Спрос опережает ввод

Торговля переплюнула докризисные рекорды

ИТОГИ

За прошедший год в Петербурге было введено в эксплуатацию в четыре раза больше торговых площадей, чем в 2009 году. В сравнении с аналогичным показателем 2008 года ввод торговых площадей увеличился на 12%. Несмотря на резкое увеличение объемов ввода, доля свободных площадей с начала года снизилась на 3,7%.

В ноябре 2010 года произошел резкий рост рынка торговой недвижимости: совокупное предложение торговых площадей увеличилось сразу на 157 400 кв. м за счет ввода в эксплуатацию в центре города сразу двух крупных торговых центров: Galeria (Лиговский пр., 26–38) и «Стокманн Невский Центр» (Невский пр., 114). Финский концерн SRV Group вошел в проект МФК «Жемчужная плаза» в микрорайоне «Балтийская жемчужина», где к 2012 году планируется возвести ТРК площадью 95 тыс. кв. м, который станет крупнейшим и первым суперрегиональным торговым объектом на юго-западе Санкт-Петербурга. В течение 15 ближайших лет компания планирует инвестировать около $850 млн в строительство и развитие торговых, офисных и складских проектов в России.

В 2010 году было введено в эксплуатацию десять торговых объектов, восемь из которых являются профессиональными торговыми центрами с общей торговой площадью 259 тыс. кв. м.

По данным Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленобласти, оборот розничной торговли в 2010 году вырос на 12% по сравнению с 2009-м. При этом, начиная с апреля 2010 года, наблюдался непрерывный рост показателя в сравнении с аналогичными периодами 2009 года. Данный факт косвенно указывает на повышение покупательской активности спроса в сегменте современных торговых комплексов.

«В течение года было заключено больше десятка сделок по аренде торговых помещений площадью более 1,5 тыс. кв. м. Таким образом, на рынке торговой недвижимости ясно обозначилась тенденция роста спроса на аренду торговых площадей в профессиональных объектах», — говорят в Knight Frank Saint-Petersburg.

В свою очередь, доля свободных площадей имела тенденцию к снижению. Если в начале года данный показатель составлял 10%, то к концу года снизился до 6,3%. Заполняемость успешных торговых объектов остается близкой к 100%. Что касается торговых центров, открытие которых состоялось в 2010 году, то крупнейшие объекты, составляющие 75% нового предложения, вышли на рынок с максимальной заполняемостью. Доля свободных площадей для новых торговых объектов в среднем составляет 6,6%.

Текущая рыночная ситуация создает предпосылки для возобновления строительства замороженных в кризисный период объектов. Так, ГК «Ташир» разморозила строительство торгового комплекса общей площадью около 63 тыс. кв. м на пересечении улиц Салова и Белградской. Таким образом, в 2011 году можно ожидать общего увеличения девелоперской активности, в том числе и появления совершенно новых проектов.

«В 2011 году на рынке ожидается открытие 6–7 новых торговых объектов, в том числе суперрегионального торгового комплекса „Лето“ в перенасыщенной торговой зоне на Пулковском шоссе. Ожидается, что предложение качественных торговых площадей за год увеличится на 150–200 тыс. кв. м. Кроме того, в 2011 году планируется провести несколько реконцепций объектов в периферийных районах с целью доведения их до уровня успешных профессиональных торговых комплексов», — дают прогноз специалисты Knight Frank Saint-Petersburg.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Новые операторы оживят рынок

Эксперты ожидают ротацию в торговых центрах

ритейл

Открытия двух новых торговых центров — «Стокманн Невский Центр» и «Галерея», которые начали работу в конце прошлого года, — участники рынка ждали с особым нетерпением. И это было обусловлено не только тем, что эти проекты разом вывели Центральный район города в число лидеров по объемам современных торговых площадей. Появление новых торговых центров привлекло в город около двух десятков новых торговых операторов, которые, как надеются эксперты, сумеют оживить ситуацию на всем рынке торговли города.

Роман Евстратов, директор департамента торговой недвижимости Colliers International, считает, что приход новых операторов в 2010 году может привести к ротации операторов в торговых центрах Петербурга. Он указывает на то, что 2010–2011 — это годы, когда у многих операторов заканчиваются пятилетние договоры аренды в торговых центрах города, открывшихся в 2006–2007 годах. «Это даст возможность управляющим компаниям повышать привлекательность своих комплексов за счет новых арендаторов, вышедших на рынок в 2010 году», — говорит господин Евстратов

Зося Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН, подсчитала, что в ТРК «Галерея» представлено 22 новых для Санкт-Петербурга бренда: NEO Label, Ann Christine, Bebe, Calliope, Coast, Fiorella Rubino, French Connection, GAP, IKKS, Kurt Geiger, MAC, Oxette, Playlife, Reiss, River Island, Uterque, Warehouse, Williams & Oliver, ресторан Nordsee, ресторан «Дюжина», кафе «КофеТун СушиТун», кинокомплекс «Формула кино». «Наличие новых брендов, безусловно, повышает притягательность торговых центров для покупателей. Выгодное местоположение в центре города, наличие парковки, а также других удобств (например, гардероба) позволяет говорить о том, что данные объекты станут наиболее посещаемыми в городе», — говорит она.

Наиболее крупным торговым объектом, открытие которого намечено на 2011 год, является ТРК «Лето» на Пулковском шоссе (арендопригодная площадь составит около 76 000 кв. м). В ТРК будут представлены как новые торговые операторы, так и некоторые бренды, дебютировавшие в 2010 году в «Галерее».

Управляющий директор NAI Becar в Санкт-Петербурге Илья Андреев менее оптимистично смотрит на перспективы рынка в связи с выходом новых операторов: «Нельзя сказать, что это как-то изменит ситуацию в торговой недвижимости. Какие-то операторы приходят, какие-то уходят с рынка. Но количество операторов в России не такое большое, как на Западе. Поэтому миграция сильного влияния не оказывает», — говорит он.

Появление новых операторов — это признак того, что рынок способен предложить операторам с мировым именем качественные объекты с хорошей концепций и удачной локацией ФОТО АЛЕКСАНДРА КОРЯКОВА

По мнению господина Андреева, в 2011 году на рынке торговой недвижимости продолжатся тенденции уходящего года. Так, будет наблюдаться ротация арендаторов на торговых коридорах в центре Петербурга, низкий процент вакантных площадей в новых качественных объектах. По мере насыщения качественными торговыми площадями в Петербурге будут появляться новые тренды. На сегодняшний день собственники понимают, что благодаря определенному набору «якорей» они смогут заполнить свои объекты и привлечь покупателей. С годами будет делаться ставка на четко разработанную концепцию. Насыщение рынка приведет и к увеличению количества западных операторов, которые будут более заинтересованы в российском рынке.

В 2011 году, скорее всего, продолжится наметившийся в кризисный период процесс оптимизации торговых сетей — операторы будут закрывать низкорентабельные торговые точки, открывая новые магазины в концептуальных торговых комплексах с более удачной локацией. В торговых центрах продолжится развитие развлекательных сетей, в том числе кинотеатров, боулинг-клубов, ледовых катков.

Евгения Буторина, старший аналитик отдела консалтинга ASTERA, отмечает, что 2010 год стал для рынка торговой недвижимости Петербурга годом активного восстановления. Этот сегмент традиционно более «живой» в силу того, что покупатели всегда будут удовлетворять свои потребности, причем не только те, что относятся к числу первостепенных. В последние годы население все больше тратит на развлечения, организацию своего досуга, здоровый образ жизни.

«Появление новых операторов — это признак того, что рынок способен предложить операторам с мировым именем качественные объекты с хорошей концепций и удачной локацией», — говорит госпожа Буторина.

По результатам 2010 года средний уровень обеспеченности населения Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями увеличился по сравнению с предыдущим годом на 12% и составил 933 кв. м на 1000 человек, что приближено к значению аналогичного показателя в Европе (970 кв. м на 1000 человек). Объем реализованных площадей в торговых комплексах Петербурга по итогам 2010 года составил, по нашим оценкам, 235 тыс. кв. м. При этом объем предложения площадей в качественных торговых центрах крайне ограничен, новые торговые центры вводились в эксплуатацию, сданными в аренду более чем на 95%. «Это значит, что рынку есть куда стремиться, он обладает значительным потенциалом для развития», — поясняет госпожа Буторина.

По ее словам, в наступившем году можно ожидать оживления в сегменте luxury, который после кризиса пока заметно уступает сегментам «средний» и «средний плюс». Уже сейчас международные торговые марки класса люкс начали более активно искать помещения. «Открытие в следующем году компанией Mercury Дома ленинградской торговли (ДЛТ) после реконструкции придаст дополнительный импульс развитию этого сегмента и формированию на Большой Конюшенной улице зоны бутиков люксовых брендов», — говорит госпожа Буторина.

Несмотря на низкий уровень прогнозируемого прироста рынка торговых комплексов в перспективе ближайших двух лет, ситуация здесь будет положительной. С учетом ограниченного предложения можно прогнозировать незначительную эскалацию ставок в наиболее успешных торговых комплексах. В результате плавного увеличения в следующем году ставки могут вырасти на 5–10%.

По данным специалистов АРИН, объем качественной торговой недвижимости Петербурга на начало 2011 года составляет порядка 3,3 млн кв. м. В течение 2010 года общий объем торговых площадей увеличился на 9% — было введено около 277,9 тыс. кв. м.

«Объем ввода за 2010 год на 72 процента превысил объем ввода за 2009 год, — рассказывает Зося Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН. — Это объясняется вводом сразу нескольких крупных торговых объектов». Так, в Центральном районе были открыты ТРК «Галерея» (93 тыс. кв. м) и ТЦ «Невский Центр» (42,7 тыс. кв. м), в Приморском районе — третья очередь ТРК «Сити-Молл» (31 тыс. кв. м), в Колпинском районе — ТРК «Ока» (45 тыс. кв. м). Новые торговые объекты вводились также в Выборгском, Невском, Калининском, Фрунзенском и Адмиралтейском районах.

По данным АРИН, в настоящий момент средний уровень заполняемости торговых центров составляет около 90%, вакантными продолжают оставаться в основном неликвидные помещения. Уровень заполняемости напрямую зависит от местоположения и концепции торгового комплекса. Наиболее удачные объекты заполнены на 100%. Это высококачественные торговые центры с хорошей концепцией — «ПИК», «Сенная», «Мега Парнас», «Мега Дыбенко», «Гранд Каньон», «Атмосфера», «Французский бульвар». У данных комплексов сформированы листы ожидания из потенциальных арендаторов.

«Полностью заполнены универмаги, расположенные вдоль оживленных транспортных магистралей, в частности „Московский“ и „Нарвский“ универмаги», — говорит Зося Захарова. Высокая заполняемость у ТРК «Родео Драйв», ТРК «Планета Нептун», ТРК «Июнь».

Низкий уровень заполняемости (порядка 70–80%) 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.

РОМАН РУСАКОВ

Ввод торговых объектов в 2010 году

Объект	Адрес	Район	Девелопер	Торговая площадь, кв. м
ТРК «Галерея»	Лиговский пр., 26–28	Центральный	«Бриз»	93 000
ТРК «Ока»	Колпино, ул. Октябрьская, 8	Колпинский	«Ока торговый комплекс»	45 000
ТЦ «Невский центр»	Невский пр., 114	Центральный	Stockmann	42 700
ТРК «Сити-Молл»	Коломяжский пр., 17	Приморский	«Макромир»	31 000
ТОЦ «Балканский-1» (лит. И)	Балканская пл., 5	Фрунзенский	«Адамант»	18 600
Мебельный центр	пр. Энгельса, 154 (ТРК «Гранд Каньон»)	Выборгский	ОАО «Соломон»	12 000
ТЦ «Константиновский»	г. Пушкин, ул. Гусарская, 4	Пушкинский	н/д	12 000
ТК «Смайл»	пр. Большевиков / ул. Крыленко	Невский	ГК «Бесть»	7 435
ТК «Николаевский Пассаж»	Стремянная ул. / Марата ул.	Центральный	ООО «Невские бани»	6 700
Здание многофункционального комплекса стройматериалов	пр. Энгельса, 157, лит. А	Выборгский	ООО «Технокомплекс»	5 348
ТЦ «Звенигородский»	ул. Звенигородская / Загородный пр.	Адмиралтейский	«Адамант»	3 000
Торговый комплекс (I оч.)	пр. Просвещения, 74, корп. 2, лит. Б	Калининский	ООО «Агроторг»	1 100
Итого:				**277 883**

Источник: АРИН

Крупные сделки по аренде в 2010 году

Оператор	ТЦ / адрес	Товарная группа	Площадь, кв. м
«Юлмарт»	Технопарк «Благодатная»	компьютеры, бытовая техника	7200
«Кронверк Синема»	«Лето»	мультиплекс	4700
«Мираж Синема»	«Атлантик Сити	мультиплекс	4300
Decathlon	«Лето»	товары для спорта и отдыха	4200
«Спортмастер»	«Гранд Каньон»	товары для спорта и отдыха	4100
AGAT Group Inc	Galeria	развлечения	4000
«РИК-компьютерс»	«Родео Драйв»	компьютеры	3500
Inditex	«Лето»	одежда	3100
«Сапсан»	Galeria	боулинг-клуб	3100
«Буквоед»	Невский, 46	книги	3000
PENABAR	«Супер-Сива» (ул. Савушкина)	общепит	2500
ZARA	«Гранд Каньон»	одежда	2000
«Бегемот»	«Масштаб»	игрушки	2000
«Уютерра»	«Радуга»	товары для дома	2000
H&M	Невский, 80	одежда	1500
H&M	Galeria	одежда	1500
LC Waikiki	Galeria	одежда	1400
«Полушка»	Невский, 146	продукты	850
PET	«Торговый двор»	компьютеры	760
Oggi	Невский, 96	одежда	696

Источник: Colliers International

SOCIAL REPORT
ЛИЦА ГОРОДА

ВЫХОД ПРИЛОЖЕНИЯ — 25 МАРТА
ФОРМАТ — А3
РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ С ПЕТЕРБУРГСКИМИ СТРАНИЦАМИ ГАЗЕТЫ «КОММЕРСАНТЪ»

ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ: (812) 325 85 96

ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОЕКТ ИЗ СЕРИИ ЦВЕТНЫХ ТЕМАТИЧЕСКИХ ПРИЛОЖЕНИЙ BUSINESS GUIDE К ГАЗЕТЕ «КОММЕРСАНТЪ».

SR ЛИЦА ГОРОДА — РЕЙТИНГ САМЫХ ЗНАМЕНИТЫХ РУКОВОДИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.