



Analytic Research Group

ARG

Санкт-Петербург, Лиговский проспект, 50
309-22-35 (36,37)

ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В СЕКМЕНТЕ STREET RETAIL

ДЕМО-ВЕРСИЯ



© AnalyticResearchGroup

Данный материал предназначен для частного использования. Цитирование, копирование, публикация, продажа, рассылка по электронной почте, а также распространение другими средствами всего или части данного материала запрещены. Данные ограничения распространяются также на демонстрационные и сокращенные версии документов. Любые исключения из данных правил возможны только путем получения письменного разрешения от компании AnalyticResearchGroup.

Информация данного отчета предоставляется без каких-либо гарантий.

AnalyticResearchGroup не несет ответственности за любой вред моральный или материальный понесенный в результате использования данной информации.



Оглавление

Описание	4
Выводы	5
Основные показатели рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга.....	8
Основные показатели рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга в сегменте street retail	20
Особенности сегмента street retail	24
Street retail и торговые центры: плюсы и минусы	25
Торговые коридоры в Санкт-Петербурге	27
Новые объекты на рынке	30
Направления, тенденции и перспективы развития рынка торговой недвижимости в сегменте street retail	35
Приложение 1	40
Список таблиц и диаграмм.....	40





Описание



Цель исследования:

Анализ развития рынка торговой недвижимости в сегменте street retail в Санкт-Петербурге.



Задачи исследования:

-  Рассмотреть особенности сегмента street retail в Санкт-Петербурге;
-  Определить основные направления, тенденции и перспективы развития рынка в условиях кризиса и на выходе из него;

Исследуемые параметры:

-  Объем, структура и темпы роста рынка;
-  Основные события, тенденции и перспективы развития рынка.

Методы исследования:

-  Сбор и анализ первичной информации по объектам девелоперских компаний и агентств недвижимости;
-  Сбор и анализ вторичной информации печатных и электронных деловых и специализированных изданий.



Выводы

Влияние финансового кризиса отразилось на всех сегментах рынка петербургской недвижимости. <...>

Арендные ставки в торговых центрах начали снижаться с лета *** года. За период с середины 2008 года по середину 2009 года падение в среднем составило **%, благодаря этому, а также *** некоторые операторы смогли ***.

Ко второму полугодю * года ставки в торговых центрах для якорных арендаторов и операторов развлечений составили * руб./кв. м. в мес. Для операторов торговой галереи ставки колеблются в диапазоне от * руб./кв. м. в мес. в зависимости от ***.

<...>

Источников пополнения предложения street retail к настоящему моменту почти не осталось. К началу 2010 года общая площадь строений Санкт-Петербурга в составе нежилого фонда составила * млн. кв. м. (* шт.), общая площадь встроенных помещений — * млн. кв. м., * % (или * млн. кв. м.) которой приходится на долю street retail.

Распределены объекты street retail ***. Лидером по насыщенности объектами выступает ***. <...>

В связи с кризисом большинство люксовых операторов ***.

До кризиса на Невском пр. и Большом пр. П.С. ***. В период с сентября 2008 года до конца 2009 года доля вакантных площадей доходила до **%, а арендные ставки снизились на **%. В сентябре 2008 года стоимость аренды за 1 кв. м в месяц составляла *** руб. (отдельные объекты доходили в цене до * руб.), к маю 2009 года — лишь *** руб. <...>

С начала 2010 года ставки на Невском пр. выросли на *% и составляют *** руб./кв. м. от 1-го до *-го дома и *** руб./кв. м. от *-го до 190-го дома. В среднем же диапазон арендных ставок по Санкт-Петербургу составляет *** руб. за кв. м. в месяц. По мере нарастания дефицита свободных помещений ставки будут ***: очередной рост можно ожидать уже в ***.

<...>





Основные показатели рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга

Влияние финансового кризиса отразилось на всех сегментах рынка петербургской недвижимости. Однако ввиду того, что торговая недвижимость развивалась наиболее активно, положительная динамика была продемонстрирована уже к концу 2009 года.

<...>

Арендные ставки в торговых центрах начали снижаться с лета * года. За период с середины 2008 года по середину 2009 года падение в среднем составило ***%.

Благодаря снизившимся арендным ставкам и высокой ротации арендаторов, некоторые операторы смогли ***.

<...>

В объектах с не самой удачной концепцией доля свободных площадей достигла более *%. К примеру, в «Северном Молле» (пр. Культуры, 41) пустовало около *% площадей, в ТРК «Феличита» (ул. Коллонтай, 3) — *%. Зато в комплексах «Сенная», «Пик», «Мега-Парнас», «Мега-Дыбенко», «Радуга», «Гранд-Каньон», «Французский бульвар» ***.

Закрыли свои магазины сети ***. Громким был уход галереи Vanity¹.

2009 год также был ознаменован масштабной реструктуризацией собственности. Объекты девелоперов, не способных расплатиться с займами, переходили от одних собственников к другим, объявляли себя банкротами опытные игроки (***)

<...>

При этом распространение получила модель начисления арендных ставок, ***. При такой схеме в среднем ***% платежей приходится на фиксированную часть, остальные — на переменную. Доля оборота, перечисляемая арендатором, варьируется от *% до *%, у гипермаркетов — *%.

Лояльность базовых условий проявлялась и во ***.

¹ Три этажа комплекса занял фитнес-клуб премиум-класса «FitFashion».



<...>

Несмотря на кризис, по итогам 2009 года на рынке торговой недвижимости появилось несколько новых объектов общей площадью * тыс. кв. м.

Таблица 1. Торговые центры, введенные в 2009 году

<i>Название ТЦ</i>	<i>Адрес</i>	<i>Общая площадь, тыс. кв. м.</i>	<i>Арендо-пригодная площадь, тыс. кв. м.</i>	<i>Специализация</i>	<i>Девелопер</i>

Источник: AnalyticResearchGroup

Среди данных объектов — одна торговая площадь в составе многофункционального комплекса, пять торговых комплексов, 2-я очередь торгово-развлекательного комплекса и два гипермаркета. Арендопригодная площадь составила около * тыс. кв. м.

По экспертным оценкам, результаты 2009 года являются беспрецедентными. По сравнению с показателями * года, прирост торговых площадей упал более чем в * раза. Основная причина столь малого ввода торговых центров — ***.

<...>

При этом структура торговых площадей по классам выглядит следующим образом: на класс суперрегиональный приходится *% от общего предложения, класс региональный составляет *%, окружной — *%, микрорайонный — *% от общего предложения.

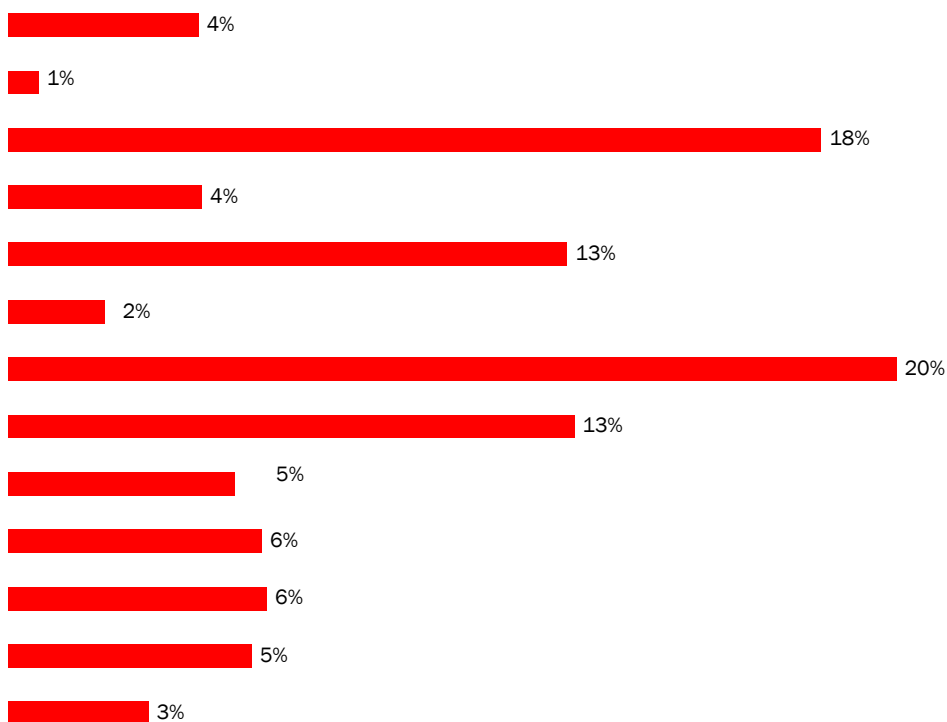


<...>

Большое количество торговых центров запланировано к вводу в течение 2010–2011 гг. Особенный интерес для рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга представляет открытие в 2010 году * крупнейших проектов — ***.

<...>

Диаграмма 1. Распределение торговых площадей по основным районам Санкт-Петербурга к началу 2010 года



Источник: ***, расчеты AnalyticResearchGroup

Кроме того, в нынешнем году началось завершение строительства временно замороженных торговых центров ***.

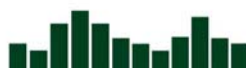


Таблица 2. Торговые центры, открытие которых запланировано на 2010–2011 гг.

Название ТЦ	Адрес	Общая площадь, тыс. кв. м	Арендо-пригодная площадь, тыс. кв. м	Специализация	Девелопер
планируется к вводу в 2010 году					
планируется к вводу в 2011 году					
Mercury (ДЛТ)	Б. Конюшенная ул., д. 21/23	33,2	10,0	ТК	Mercury

Источник: AnalyticResearchGroup

По состоянию на конец июля 2010 года, введены в эксплуатацию и официально ***.

Холдинг «Адамант» в апреле 2010 года ввел в эксплуатацию первую очередь МФК «Осиновая роща» (пос. Парголово).

Однако открытие премиальных торговых ***, причиной чего, по мнению экспертов, является недостаточный спрос в данном сегменте.

Сроки сдачи другого люксового объекта — *** — уже в третий раз откладываются, так как ***.

<...>



Что касается объема рынка торговой недвижимости, то и тут мнения экспертов заметно отличаются. Объясняется это ***.

<...>

О возобновлении инвестиционной активности также свидетельствуют новые крупные проекты:

<...>

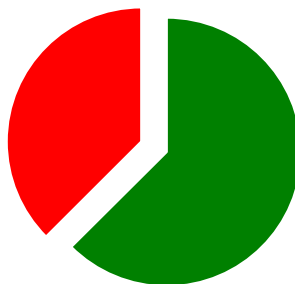


Основные показатели рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга в сегменте street retail

<...>

Если несколько лет назад их площади соотносились ***, то теперь торговые центры занимают более *%. Доля street retail составляет около *%.

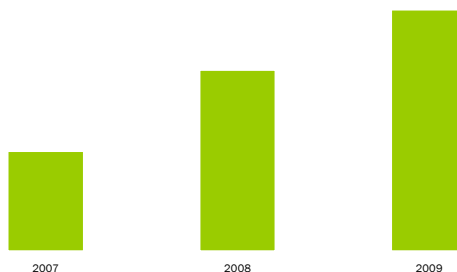
Диаграмма 2. Структура рынка торговой недвижимости к началу 2010 года



Источник: ***

<...>

Диаграмма 3. Общая площадь нежилого фонда в 2007—2009 гг., тыс. кв. м.



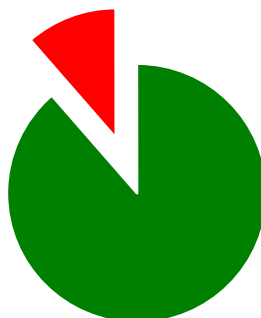
Источник: ***





<...>

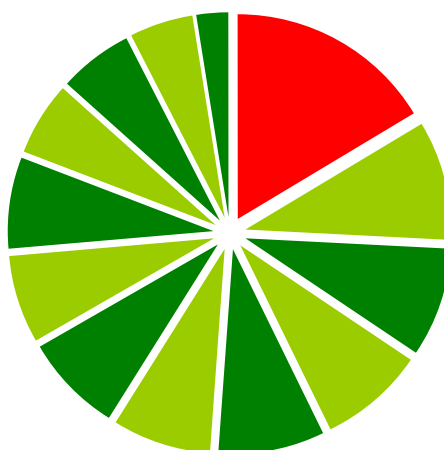
Диаграмма 4. Структура нежилого фонда Санкт-Петербурга на начало 2010 года



Источник: ***

Из этих * млн. кв. м. на долю street retail приходится *% площадей (или * млн. кв. м.).

Диаграмма 5. Распределение объектов сегмента street retail по основным районам Санкт-Петербурга, тыс. кв. м.²



Источник: ***

² Пушкинский, Кронштадский, Курортный и Петродворцовый районы ввиду низкой доли данного сегмента в исследовании были опущены.





Особенности сегмента street retail

Понятие street retail (в пер. с англ. «уличная торговля») вошло в российский обиход сравнительно недавно. Однако под ним понимается один из старинных форматов торговли — уличная.

В более узком значении street retail относится к ***.

<...>

Такие магазины должны быть расположены на первой линии домов, иметь хорошую обзорность и привлекательную витрину. Наиболее распространенная площадь торговых помещений данного формата — 100—150 кв. м.

<...>

Street retail и торговые центры: плюсы и минусы

Рассматривая плюсы и минусы каждого из этих торговых форматов, можно прийти к следующим выводам:

<...>

Однако:

- концепция ТЦ и ориентированность на определенную целевую аудиторию может сузить круг потенциальных покупателей;

<...>

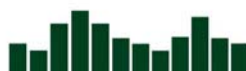
Ситуация в street retail также неоднозначна:

- при выборе удачного местоположения (бутик — в центре города, магазин эконом-класса — у метро) предприятию обеспечена вполне разнообразная целевая аудитория;

- ***.

<...>

Из минусов стоит отметить:



- здания в центре города, как правило, представляют собой старый фонд и не всегда соответствуют привычным для большинства характеристикам помещений для торговли;

- ***

Говоря об эксплуатации, стоит отметить, что ***

<...>

<...>

Выбор в пользу street retail бывает также обусловлен узкой специализацией магазина (торговля оружием), уникальной целевой аудиторией (одежда для беременных), либо имиджем дорого бренда (бутики, которые должны стоять «особняком»). Для многих предприятий общественного питания также бывает более выгоден именно этот формат по причине большего товарооборота.

<...>

Торговые коридоры в Санкт-Петербурге

Основные торговые коридоры — это улицы, на которых располагаются магазины престижных торговых марок (бутики одежды, обуви, украшений), большая часть которых ориентирована на состоятельную публику.

В центре Санкт-Петербурга существуют исторически сложившиеся торговые коридоры со встроенными торговыми помещениями: *** — зоны т.н. prime location с наибольшей концентрацией магазинов.

<...>

До кризиса на Невском пр. и Большом пр. П.С. практически отсутствовали свободные площади. По оценкам аналитиков, в период с *** года до *** года доля вакантных площадей доходила до ***, а арендные ставки снизились на **%. В сентябре 2008 года стоимость аренды за 1 кв. м в месяц составляла *** руб. (отдельные объекты доходили в цене до 17 000 руб.), к маю 2009 года — ***руб.





Новые объекты на рынке

<...>

Еще в *** года торговые операторы начали миграцию с основных торговых коридоров Санкт-Петербурга. Тогда по коммерческим соображениям были закрыты ***.

<...>

На месте Hugo Boss (который проработал около 8 лет) открылся магазин женской одежды Love Republic, на месте салона Swarovski — кафе «Яблоко room». С Невского пр., 7, съехал один из двух магазинов TJ Collection.

<...>

У сети «Шоколадница» на Невском уже работают четыре заведения (три кофейни и один японский ресторан «Ваби-Саби»), и при появлении выгодных предложений по аренде компания готова расширяться.

<...>

В июне 2010 года в центре города открылись сразу ***.

Расширила свое присутствие на главной улице города ***.

Продолжается экспансия на Невском пр. международных сетей department store: ***.

Нельзя не отметить беспрецедентное проникновение ***.

<...>

Все эти перемены воспринялись экспертами рынка вполне однозначно***. Однако многие из них также считают, что ***.

С начала 2010 года ставки на Невском проспекте выросли на *% (и на 20% по сравнению с аналогичным периодом 2009 года), причиной чего было постепенное сокращение уровня вакантных помещений. Сегодня этот уровень составляет ***.

<...>





Диаграмма 6. Города с самыми высокими арендными ставками на основных торговых улицах по версии * International, \$/кв. м/год**



Источник: ***

Отечественные эксперты с такой оценкой ***. Причиной того, что подобные цифры попали в ротацию, является ***.

<...>

Таблица 3. Арендные ставки на объекты street retail по станциям метро, руб./кв. м. в мес.

Станция метро	Ставка аренды
Сенная площадь, Садовая	
Технологический институт	
Петроградская	

Источник: Astera



Направления, тенденции и перспективы развития рынка торговой недвижимости в сегменте street retail

Рынок коммерческой недвижимости вступил в 2010 год с гораздо меньшей неопределенностью, чем в предыдущий период, и, по мнению экспертов, с большими перспективами. Этому способствовало несколько факторов:

<...>

Последствия кризиса на рынке торговой недвижимости породили следующие тенденции:

<...>

Падение арендных ставок стало главным трендом 2009 года. <...>

Чем выше были изначальные арендные ставки, тем большим оказался и кризисный дисконт.

По оценкам ***, за 2009 год именно Санкт-Петербург продемонстрировал самое крупное падение арендных ставок — *%. Для сравнения: ставки в Москве снизились на 16%, в Лондоне на 13%, в Барселоне на 10%, в большинстве европейских городов уровень максимальных арендных ставок не изменился, а в Цюрихе и в Вене ***.

Однако даже в условиях резкого падения спроса со стороны основных потребителей объекты street retail остаются дефицитными, их слишком мало на петербургском рынке, а предложение растет крайне медленно.

<...>

Увеличились запросы в сторону более крупных площадей (*** кв. м.). Также отмечается неудовлетворенный спрос на помещения площадью от 1 000 кв. м со стороны крупных арендаторов, либо уже имеющих помещения на Невском, либо только выходящих на рынок Санкт-Петербурга. Наиболее же популярные площади колеблются в размере *** кв. м.

<...>

Сейчас, со стабилизацией экономики и ростом спроса на банковские услуги, эксперты ожидают, что ***.





Приложение 1

Список таблиц и диаграмм

ДИАГРАММА 1. ПРИРОСТ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В 2007—2009 ГГ.	12
ДИАГРАММА 2. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЛОЩАДЕЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ В 1-м ПОЛУГОДИИ 2010 ГОДА	13
ДИАГРАММА 3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО ОСНОВНЫМ РАЙОНАМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА К НАЧАЛУ 2010 ГОДА	14
ДИАГРАММА 4. ДИНАМИКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ В 2003—2010 ГГ., ТЫС. КВ. М.	18
ДИАГРАММА 5. СТРУКТУРА РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ К НАЧАЛУ 2010 ГОДА	20
ДИАГРАММА 6. ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ НЕЖИЛОГО ФОНДА В 2007— 2009 ГГ., ТЫС. КВ. М.	21
ДИАГРАММА 7. СТРУКТУРА НЕЖИЛОГО ФОНДА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА НАЧАЛО 2010 ГОДА ...	22
ДИАГРАММА 8. ДОЛЯ СЕГМЕНТА STREET RETAIL В СОВОКУПНОЙ ПЛОЩАДИ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА НАЧАЛО 2010 ГОДА	22
ДИАГРАММА 9. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ СЕГМЕНТА STREET RETAIL ПО ОСНОВНЫМ РАЙОНАМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ТЫС. КВ. М.	23
ДИАГРАММА 10. ГОРОДА С САМЫМИ ВЫСОКИМИ АРЕНДНЫМИ СТАВКАМИ НА ОСНОВНЫХ ТОРГОВЫХ УЛИЦАХ ПО ВЕРСИИ COLLIERS INTERNATIONAL, \$/КВ. М/ГОД	33
ДИАГРАММА 11. ДИНАМИКА ОБОРОТА РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ С ЯНВАРЯ 2009 ГОДА ПО МАЙ 2010 ГОДА, МЛРД. РУБ.	36
ТАБЛИЦА 1. ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ВВЕДЕННЫЕ В 2009 ГОДУ	10
ТАБЛИЦА 2. ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТИЕ КОТОРЫХ ЗАПЛАНИРОВАНО НА 2010—2011 ГГ.	15
ТАБЛИЦА 3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТОРГОВЫХ КОРИДОРОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	27
ТАБЛИЦА 5. АРЕНДНЫЕ СТАВКИ НА ОБЪЕКТЫ STREET RETAIL ПО СТАНЦИЯМ МЕТРО, РУБ./КВ. М. В МЕС.	34

