

Прогноз развития рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга

По прогнозам АРИН, в 2012 году объем качественных торговых площадей увеличится в полтора раза по сравнению с 2011 годом. Это связано с тем, что некоторые девелоперы перенесли проекты на 2012 год. Так, например, «ТРК «Питерлэнд», ТЦ «Поэма у трех озер», Рио откроются только в этом году.

По данным АРИН объем ввода торговых площадей в 2011 году составил порядка 223 тыс. кв. м, таким образом, прирост торговых площадей – 7% к уровню 2010. Всего на сегодняшний день в Петербурге 3,28 млн. кв. м качественной торговой недвижимости.

«Ввод значительного числа торговых объектов, планировавшийся на 2011 год, был перенесен на более поздние сроки, - рассказывает Оксана Малеева, руководитель отдела аналитических исследований АРИН. В 2012 году ожидается ввод торговых объектов общей арендопригодной площадью порядка 320 тыс. кв. м».

Ввод торговых объектов в 2011 году

Объект	Адрес	Район	Девелопер	Торговая площадь, кв. м
ТРК «Сити Молл» (3-й корпус)	Коломяжский пр. 17	Приморский	Макромир	29 062
ТРК «Заневский каскад» (расширение I очереди)*	Заневский пр., 67, корп. 3, лит. А	Красногвардейский	Адаманти-Капитал	3 360
гипермаркет «К-Раута»	Шуваловский пр., 45	Приморский	Rautakesko	5 000
ТРК «Лето»	Пулковское ш., д. 25, корп. 1 (участок 7)	Московский	Система-Галс	80 000
ТРК Prisma, 1-я очередь	Парголово, Выборгское ш./КАД	Выборгский	Адаманти	21 387
Платформа	Заневский проспект, дом 65, корпус 5	Красногвардейский	Платформа	6 000
Шкиперский молл (2-я оч.)*	Малый проспект В.О., дом 88, литер А	Василеостровский	УК «СИБ»	7 000
Лиговъ	Лиговский пр. д. 153	Фрунзенский	ООО «Невский дом» («Адаманти»)	19 900
О-кей	пр. Науки, д.17	Калининский	Доринда	5 700
Космос	ул. Типанова, 27/39, лит. А	Московский	СК "Элис"	27 000
Академ-парк	Гражданский пр., 41, лит. Б, лит. В	Калининский	УК "Fort Group"	19 000
Итого:				223 409

Источник: АРИН

* – получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Торговые объекты, ввод которых ожидается в 2012 году

Название	Адрес	Район	Девелопер	Арендопригодная торговая площадь, кв. м
ТРК в «Лондон Парке»	пр. Просвещения	Выборгский	ЛЭК	40 000 *
ТРК «Питерлэнд»	Приморский пр., д.72	Приморский	ЗАО «Стремберг»	80 000
Дом Ленинградской Торговли (ДЛТ)	Большая Конюшенная ул., 21/23	Центральный	Mercury	18 000
ТК «Хасанский» (1 очередь)	Хасанская ул., уч. 1, ю-в / с пр. Наставников	Красногвардейский	УИМП	8 000 *
Рыбацкий (1-я оч.)**	Юннатов ул., у ст. «Рыбацкое»	Невский	Fort Group	7 533
AURA Boutique Centre**	Лахтинский пр., 85	Приморский	ГК «Эталон»	13 000
Рио	ул. Салова / ул. Фучика / Белградская ул.	Фрунзенский	ГК «Ташир»	43 700
ТЦ «Поэма у трех озер»	пр. Энгельса / пр. Луначарского / ул. Есенина	Выборгский	«М-Индустрия»	5 000
МФК "У Красного моста"	наб. реки Мойки, 73	Адмиралтейский	БТК девелопмент	12 100
ТК над вестибюлем ст. метро "Адмиралтейская"	М. Морская ул. / Кирпичный пер.	Центральный	ЗАО «Советник»	20 000 *
МФК у метро «Электросила» (2-я оч.)	между железной дорогой и ст. метро «Электросила»	Московский	Доринда инвест	10 000 *
Литейный, 26	Литейный пр., 26	Центральный	ООО «Петербургстрой»	11 084
Континент на Бухарестской	ул. Бухаресткая / ул. Салова	Фрунзенский	Адамант	20 480 *
Международный	ул. Белы Куна / Бухарестская ул.	Фрунзенский	Адамант	30 000 *
Итого:				≈318 897

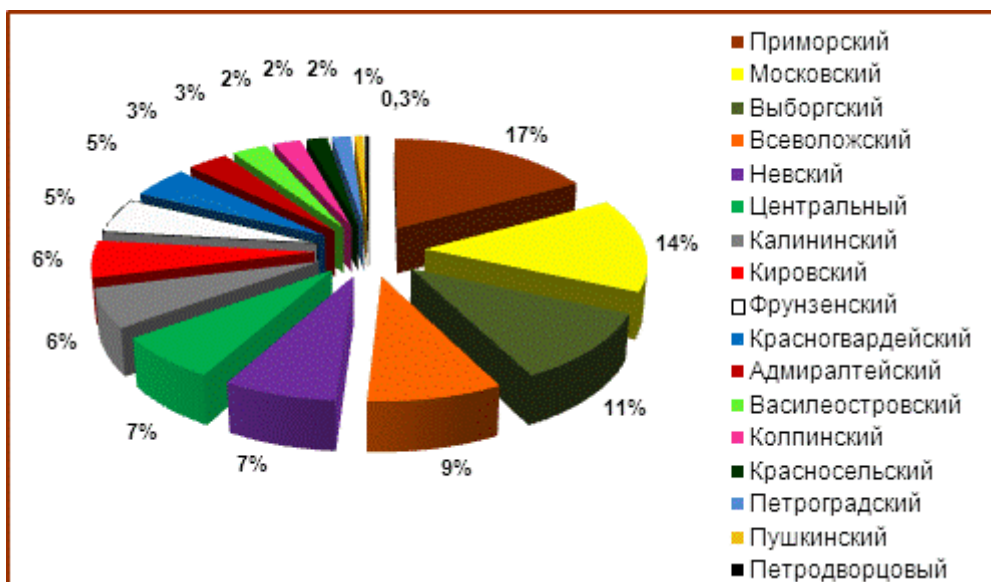
Источник: АРИН

* - *оценочно.*

** - *повторное открытие после реконцепции.*

Предложение действующих качественных торговых площадей распределено по территории Санкт-Петербурга неравномерно. Наиболее значительный объем торговых площадей сконцентрирован в Приморском, Московском и Выборгском районах Санкт-Петербурга – в общей сложности 41%.

Структура торговых площадей по районам Санкт-Петербурга, кв. м



Источник: АРИН

Примечание. Всеволожский район включен в анализ, поскольку на прилегающих к административной черте Санкт-Петербурга территориях расположены крупные торговые объекты, попадающие в зону влияния города (торговые центры «Мега», «Икеа»).

Малеева отмечает, что в структуре торговых площадей основная доля относится к классу «мидл» (81%).¹ Малое предложение площадей в классах «мидл-элит» и «элит» связано не только с малым количеством торговых объектов, но и с их небольшими площадями, в сравнении с объектами других классов. На долю объектов класса «эконом» приходится 9% торговых площадей²



Источник: АРИН

Несмотря на значительный объем ввода торговых площадей в предшествующий период, объем вакантных площадей на рынке Санкт-Петербурга существенно не увеличился. Оксана Малеева

¹ В связи с тем, что гипермаркеты, мебельные и интерьерные центры, а также некоторые другие специализированные торговые объекты затруднительно классифицировать по общим критериям, применяемым к торговым и торгово-развлекательным комплексам, при анализе распределения торговых объектов по классам данные объекты не учитываются.

² Низкая доля объектов класса «эконом» в общем объеме предложения связана с тем, что в данном исследовании не учитываются торговые объекты площадью менее 3 000 кв. м, что исключает из анализа основную массу торговых павильонов эконом-класса, расположенных вблизи станций метро, а также устаревшие торгово-бытовые комплексы, сохранившиеся с советских времен

объясняет это тем, что высокий спрос на помещения в новых торговых комплексах их привлекательным местоположением и хорошей концепцией.

По данным АРИН, на конец 2011 года средний уровень вакантных площадей в торговых центрах составил 4%. В пиковый период кризиса этот показатель составлял 15%. Спрос на площади в торговых центрах вернулся на уровень 2007 года.

«Уровень заполняемости современных торговых центров, расположенных в наиболее ликвидных местах, **близок к 100%**», - говорит Оксана Малеева.

Низкий уровень заполняемости (порядка 70-85%) характерен, прежде всего, для торговых центров, расположенных в неликвидных местах, вдали от активных трафиков, для объектов с плохо проработанной концепцией, небольших по площади (менее 10 000 кв. м), что не позволяет операторам в полной мере использовать синергетический эффект.

Средняя заполняемость торговых центров класса «эконом» и «миддл» составляет 96%. В классах «миддл-элит» и «элит» заполняемость несколько выше (98-99%).

Средняя заполняемость торговых центров по классам

Сегмент	Средняя заполняемость, %
эконом	96%
миддл	96%
миддл-элит	99%
элит	98%
Средняя	96%

Источник: АРИН

По оценкам АРИН, обеспеченность качественными торговыми площадями в Петербурге приближается к показателям европейских городов и по-прежнему существенно опережает показатели столицы.

Обеспеченность торговыми площадями для городов Европы и России, кв. м на 1 000 жителей

Город	Обеспеченность, торговыми площадями, кв. м на 1 000 жителей
Таллин	1 389
Стокгольм	794
Милан	764
Вена	632
Загреб	555
Мадрид	520
Вильнюс	513
Прага	542
Москва	362
Санкт-Петербург	565

Источник: АРИН

Торговые площади распределены по районам Петербурга неравномерно. В связи с этим в некоторых крупных жилых массивах имеется потенциал для развития торговой недвижимости.

Наиболее высокие арендные ставки в торговых центрах класса «элит» – в среднем **3 333 руб./кв. м/мес.** В сегменте «миддл-элит» средняя ставка составляет **2 596 руб./кв. м/мес.**, в сегменте «миддл» – **2 284 руб./кв. м/мес.**, в сегменте «эконом» – **1 741 руб./кв. м/мес.** (арендные ставки для помещений средней площади).

В специализированных торговых центрах средняя ставка аренды составляет 1 073 руб./кв. м/мес.

* – специализированные торговые центры, за исключением формата *Fashion Center*, относимого к сегменту «элит» (торговые центры *Apriori Gallery*, «Гранд Палас», *ESFERA*).

Малеева отмечает, что наиболее высокие арендные ставки устанавливаются для магазинов одежды, парфюмерии и косметики (1 350 – 7 000 руб./кв. м/мес.), наиболее низкие – для продуктовых супермаркетов, развлекательных и досуговых объектов (450 – 1 500 руб./кв. м/мес.).