

Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 кв. 2010 г.

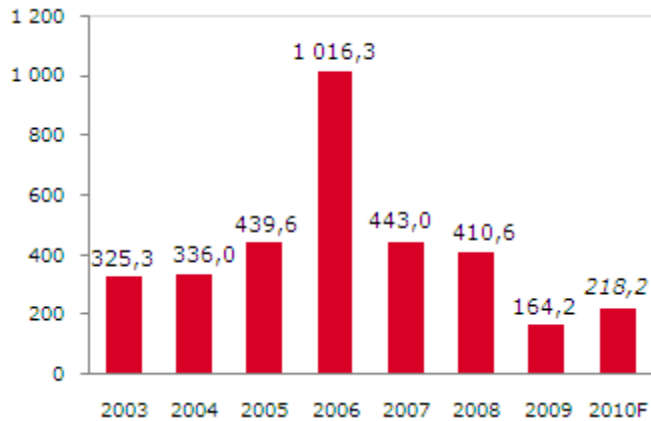
1. Предложение

В 1 кв. 2010 г. не было открыто ни одного нового торгового центра. Таким образом, совокупный объем рынка составляет 3 440 800 кв. м.

Обеспеченность торговыми площадями на тысячу жителей составляет – 753,2 кв. м.

Объем предложение качественных торговых площадей в ТЦ, кв. м	3 440 800 кв. м
Обеспеченность на тысячу жителей	753,2 кв. м
Доля вакантных площадей (средняя)	20–25%
Прогноз на 2010 г.	218 200 кв. м

Динамика ввода качественных торговых площадей в Санкт-Петербурге, тыс. кв. м



Источник: NAI Becar

Распределение торговых центров С.-Петербурга по типам



Источник: NAI Becar

Стрит-ритейл. По словам директора департамента стрит-ритейл NAI Becar Марины Фёдоровой наиболее востребованными на данный момент являются помещения площадью порядка 50–150 кв. м, расположенные рядом со станциями метро. В первую очередь, спросом пользуются помещения под продовольственные магазины, услуги связи, объекты общепита.

2. Спрос, уровень арендных ставок и цен продаж

В удачных торговых центрах ставки снизились незначительно. Однако если раньше всегда существовала очередь, то в нынешних условиях, чтобы заполнить объект, собственникам приходится срочно искать арендаторов и корректировать арендные ставки. Однако, в определенных торговых комплексах, в частности, в ТК «Сенная» ставки не изменились.

Уровень арендных ставок на торговые площади

Вид объекта	Диапазон ставок аренды, руб./кв. м/мес.	
	min	max
Торговые центры:		
суперрегиональный	1 200	3 500
региональный	600	1 200
Объекты стрит-ритейла основных торговых коридоров:		
Невский пр.	5 000	7 000

Большой пр. П.С.	2 000	3 000
Литейный пр.	1 500	3 000
Садовая ул.	1 200	4 000

Источник: NAI Besar

Практически во всех торговых центрах крупные **якорные арендаторы** освобождены от фиксированной арендной ставки, их платежи рассчитываются в зависимости от оборотов оператора, при этом процент может существенно различаться.

Соотношение арендуемой площади и арендных ставок по типам операторов

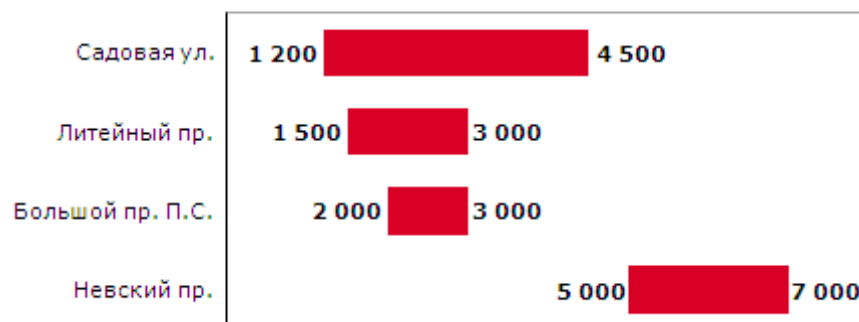
Тип оператора	Якорные арендаторы		Неякорные арендаторы	
	Арендуемая площадь, кв. м	Ставки аренды, руб./кв. м/год	Арендуемая площадь, кв. м	Ставки аренды, руб./кв. м/год
Продуктовые операторы	1 000–15 000		-	-
Товары для дома	700–5 000		30–100	8 100–16 200
Спортивные товары	600–1 600		50–300	8 100–24 300
Одежда и обувь	500–3 500		30–300	9 500–27 000
Книги, аудио и видео	600–2 500	% от оборотов	30–150	8 100–26 000
Операторы развлекательных функций	300–7 000		50–200	13 500–43 200
Красота и здоровье	500–2 500		40–300	10 800–32 400
Операторы общепита	500–1 000		20–100	21 600–32 400
Аксессуары и сувениры	-	-	20–250	9 500–37 800
Операторы услуг (ремонт, парикмахерские и др.)	-	-	3–100	4 900–13 500
Мобильная связь	-	-	50–100	28 900–64 800

Источник: NAI Besar

Стрит-ритейл. По данным экспертов NAI Besar, за 2009 г. уровень арендных ставок в сегменте стрит-ритейла снизился в среднем на 30%, на Невском проспекте – на 40%. Количество вакантных площадей увеличилось в среднем на 35–40%.

Арендные ставки в помещениях, расположенных вблизи метро, составляют порядка 1 500–2 000 руб./кв. м в месяц, но могут варьироваться.

Диапазоны ставок аренды в основных торговых коридорах С.-Петербурга, руб./кв. м/месяц



Источник: NAI Besar

Заполняемость. Низкий процент вакантных площадей (2–5%) наблюдается в таких торговых объектах, как ТК «Сенная» и «Пик», ТРК «Мега-Дыбенко», «Мега-Парнас», «Радуга», «Гранд Каньон», «Континент», «Атмосфера». Такие торговые центры, как «Феличита», «Масштаб», «Пулково-3», «Космополис», «Северный молл» заполнены на 50–70%.

Продажа торговых центров.

Совладелец водочного холдинга «Веда» Александр Матт и Сергей Боярский продали свои доли в торгово-развлекательном комплексе «Южный полюс» (площадь 35 000 кв. м). Сумма сделки не раскрывается.

Администрация Петербурга готова продать здание **Малого Гостиного двора** площадью 10 640 кв. м на набережной канала Грибоедова. Стартовая цена лота установлена в 290 млн рублей. Торги запланированы на 17 июня, когда будет проходить Петербургский экономический форум. Лот состоит из 45 помещений и двух лестниц, фактически это одно помещение — большая галерея.

«Адамант» намерен продать на аукционе Фонда имущества участок на пересечении Пулковского шоссе и Дунайского проспекта, на котором рассчитывал реализовать МФК **«Адамант-парк»**. Участок площадью 6 Га компания получила от правительства на инвестусловиях еще в 2003 году. Компания провела инженерную подготовку участка, также есть разрешение на строительство 120 000 кв. м офисно-гостиничных и торгово-развлекательных площадей. Инвестиции в подготовку инфраструктуры участка составили \$6 млн. Проведения аукциона по объекту можно ожидать в конце февраля 2010 года.

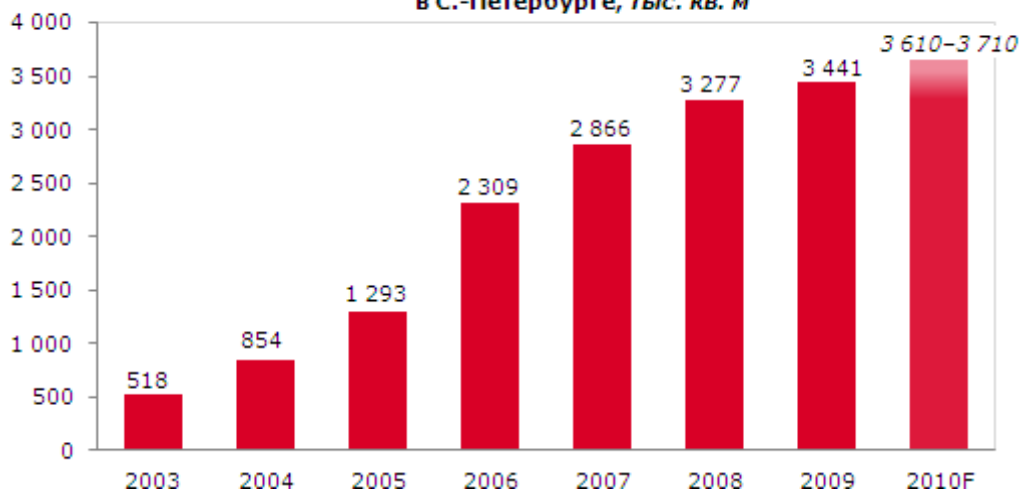
Развитие торговых сетей. Оператор сети магазинов по продаже цветов «Доритис» выходит в крупный формат: в конце 2009 года компания открыла садовый центр **«Гринландия»** (около 2 тысяч кв. м) на территории гипермаркета «Метрика» на Пулковском шоссе. Помимо фирменных магазинов Doritis компании принадлежит достаточно широкая сеть уличных точек и цветочное хозяйство в Ленинградской области. Кроме того, «Доритис» также осуществляет поставку луковиц и корней растений в сетевые магазины города.

Открылся второй гипермаркет торговой сети **«Зеленая страна»** на Выборгском шоссе, 214. Инвестиции в запуск нового торгового объекта площадью 1 500 кв. м компания не раскрывает.

3. Прогноз развития рынка торговой недвижимости

На 2010 г. запланировано к вводу порядка 413 000 кв. м, однако **реальный объем** ввода может составить **218 000 кв. м** (53% от заявленного объема). С учетом заявленных проектов совокупный объем предложения качественной торговой недвижимости к концу 2010 г. составит 3 659 600 кв. м, обеспеченность на тысячу жителей составит – 801 кв. м.

Динамика предложения качественных торговых площадей в С.-Петербурге, тыс. кв. м



Источник: NAI Becar

Торговые комплексы, ввод которых запланирован на 2010 г.

Наименование ТЦ	Адрес	Район	Общая пл., кв. м	Девелопер проекта
ТК «Аура»	Лахтинский пр., 85	Приморский	14 300	«Эталон ЛенСпецСМУ»
ТРК Galeria	Восстания пл.	Центральный	190 000	СК «Бриз»
МФК «Стокманн Невский Центр»	Невский пр., 114-116	Центральный	45 000	Stockmann
МФК «Звенигородский»	Звенигородская ул./ Загородный пр.	Адмиралтейский	2 000	«Адамант»
МФК «Ладожский», I оч.	Заневский пр./ Энергетиков пр.	Красногвардейский	4 200	«Адамант»
ТРК «Лето»	Пулковское ш.	Московский	114 000	«Система-Галс»

Источник: NAI Becar