



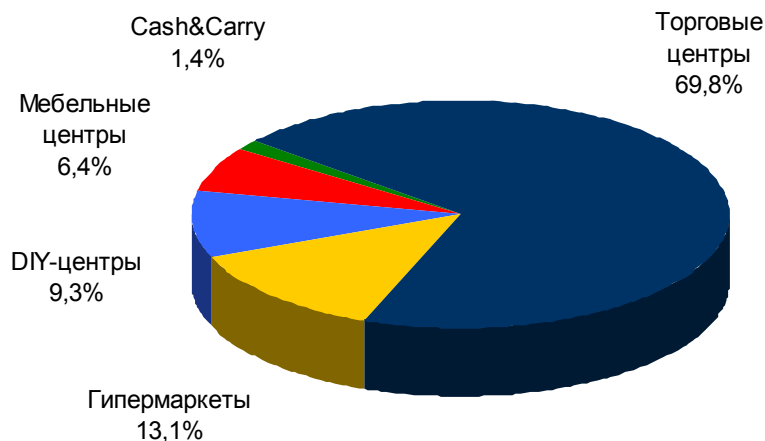
Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге в январе-июне 2009 года, по данным «Петростата», составил 290,1 млрд рублей, что на 6,6% меньше, чем показатель за аналогичный период 2008 года (в долларовом эквиваленте снижение на 23,9%). При этом, удельный вес оборота розничной торговли продовольственными товарами в июне 2009 года был на уровне 42% (в июне 2008 года – 40%), непродовольственными товарами – 58% (60%). Оборот общественного питания в январе-июне 2009 года составил 19,6 млрд рублей, или 84,7% к аналогичному периоду 2008 года (83,9% в долларовом эквиваленте).

Реальные денежные доходы петербуржцев в апреле по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизились на 4,1%, а по итогам 1 квартала — на 15,2%. В мае доля расходов на покупку товаров и услуг, по данным «Петростата», снизилась по сравнению с мартом на 5,4% (до 71,8%).

Предложение

На конец июня 2009 г. в Санкт-Петербурге функционировало 148 крупных торговых объектов¹, совокупная общая площадь которых составила 3,8 млн кв. м, арендопригодная – 2,4 млн кв. м. При этом, в 1-ом полугодии 2009 г. ни один торговый объект не был введен в эксплуатацию.

Рисунок 1. Структура рынка действующих торговых объектов по общим площадям, на конец июня 2009 г.

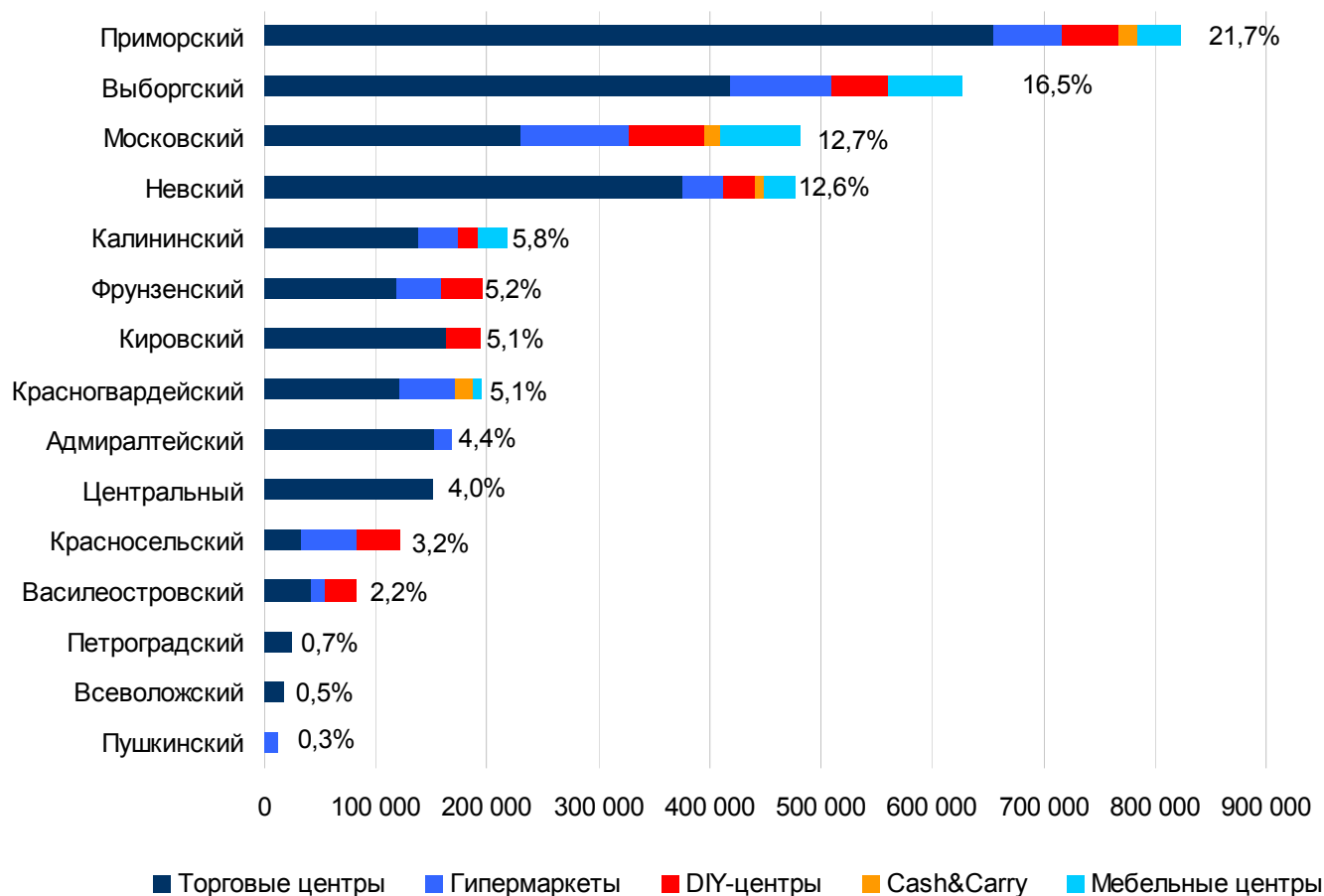


Источник: Colliers International

¹ - в отчете рассматриваются торговые объекты с арендопригодной площадью (GLA) более 4 000 кв. м



Рисунок 2. Распределение общих площадей действующих торговых объектов по районам, на конец июня 2009 г.

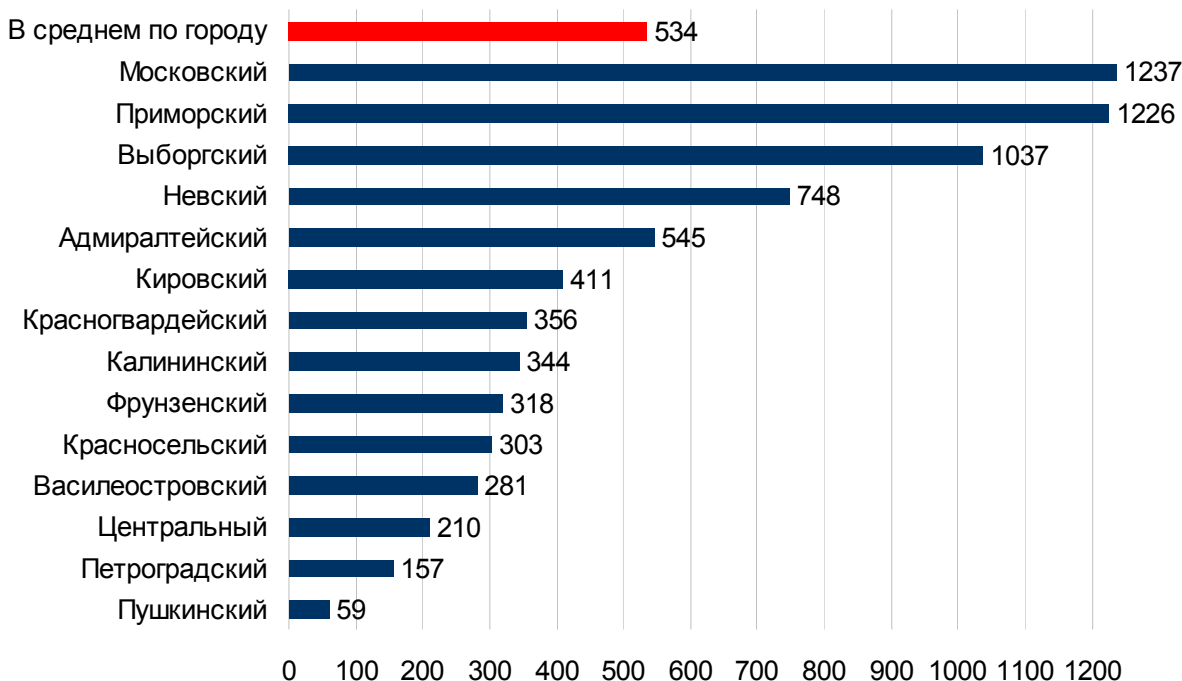


Источник: Colliers International

Наиболее обеспеченными (обеспеченность торговыми площадями превышает среднегородской показатель) являются Московский, Приморский, Выборгский, Невский и Адмиралтейские районы.



Рисунок 3. Обеспеченность торговыми площадями в торговых объектах по районам города, кв. м на 1 000 человек на июнь 2009 г.



Источник: Colliers International

Новое строительство

На момент проведения исследования девелоперы подтверждали планы реализации к концу 2009 года ряда проектов совокупной площадью около 55 тыс. кв. м (6,7% от ранее запланированного объема) (Таблица 1), что составляет лишь 12% от итогов прошлого года и станет самым низким показателем по годовому приросту торговых площадей с 2002 года.

Всего на конец июня 2009 года в Санкт-Петербурге строительные работы ведутся в десятке проектов, совокупной площадью около 580 тыс. кв. м (Таблица 1). Наиболее активно развивается Центральный район (Рисунок 4), где реализуются крупные торговые проекты, в настоящий момент не испытывающие трудности с финансированием (МФК «Стокманн Невский Центр» и ТРК Galeria). Появление первого суперрегионального торгового комплекса в центральной части города (ТРК Galeria общей площадью 193 тыс. кв. м) изменит географическую структуру рынка торговых центров Петербурга, и Центральный район войдет в число лидеров как по количеству предложения в торговых центрах, так и по обеспеченности населения торговыми площадями (показатель приблизится к среднегородскому уровню).



Торговая недвижимость

Таблица 1. Наиболее значимые торговые объекты, строительство которых продолжается

Название	Позиция	Адрес	Общая площадь, кв. м	Девелопер
К вводу в 2009 году				
Без названия	Торгово-развлекательный центр	Карла Фаберже пл., 8А	33 100	«Русские самоцветы»
Stuise	Торговый центр	Туполевская ул., участок 33	22 000	«Фемида»
К вводу в 2010 году				
Galeria	Торгово-развлекательный центр	Лиговский пр., 26-28	193 000	СК «Бриз»
«Лето»	Торгово-развлекательный центр	Пулковское ш., участок 7, Красноборская сторона	125 000	«Система Галс Северо-Запад»
«Стокманн Невский Центр»	Торгово-офисный центр	Невский пр., 114, лит. А	74 500*	«Стокманн»
Mercury (ДЛТ)	Торговый центр	Большая Конюшенная ул., 21/23	33 240	«Меркурии»
«Искра»	Торговый центр	Искровский пр., 3	28 000	«Скейлс»
«Феличита-Пионерская» (3 очередь)	Торгово-развлекательный центр	Испытателей пр., 5	23 160	«Макромир»
«Осиновая роща» (1 очередь)	Торгово-развлекательный центр	Парголово, Выборгское ш. / КАД	19 840	«Адамант»
«Аура»	Специализированный торговый центр	Лахтинский пр., 85	14 650	«Эталон ЛенСпецСМУ»
«Желтый берег»	Торгово-офисный центр	Крыленко ул. / пр. Большевиков	11 000	«Донк»
Итого			577 490	

* - площадь торговой составляющей

Источник: Colliers International

С конца прошлого года девелоперы один за другим принимали решения о приостановке финансирования своих проектов. На сегодняшний день заморожено строительство более миллиона кв. м торговых площадей, из них около 300 тыс. кв. м на момент консервации находилось уже в стадии строительства.



Рисунок 4 . Распределение общих площадей строящихся торговых объектов по районам, на конец июня 2009 г.



Источник: Colliers International

Районы концентрации отложенных/замороженных проектов представляют собой потенциальные зоны повышенного спроса. К таковым можно отнести Калининский, Фрунзенский, Красногвардейский и Василеостровский районы.

Таблица 2. Наиболее значимые торговые объекты, строительство которых заморожено

Название	Адрес	Общая площадь, кв. м	Девелопер
«Кантемировский»	Полюстровский пр., 80	105 000	Europolis
«Словацкий дом»	Салова ул. / Волковский пр.	85 000	Группа компаний «Ташир»
«Долгоозерная улица»	Долгоозерная ул. / Комендантский пр.	25 800	«Макромир»
«Купчино»	М. Балканская ул.	24 840	«РТМ Девелопмент»
Итого		240 640	

Источник: Colliers International

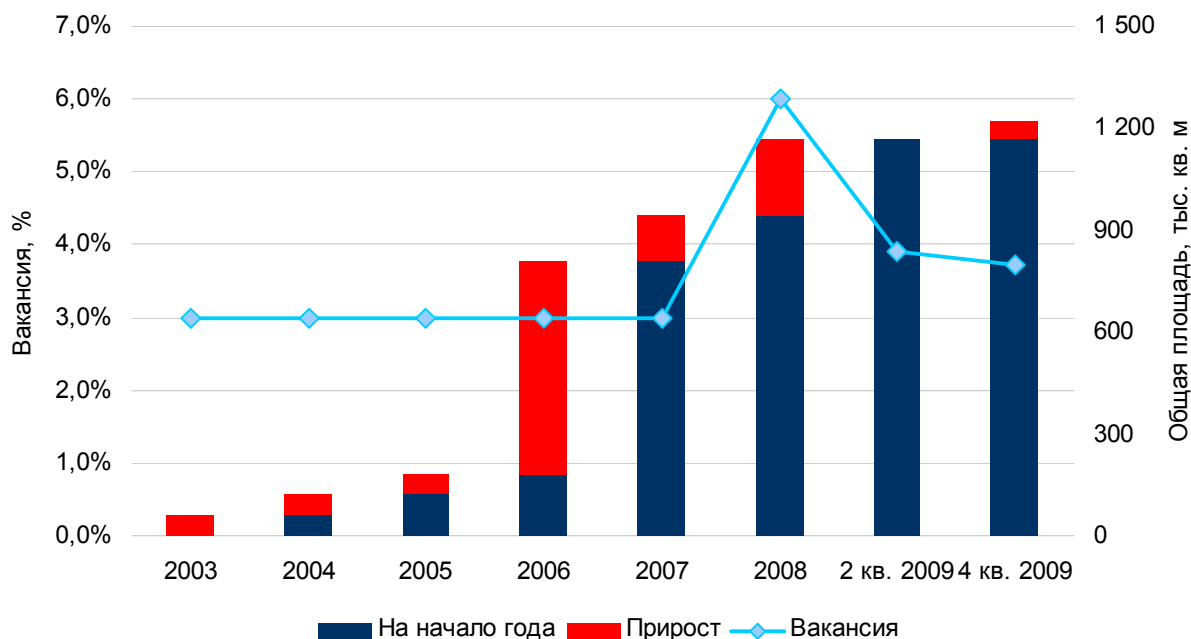


Спрос

В 1 полугодии 2009 года отток арендаторов из торговых комплексов замедлился, свелся к ротации. Часть операторов пересмотрела договоры аренды, другая – покинула свои помещения. Ввиду отсутствия нового предложения на рынке торговой недвижимости, связанного с переносом сроков ввода в эксплуатацию новых объектов, операторы, ориентированные на увеличение доли рынка, вынуждены расширять свое присутствие в действующих комплексах. Однако существующие торговые центры не могут предложить адекватных помещений магазинам крупного формата.

В настоящий момент заполняемость профессиональных торговых центров, которых мы насчитываем 1,1 млн кв. м, находится на уровне 96% (Рисунок 5), при этом вакантными остаются в основном неликвидные помещения. Более того, в некоторых успешных торговых центрах до сих пор существуют листы ожидания.

Рисунок 5. Уровень вакантных площадей в профессиональных торговых центрах



Источник: Colliers International



Таблица 3. Параметры качественных торговых центров с заполняемостью близкой к 100%

Название	Адрес	Общая площадь, кв. м	Торговая площадь, кв. м	Якорные арендаторы	Девелопер	Дата открытия
«Мега-Дыбенко»	Мурманское ш. / КАД	161 000	120 750	ИКЕА, Auchan, OBI, «Детский Мир», «СпортМастер», Marks & Spencer, Media Markt, Peacocks, мультиплекс "Kinostar" (12 экранов)	ИКЕА MOS	Ноябрь 2006
«Мега-Парнас»	Энгельса пр. / КАД	138 000	103 500	ИКЕА, Auchan, OBI, «М.видео», Marks & Spencer, «Детский Мир», «СпортМастер», Vero Moda, Jack&Jones	ИКЕА MOS	Декабрь 2006
«Радуга»	Космонавтов пр., 14	90 000	75 000	Media Markt, Real, OBI, Seppala, VeroModa & Jack&Jones, «СпортМастер», «Санта Хаус», мультиплекс Kinostar City (14 залов), Боулинг (18 дорожек)	VINCI Construction Grands Projet	Апрель 2007
«Гранд Каньон»	Энгельса пр., 154	89 700	57 360	О'Кей, «М.видео», Vero Moda и Jack & Jones, Peacocks, Crazy Park, «Юниор», мультиплекс "Синема Парк" (9 залов), K-Rauta VII, «Эльдорадо»	«Соломон»	Февраль 2006
«Сенная»	Ефимова ул., 3	59 000	29 500	«Эльдорадо», «Титаник», «Детский Мир», «Боулинг-Сити» (36 дорожек)	«ПИТЕР»	Ноябрь 2003
«Атмосфера»	Комендантская пл., 1	47 500	21 500	Техносила, Fun City (развлекательный центр), Мультиплекс "Каро-Фильм" (7 залов)	«Адамант»	Май 2008
«Южный Полус»	Пражская ул., 48/50	35 000	24 600	«Перекресток», «М.видео», Intersport, «Боулинг-Сити» (30 дорожек), Star Galaxy, «Юниор», Sport Life	«СИМЛ»	Февраль 2006
«Французский Бульвар»	Новаторов бул., 11/2, лит. А	16 400	11 300	«Перекресток», «Детский мир»	«Макромир»	Август 2005

Источник: Colliers International

Ставки аренды

В 1 квартале 2009 года факт отсутствия сделок по аренде торговых помещений не позволял отследить произошедшую коррекцию ставок, но уже во 2 квартале ставки определились и зафиксировались на уровне, представленном в таблице ниже (Таблица 4).



Кроме того, за отчетный период завершилось противостояние собственников и арендаторов по вопросу принципов оплаты аренды: к настоящему моменту широкое распространение получила модель начисления арендных ставок, рассчитываемая как процент от оборота или как процент от оборота, но не менее установленной величины.

Таблица 4. Арендные ставки в торговых центрах

Профиль	Типовая площадь, кв. м*	Ставка аренды, \$ ² за кв. м в год, без эксплуатации, с НДС (4 кв. 2008)	Ставка аренды, \$ за кв. м в год, без эксплуатации, с НДС (2 кв. 2009)
Якорные арендаторы			
Гипермаркет	12 000	120-150	100-120
DIY	12 000	120-150	н/д
Супермаркет	3 000	250-400	250-300
Развлечения	2 500	150-200	н/д
Товары для дома	2 500	300-400	н/д
Электроника	2 000	300-360	4-5% от оборота 120-200
Одежда	2 000	280-350	10% от оборота
Фитнес	2 000	250-450	180-450
Детские развлечения	1 000	120-180	н/д
Спорт и отдых	1 000	300-500	н/д
Товары для детей	1 000	250-360	180-200
Прочие арендаторы			
Спорт и отдых	300	500-700	160-600
Рестораны	250	450-600	400-560
Красота и здоровье	200	700-1 000	520-560
Одежда	120	800-1 200	500-800
Товары для детей	100	700-900	н/д
Обувь	80	800-1 200	460-800
Сувениры-подарки	60	900-1 200	1 000-1 100
Общепит (фуд-корт)	50	1 200-1 440	5-10% от оборота 640-720

² Стоит отметить, что тенденцией рассматриваемого периода является номинирование ставок аренды на торговые помещения в российских рублях. Долларовый эквивалент указан для возможности сопоставления данных с предыдущим периодом (4 кв. 2008 г.).



Таблица 4. Арендные ставки в торговых центрах

Профиль	Типовая площадь, кв. м*	Ставка аренды, \$ ² за кв. м в год, без эксплуатации, с НДС (4 кв. 2008)	Ставка аренды, \$ за кв. м в год, без эксплуатации, с НДС (2 кв. 2009)
Аксессуары	30	1 200-1 400	1 000-1 100
Мобильное и цифровое оборудование	30	1 000-1 400	720-840
Услуги	20	700-1 000	н/д

* типовая площадь – площадь, наиболее характерная для операторов данного сегмента с учетом особенностей его размещения в торговом центре

Источник: Colliers International

Значимые события

Проекты

- ЗАО «Старт», аффилированное с холдингом «Старт Девелопмент», в ближайшее время получит для изысканий под новый проект участок земли площадью 7,4 га в Красногвардейском районе Петербурга, северо-западнее пересечения ул. Передовиков с пр. Энтузиастов. Здесь планируется строительство гипермаркета «Старт», который будет работать в формате DIY, а также молодежного досугового центра с открытой сценой и аквапарком. Кроме того, в ближайших планах компании - строительство еще трех многофункциональных комплексов, где гипермаркеты «Старт» будут «якорями»: на Богатырском пр. (участок площадью 9 га), ул. Руставели (2,5 га) и ул. Партизана Германа (8 га).
- Сбербанк РФ предоставил строительной компании «Бриз» кредитную линию в размере \$338 млн сроком на реализацию проекта торгово-развлекательного центра Galeria.

Бренды и операторы:

Универмаги:

- Hennes & Mauritz (H&M), подписала договор с финской компанией Stockmann об аренде помещений площадью более 2,5 тыс. кв. м в торговом комплексе «Стокманн Невский Центр» на Невском проспекте, 114. Открытие магазина, как и всего комплекса «Стокманн», запланировано на осень 2010 года.

Гипермаркеты:

- Группа компаний «Регионы» заключила договор с X5 Retail Group, согласно которому в торгово-развлекательном центре «Июнь» будет открыт гипермаркет сети «Карусель». Магазин будет располагаться в помещении, где ранее работал гипермаркет «Мосмарт». Площадь якорного арендатора составит 5 650 кв.м.



- ОАО «Седьмой континент» закрыл свой единственный в городе гипермаркет («Наш гипермаркет»), располагавшийся в торгово-развлекательном комплексе «Гранд Каньон». Компания продала помещения площадью 8 тыс. кв.м сети «О'Кей».

Одежда:

- Финский производитель женской одежды Naisten Pukutendas Oy (NP) в течение 4-5 лет намерен создать сеть из нескольких десятков точек в Петербурге, его пригородах и крупнейших населенных пунктах Ленобласти. Магазины будут занимать 120-150 кв. м. Первая точка уже открылась на Невском проспекте, 111 (150 кв. м). Второй магазин сети в ближайшее время должен появиться на Большом проспекте П.С., третий откроют на одной из магистралей Васильевского острова, переговоры по этой точке пока еще находятся на начальной стадии. В дальнейшем компания рассчитывает разместить свои магазины на всех центральных улицах города и в крупнейших торговых комплексах.

Общепит:

- Первая петербургская кофейня Starbucks откроется в ТРК «Лето». Кофейня займет 170 кв. м на первом этаже. Пятилетний договор аренды заключен в конце декабря 2008 года. В России сеть развивает по договору франчайзинга компания «Монэкс трейдинг».

Развлечения:

- Сетевая казахская компания Agat Group разместит в ТРК «Лето» тематический центр развлечений Babylon. Договор аренды заключен на 10 лет. «Познавательно-развлекательный» парк займет 2 300 кв. м на втором этаже комплекса.

© Colliers International, 2009

Данный отчет размещен на сайтах компании www.colliers.spb.ru / www.colliers.com и является общим исследованием рынка недвижимости; он 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.

Николай Казанский
Коммерческий Директор

N.Kazansky@colliers.spb.ru

Тел. (+7 812) 718 36 18
Факс (+7 812) 718 36 16

Colliers International Санкт-Петербург