

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

III квартал 2015

Предложение

Объем качественных торговых площадей в торговых центрах в Санкт-Петербурге по итогам III квартала 2015 г. составил 2,64 млн м², при этом обеспеченность торговыми площадями в Санкт-Петербурге составляет 507 м² на 1000 жителей.

Основной ввод в течение первых девяти месяцев наблюдался в сегменте гипермаркетов. В течение лета и в начале осени открылись такие гипермаркеты, как K-Ruoka, «Лента», а также первый гипермаркет новой сети «Ряды». В результате, совокупная торговая площадь современных объектов в Петербурге увеличилась до 3,58 млн м².

Летом этого года произошло открытие универмага «У Красного моста». Пока универмаг работает в формате двух этажей, где представлены современные зарубежные fashion-бренды. До конца года ожидается открытие первой очереди профессионального аутлета Outlet Village Pulkovo компании Hines и второй очереди ТРК «Питер Радуга» компании Ralmir Holding. Оба проекта получили акты ввода в эксплуатацию в течение лета и запланированы к открытию осенью.

Дальнейшие планы по девелопменту торговых центров пока ограничены. Из крупных ТЦ, находящихся сейчас в стадии активного строительства, в 2016 году откроется ТРК «Охта Молл», реализуемый концерном SRV.

Торговые центры, заявленные к открытию в IV квартале 2015 г.

Название	Адрес	GBA, м ²	GLA, м ²
«Питер Радуга», 2-я очередь	Космонавтов пр., 14	43 350	27 000
Outlet Village Pulkovo, 1-я очередь	Пулковское ш., д. 56, корп. 4	16 000	15 000
Итого		59 350	42 000

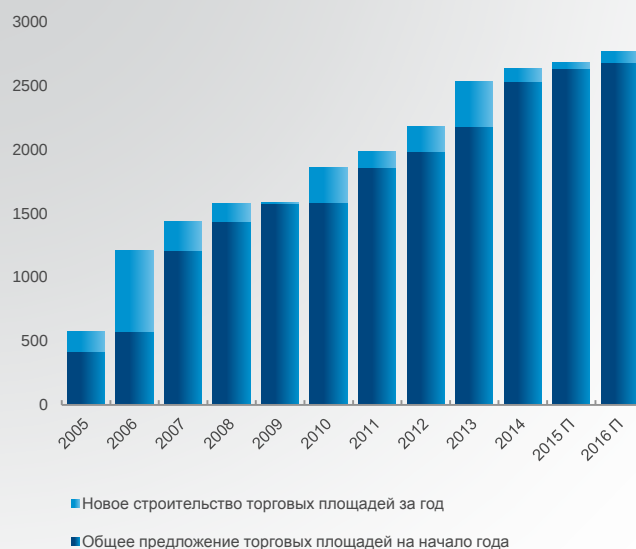
Источник: Colliers International

Основные показатели рынка по итогам III квартала 2015 г.

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общее предложение торговых площадей на конец III квартала 2015 г., млн м ² (GLA):	3,58
- торговые центры, млн м ²	2,64
- гипермаркеты, тыс. м ²	482
- DIY-центры, тыс. м ²	267
- мебельные центры, тыс. м ²	190
Обеспеченность площадями (GLA) в торговых центрах, м ² на 1000 человек	507

Источник: Colliers International

Новое строительство и общее предложение, тыс. м² GLA



Источник: Colliers International

Спрос

Согласно данным Петростата, за январь-август 2015 года розничный товарооборот составил 88,6% от аналогичного периода 2014 года. Снижение наблюдалось как в сегменте продовольственных товаров (87,7% от показателей января-августа 2014 года), так и непродовольственных товаров (89% от показателей предыдущего года). Стоит также отметить, что в общем объеме товарооборота растет доля продовольствия (37% в этом году против 34% в прошлом году). Такие изменения иллюстрируют наблюдающийся на рынке тренд изменения покупательской корзины в сторону продуктов питания при сокращении затрат на непродовольственный сегмент.

По итогам III квартала уровень вакантных площадей в Санкт-Петербурге составляет около 8,5%. Однако несмотря на то, что визуально в торговых центрах число открытых магазинов сокращается медленно, высок процент помещений, которые предлагаются в аренду при наличии в них работающих арендаторов. Такая ситуация вызвана разными причинами: сложными условиями договора, при которых выход из проекта для арендатора будет дороже, чем сохранение магазина; нежелание собственника закрывать магазин, создавая в проекте ощущение «пустующих площадей».

Тем не менее, новые бренды продолжают выходить на рынок Санкт-Петербурга. С начала года торговые комплексы пополнились такими брендами, как Pimkie, Run&Fit (новый концепт от сети Intersport), магазин обуви CCC, украшения UNOde50, магазины одежды VILATTE, Conte de Florence и La Fée Maraboutée. К концу года ожидается открытие первого магазина Uniqlo в Санкт-Петербурге.

Коммерческие условия

Растет число договоров, ставка в которых привязана к проценту с товарооборота арендатора. Также продолжает распространяться практика заключения рублевых договоров аренды, прежде всего в новых торговых центрах. В торговых центрах, реализованных с привлечением валютного финансирования, арендаторам предлагаются скидки по действующим договорам.

Тенденции и прогнозы

Низкие объемы нового ввода торговых центров отчасти нивелируют низкую активность арендаторов – основная работа по привлечению новых брендов ведется в существующих объектах. На рынок выходят как новые fashion-операторы, так и новые игроки в сегменте общественного питания. По-прежнему актуально увеличение развлекательной компоненты в торговых центрах.

Распределение существующих торговых площадей по типу объекта, м²



Источник: Colliers International

Обеспеченность торговыми площадями по районам Санкт-Петербурга, м² GLA/тыс. человек



Источник: Colliers International

Стрит-ритейл

III квартал 2015 г. в стрит-ритейле можно разделить на два периода – летнее затишье июля-августа и сентябрь. Летний период отличался выжидательной политикой многих клиентов и собственников, ожидавших повышения активности рынка к концу квартала, изменения или подтверждения уровня арендных ставок. Сентябрь отчасти подтвердил эти ожидания, показав повышение активности рынка. Однако уровень арендных ставок в целом остался на уровне предыдущего квартала.

К концу III квартала собственники помещений, срок экспозиции которых превысил 6 месяцев (в основном это не самые ликвидные по местоположению помещения или помещения с конструктивными сложностями), снизили ставки ниже среднерыночного уровня или выставили помещения на продажу.

По ликвидным объектам, где у арендаторов заканчивался срок договора аренды и арендатор не планировал освобождать помещение, многие арендодатели предпочли пролонгировать договор, так как уровень арендных ставок действующих арендаторов и ставок, предложенных новыми интересантами, зачастую находился на одном уровне.

Основными группами клиентов, проявивших активность в течение III квартала 2015 г., традиционно стали продуктовые ритейлеры и алкогольные магазины, продолжающие набирать обороты и сталкивающиеся с внутренней профильной конкуренцией. Активно рассматривали предложения такие форматы, как общепиты, фитнес-клубы, одежда уровня «средний минус», ювелирные магазины, сотовая связь, пекарни.

Большинство крупных игроков рынка настаивают на заключении долгосрочных договоров аренды. Арендодатели идут на подписание 5-10-летних контрактов при условии индексации в размере % от уровня инфляции или при условии оплаты % от товарооборота. Фиксированная индексация в размере 5-7% становится спорным вопросом при согласовании долгосрочных контрактов.

Из негативных тенденций III квартала можно отметить увеличение числа арендаторов, выходящих из согласовательного процесса или даже подписания договора аренды на финальных этапах. Планы развития некоторых операторов меняются в кратчайшие сроки.

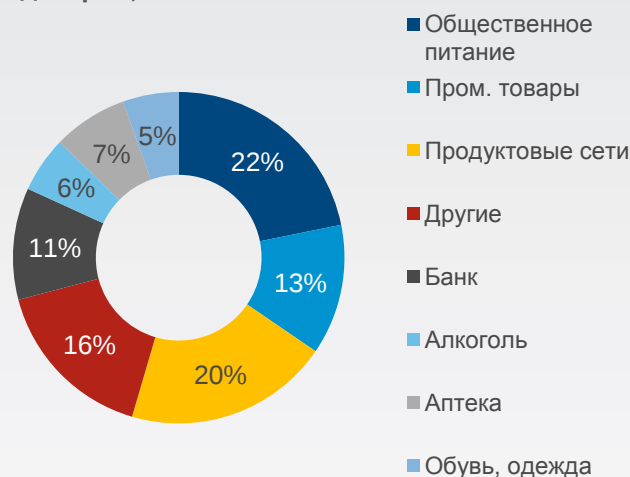
В конце года мы не ожидаем изменения размера ставок аренды и цен покупки помещений. При отсутствии негативных геополитических и экономических изменений мы ожидаем сохранение высокой активности рынка до конца 2015 г.

Арендные ставки на основных центральных коридорах

Основные магистрали	Запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/месяц
Невский пр.	5000 – 11 500
Восстания ул.	1500 – 4000
Лиговский пр.	1500 – 3500
1-я Красноармейская ул.	2000 – 6000
Московский пр.	750 – 6500
Загородный пр.	1500 – 3500
Владимирский пр.	2000 – 5000
Рубинштейна ул.	1850 – 3500
Итальянская ул.	1500 – 3000
Б. Морская ул.	1500 – 5500
М. Морская ул.	1500 – 5500
Б. Конюшенная ул.	3000 – 15 000

Источник: Colliers International

Распределение заявок по типу арендаторов, %



Источник: Colliers International

502 офиса в 67 странах на 6 континентах

США: **140**

Канада: **31**

Латинская Америка: **24**

Тихоокеанский регион, Азия: **199**

Европа, Ближний Восток,

Африка: **108**

\$2,3

млрд
годовой доход

158

млн кв. м
в управлении

16 300

профессионалов

Контакты

Андрей Косарев

Генеральный директор,
Санкт-Петербург

andrey.kosarev@colliers.com

Анна Никандрова

Региональный директор
департамента торговой недвижимости

anna.nikandrova@colliers.com

Ольга Аткачис

Руководитель отдела Street Retail

olga.atkachis@colliers.com

Вероника Лежнева

Директор департамента
исследований

veronika.lezhneva@colliers.com

Colliers International Россия

123317 Москва

Пресненская набережная, д. 10
«Башня на Набережной», блок С, 52-й этаж
тел.: +7 495 258 5151

191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3
«Северная столица», 11-й этаж
тел.: +7 812 718 3618



colliers.spb.ru

Copyright © 2015 Colliers International.

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



Accelerating success.