экономическая ситуация в 1 кв. оказала влияние на темпы развития рынка, принимаемые решения и сроки заключения договоров некоторых арендаторов/покупателей.
- Одним из новых существенных условий в долгосрочных договорах аренды стал измененный порядок расчета арендных платежей. Теперь, по желанию собственника, арендная ставка выражается не в рублях, а в долларах, евро или условных единицах, привязанных к бивалютной корзине. При этом, зачастую, для ограничения колебаний валютного рынка, устанавливается валютный коридор, что хоть отчасти страхует клиента от значительных колебаний арендной ставки. Арендаторы крайне неохотно соглашались на подобное условие, однако по наиболее ликвидным объектам оно является обязательным требованием собственников.
- Крупные сети различных профилей продолжают оптимизировать портфель арендуемых площадей исходя из их рентабельности, предпочитая расторгать невыгодные договора аренды в случае невозможности пересмотра арендной ставки.
- Арендаторы и покупатели, широко представленные в Санкт-Петербурге, активно рассматривают застраиваемые пригороды и окраины города, такие как Шушары, Колпино, Парнас и др. При этом их интересуют как строящиеся объекты, так и введенные в эксплуатацию.
- Наиболее активными клиентами в 1 кв. продолжали оставаться общепиты – рестораны, бистро, столовые, в меньшей степени пабы, а также продуктовые магазины (в формате «у дома», универсамы и супермаркеты) и банки (офисы 80-150 кв.м и отделения от 350 кв.м).
- Активным спросом пользовались помещения стоимостью до 60 млн руб. Однако в 1 кв. спрос превышал предложение подобных объектов. Покупателями выступали конечные потребители и местные инвесторы.
- Набирает популярность система расчета арендной ставки, основанная на процентах от товарооборота.
- Возросло количество собственников в street retail, оплачивающих комиссионное вознаграждение брокерам и понимающих, что оплата услуг собственником гарантирует сокращение сроков реализации объектов, широкий выбор арендаторов и, как результат, быструю прибыль.

КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

Показатель	1 кв. 2013	1 кв. 2014
Арендопригодная площадь торговых центров, тыс. кв. м	2 874	3 098
Уровни вакансии в действующих ТЦ		
Суперрегиональные	0% ¹	1% ¹
Региональные	0,5 - 1%	2,8%
Районные	2 - 3%	3,2%
Микрорайонные	3 - 4%	3,4%

¹ – лист ожидания

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

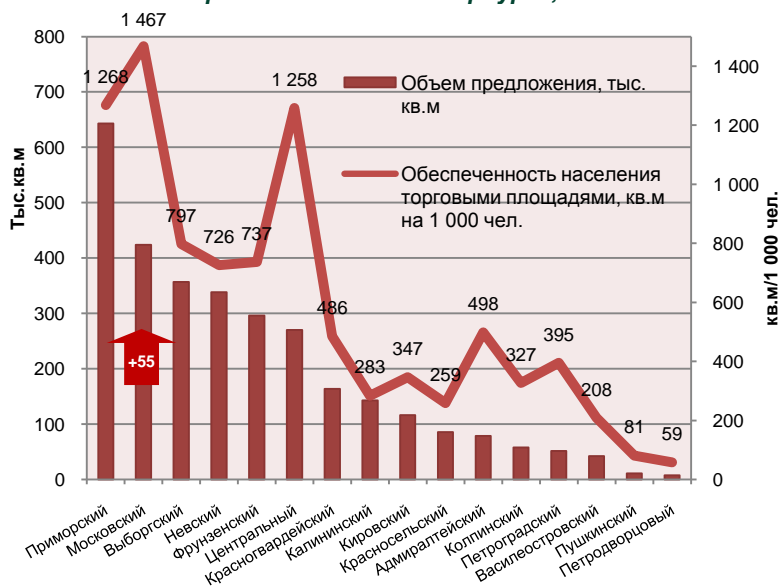
Торговые центры, введенные в эксплуатацию в 1 кв. 2014 года

В 1 кв. 2014 года в Санкт-Петербурге введен в эксплуатацию многофункциональный торговый комплекс «Торговый Двор» (блок А) арендопригодной площадью 15 900 кв.м. В результате, общая арендопригодная площадь в торговых комплексах Петербурга достигла 3 097,6 тыс. кв.м.

При этом срок сдачи заявленного к вводу в 1 квартале торгового центра «Монпансье» в Приморском районе перенесен на 2 квартал 2014 года.

Показатель обеспеченности населения качественными торговыми площадями на конец 1 кв. достиг 604 кв.м на 1 000 жителей Петербурга. Наибольшие значения показателя отмечены в Приморском, Московском и Выборгском районах.

Распределение существующего предложения рынка торговой недвижимости по районам Санкт-Петербурга, 1 кв. 2014 г.



Торговые центры, планируемые к вводу до конца 2014 г.

До конца 2014 г. заявлено к вводу в эксплуатацию 172 тыс. кв.м торговых площадей в рамках 10 проектов. С учетом уже введенных в отчетном квартале площадей общая арендопригодная площадь торговых центров Санкт-Петербурга увеличится на 6,1% и составит около 3 270 тыс. кв.м. При этом уровень обеспеченности торговыми площадями сможет достигнуть отметки в 637 кв.м на 1 000 жителей.

Наиболее крупный торговый центр, заявленный к вводу в 2014 году — «Европолис» (GLA 60 000 кв.м), расположенный в Выборгском районе, являющемся одним из лидеров среди районов по обеспеченности торговыми площадями в Санкт-Петербурге.

Также в 2014 году заявлен к вводу первый торговый центр в формате «аутлет» — «Fashion House Outlet», расположенный в Красносельском районе. Арендопригодная площадь торгового центра составляет 20 260 кв.м.



МФК «Торговый Двор» (блок А)

Динамика прироста обеспеченности жителей Санкт-Петербурга площадями в ТЦ



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate



ТРЦ «Европолис»

**Торговые центры, открытие которых ожидается
во 2-4 кв. 2014 г.**

Название проекта	GVA	GLA	Район	Открытие
Монпансье	58 500	30 500	Приморский	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

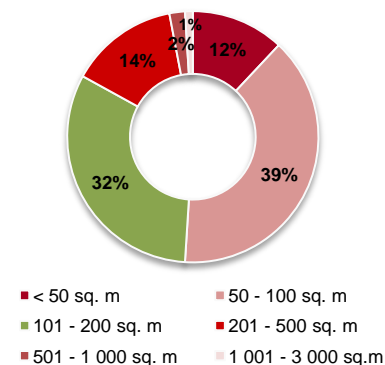
В 1 кв. 2014 года активными участниками рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга стали компании с четко сформированными в конце 2013 года планами развития. Неопределенная экономическая ситуация, связанная с изменением внешнеполитической обстановки, колебаниями курсов валют, сокращением роста розничного рынка на 5,6%, привела к общему замедлению потребительской активности, отмеченно ритейлерами, рестораторами и автодилерами.

Это отразилось также и на банковском рынке, где был отмечен рост ипотечного кредитования на фоне снижения потребительских и автокредитов. Данную тенденцию отметили такие банки как банк «Санкт-Петербург», «ВТБ 24», «Альфа-Банк» и Сбербанк.

Наиболее активно в 1 кв. развивались операторы общественного питания и продуктовые сети. Начало 2014 года ознаменовалось запуском следующих предприятий общепита:

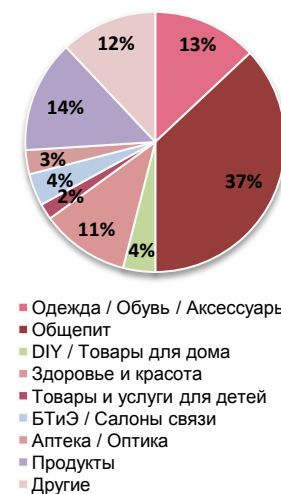
- ✓ на Выборгском шоссе открылся первый английский гастрономический паб The Pub, объединяющий в себе два формата – полноценную ресторанную европейскую кухню и барный ассортимент напитков и коктейлей. Консультантом по подбору помещения выступила компания ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate;
- ✓ на ул. Маяковского открылся бар Brimborium с домашними настойками, RGB-обоями и тартами в меню;
- ✓ на Большом проспекте Петроградской стороны 51/9 открылся ресторан Red. Steak and Wine;
- ✓ на ул. Марата, 16 готовится к открытию ресторан «МОЖНО», рассчитанный на 120 посадочных мест. Консультантом по подбору помещения выступила компания ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate;
- ✓ В мае в Петербурге откроется третий ресторан популярного фастфуд-проекта City Grill Express. Брокером сделки по аренде помещения площадью 140 кв.м на ул. Рубинштейна, 4 выступила компания ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.
- ✓ сеть фастфуда "Маругамэ" планирует открыть в городе до 10 ресторанов. В Петербурге первый ресторан на 90 мест открылся на Невском пр., 88. Второе заведение строится поблизости от станции метро "Приморская";
- ✓ на наб. Обводного канала, 60 состоялось открытие кофейни Double B;
- ✓ кофейня Costa Coffee открылась в здании Финского визового центра на ул. Марата, 5;

**Рассматриваемый метраж
встроенных помещений по
заявкам клиентов,
1 кв. 2014 г.**



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

**Основные профили клиентов в
сегменте street retail по заявкам,
1 кв. 2014 г.**



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, 2014 г.



Финская сеть торговой марки Reima, выпускающая ветро- и водонепроницаемую одежду, вышла на российский рынок. В ближайшее время Reima планирует открыть несколько фирменных магазинов в России.



В Санкт-Петербурге состоялось открытие монобутика Prada на Большой Конюшенной, 13. Консультантом по подбору помещения выступила компания ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.



На 1-м этаже ТРЦ «Галерея» открылся первый в городе бутик Armani Jeans.

✓ Fazer открывает кафе-пекарни внутри магазинов Prisma. Первые две пекарни под брендом Fazer Baker's Market открылись в супермаркетах Prisma, расположенных в ТЦ "Жемчужная Плаза" и "Москва";

✓ на Московском проспекте открылась новая кондитерская-пекарня «Буше».

Кроме того, о планах развития заявил крупнейший холдинг Ginza Project, который выходит на рынок фастфуда с собственным рестораном OVEDBUFET.

Повышение цен на импортные продукты в целом может оказать влияние на планы развития сетей общепита. Однако, несмотря на нестабильную экономическую ситуацию в 1 кв., в январе-марте в Санкт-Петербурге и Ленинградской области открылись следующие объекты:

✓ в Ленинградской области (г. Гатчина), на Ленинградском шоссе, 12 открылся первый гипермаркет сети «О'Кей» общей площадью 9 тыс. кв.м;

✓ новый игрок появился в сегменте гипермаркетов. Компания "Димарт", развивающая супер- и гипермаркеты под брендами Super Good и "Мой мир", открыла в г. Пушкин свой первый на Северо-Западе гипермаркет под вывеской "Мой мир";

✓ компания «Big Vox» объявила о запуске оптово-розничных торговых комплексов. Первые два будут расположены на Пулковском шоссе и Шафировском проспекте;

✓ в марте ГК «РеалЪ» открыла в Приморском районе города свой 27-й магазин. Консультантом по подбору помещения выступила компания ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate. При этом сеть продуктовых супермаркетов "РеалЪ – Свежие продукты" рассчитывает до конца года открыть еще не менее 10 магазинов в Петербурге. Также в планах компании запуск универсамов в Лен-области;

✓ во Всеволожске, на ул. Героев, 17 состоялось открытие продуктового супермаркета премиум-класса «Азбука вкуса»;

✓ из продуктовых сетей планирует дальнейшее развитие сеть «КИР.24», собирающаяся занять помещения сети универсамов «Морковь» и усилить свое присутствие на рынке;

✓ в Сестрорецке открылся новый продуктовый магазин «Реал» на ул. Воскова общей площадью 460 кв.м;

✓ В ТД «Интерторг» на пр. Испытателей, 29 открылся первый магазин под брендом Eurospar.

Кроме того, о дальнейшем развитии заявила сеть розничных магазинов «Семейный капитал», собирающаяся открыть в Петербурге до конца года порядка 35 магазинов, таким образом удвоив их количество в городе.

В конце января закрылся гипермаркет «Карусель» на Пулковском шоссе, 16. Эта часть Пулковского шоссе известна расположением в одной локации гипермаркетов «О'Кей», «Лента», Metro, «Ашан», а также ТЦ «Лето». В дальнейшем руководство X5 Retail Group намерено переоборудовать гипермаркет и сдавать площади в аренду.

Высокий уровень спроса также зафиксирован со стороны операторов одежды:

✓ в декабре в торговом центре МЕГА Дыбенко открылся первый в России официальный магазин торговой марки Reima. Reima выпускает ветро- и водонепроницаемую детскую одежду;

✓ испанский ритейлер Mango вывел на рынок новую сеть Violeta, рассчитанную на покупательниц с размерами от 46-го. В 2014 году запланировано открытие магазина и в Санкт-Петербурге.

Среди новых открытий в сегменте luxury следует отметить открытие первого в Петербурге бутика Armani Jeans. Модный люксовый ритейлер арендовал помещение на 1-м этаже ТРЦ «Галерея». Магазин состоит из двух залов равных площадей – мужского и женского. В них представлен широкий ассортимент одежды, обуви, сумок для обеих категорий покупателей. Также в магазине можно приобрести часы, очки и другие аксессуары марки Emporio Armani. Интерьер бутика оформлен в соответствии с фирменным стилем магазинов Armani Jeans по всему миру – в белых и синих тонах.

В 1 кв. состоялось открытие первого монобутика Prada на Большой Коношенной, 13. Консультантом по продаже помещения площадью 260 кв.м выступила компания ASTERA. По традиции бутик оформлен в стиле, ставшем визитной карточкой Prada: шахматный черно-белый пол и обтянутые зеленой тканью стены со встроенными дисплеями-нишами.

Сегмент бытовой техники и электроники продолжил развитие в течение 1 кв. 2014 г.:

- ✓ Inventive Retail Group открыла новый магазина Samsung в Санкт-Петербурге;
- ✓ на Невском проспекте производитель luxury-телефонов Vertu приобрел помещение для самостоятельной работы;
- ✓ Panasonic планирует до 2016 года создать в России сеть, которая будет насчитывать до 30 монобрендовых магазинов. В среднем площадь каждого магазина, расположенного в ТЦ, составляет около 150 кв. м, ассортимент – 450 наименований техники Panasonic по всем категориям;
- ✓ два старейших игрока российского розничного рынка в сегменте продаж техники и бытовой электроники – «Техносила» и «Техношок» – рассматривают возможность создания совместного предприятия, которое объединит две сети. Инвестиции сторон в интеграционный процесс не раскрываются.

Онлайн-ритейлеры усиливают свои позиции. Рост онлайн-продаж отмечают в «Юлмарте», «Эльдорадо» и «М.видео», который рассматривает возможность открытия интернет-гипермаркета.

В сегменте развлечений стоит отметить открытие батутного парка Jump Family в ТРК «Питерлэнд». Новое заведение арендовало порядка 1 000 кв.м на четвертом этаже торгового комплекса.

На банковский рынок Санкт-Петербурга выходит европейская микрофинансовая организация Profireal Group. До конца года компания планирует открыть 15 точек в формате street retail. Profireal Group основана в 1994 г. чешским предпринимателем Давидом Бераном, работает в Чехии, Словакии, Польше и Болгарии.

Примеры наиболее значимых сделок на рынке торговых помещений Петербурга в 1 кв. 2014 г.

Бренд	Площадь, кв.м	Специализация	Адрес
Азбука Вкуса*	1 834	Супермаркет	Всеволожск, ул. Героев, 17
Призма	8 900	Гипермаркет	ТРЦ «Охта Молл»
Media Markt	3 300	БТиЭ	ТРЦ «Охта Молл»
Decathlon	2 900	Спортивные товары	ТРЦ «Охта Молл»
Susanin Fitness (Sculptors)	1 500	Фитнес	ТРЦ «Охта Молл»
Studio караоке, фестиваль экстрим-бар, Артек ночной клуб	1 500	Развлечения, общепит, ночной клуб	ул. Черняховского, 75, лит. П
О'Кей	9 000	Гипермаркет	Ленинградское шоссе, д.12
Jump Family батутный парк	1 000	Развлечения, детский центр	ТРЦ «Питерлэнд»
Holiday Inn (Созвездие)	8 700	Гостиница	Кременчугская ул., 13

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ

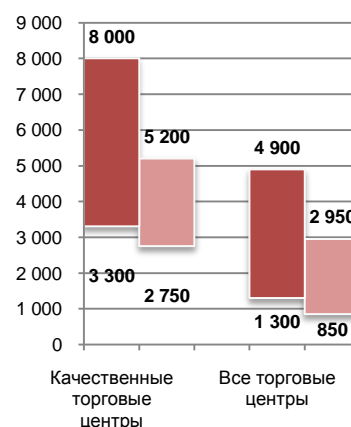
Федеральная аптечная сеть "Радуга" и межрегиональная аптечная сеть "Первая помощь" объявили об объединении. Они объединяют усилия в областях закупок, маркетинга и логистики, а также построения долгосрочных отношений с фармпроизводителями. Процесс интеграции, по расчетам компаний, завершится к концу 2014 года. В объединенную структуру войдут более 760 аптек по всей России.

Один из крупнейших российских ювелирных производителей "Адамас" откроет в Петербурге 10 магазинов новой розничной сети АРМ Монасо, которую развивает по франшизе.



Градостроительный совет Санкт-Петербурга согласовал строительство 100-метрового комплекса рядом со станцией метро «Ладужская». Проект реализуют структуры холдинга «Адамас». Сейчас на месте будущего небоскреба находится торговый комплекс, принадлежащий «Адамасу». Его планируют снести. Приблизительный объем инвестиций в проект – \$100 млн.

Средние арендные ставки в ТК СПб, 1 кв. 2014 г., руб./кв.м/месяц, с учетом НДС и доп. расходов



- Торговая галерея первого этажа
- Торговая галерея второго и последующих этажей

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Бренд	Площадь, кв.м	Специализация	Адрес
Eurospar	4 000	Супермаркет	пр. Испытателей, 29
Olymp	2 100	Фитнес	Коттеджный посёлок «Небо»
Fitness Family	3 300	Фитнес	ЖК «Князь Александр Невский»
Sculptors (SculptorsGroup)	4 600	Фитнес	ЖК «Гуси-Лебеди»

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

Диапазон арендных ставок в основных торговых коридорах Санкт-Петербурга в 1 кв. 2014 г.

Торговый коридор	Ставка аренды, тыс.руб./кв.м/мес.	
	1 кв. 2013	1 кв. 2014
Невский пр. (от Малой Морской ул. до пл. Восстания)	6,5 – 10	7 – 12,5
Вблизи ст. м. «Московская»	3,5 - 8	4,5 - 8
Вблизи ст. м. «Площадь Восстания»	4 – 8,5	5,5 – 7,5
Вблизи ст. м. «Василеостровская»	2,5 – 5,0	3 – 6
Лиговский пр.	3,5 – 4,8	1,2 – 4
Вблизи ст. м. «Проспект Большевиков»	2,5 - 4	2,5 - 4

включая НДС, коммунальные услуги

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ И АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

Торговые центры

На конец 1 кв. 2014 г. средний уровень вакансии в торговых центрах Санкт-Петербурга составил около 3%. Несмотря на высокий объем ввода торговых площадей в течение 2013 г., уровень вакансии в наиболее ликвидных торговых центрах не превышал 1%. Ротация в таких ТК была возможна только за счет замены ряда арендаторов управляющей компанией на более сильные бренды.

Новым существенным условием со стороны собственников объекта стал пересмотр расчёта арендных платежей. Теперь арендная ставка выражается в валюте – долларах, евро или в привязке к бивалютной корзине. Зачастую, для ограничения колебаний валютного рынка устанавливается валютный коридор, позволяющий отчасти застраховать клиента от значительных колебаний арендной ставки. Арендаторы вынужденно соглашались на подобное условие, так как по наиболее ликвидным объектам оно является обязательным требованием собственников.

Street retail

В течение 1 кв. 2014 года предложение и спрос на рынке встроенных помещений оставались на высоком уровне. На сегодняшний день клиенты внимательно изучают ликвидность объекта, которая зависит от местоположения, цены и уровня отделки. Срок экспозиции ликвидных объектов, как правило, не превышает 3 месяцев. В основных торговых коридорах (Невский пр., Московский пр., Большой проспект П.С., Средний проспект В.О., 6, 7-я линии В.О.) число предложений в аренду также сохраняется на достаточно высоком уровне в связи с окончанием договоров аренды, повышением уровня арендных ставок со стороны собственников помещений и оптимизацией арендаторами портфеля арендуемых объектов.

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
- 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