

коммерческая недвижимость

Неравномерная торговля

Статистика демонстрирует рост, однако в нем есть «провалы»

ИТОГИ И ПРОГНОЗЫ

Петербург продолжает удерживать пальму первенства среди российских городов по обеспеченности населения качественными торговыми центрами. Однако в этой статистике есть некоторые подводные камни. В ряде районов города наблюдается переизбыток торговых центров. А качественных микрорайонных комплексов в городе вообще крайне мало — в основном девелоперы предпочитают вводить мегакомплексы.

По данным NAI Besac, в 2011 году прирост общей площади в сегменте торговых и торгово-развлекательных центров составил 247,55 тыс. кв. м. Темпы прироста сохранились практически на том же уровне, что и в 2010 году. На 2012 год запланировано к вводу порядка 537,8 тыс. кв. м, при этом большинство объектов находятся в активной стадии строительства. Рост арендной платы по различным объектам за 2011 год составил от 4 до 10%. Ставки аренды в новых качественных проектах приблизились к докризисному уровню.

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

Дмитрий Золин, управляющий партнер ICMC, отмечает, что в 2011 году основной объем нового строительства был сконцентрирован в Приморском районе, по его мнению, торгово-развлекательные комплексы Piterland и «Фоника» являются крупнейшими инвестиционными проектами.

Вообще же, наиболее обеспеченными качественной торговой недвижимостью районами города являются Приморский, Московский и Выборгский. Открытие двух крупных торговых комплексов вывело Центральный район в лидеры по показателю обеспеченности торговыми площадями на тысячу жителей — 2 526 кв. м. В Петроградском и Василеостровском районах торговая недвижимость развивается низкими темпами, эти районы города в большей степени можно отнести к центрам деловой активности.

Эксперты считают, что, несмотря на достаточно высокую обеспеченность торговыми площадями, город еще способен усилить несколько крупных торговых комплексов. А в сегменте микрорайонных торговых центров ниша практически не заполнена, качественных

проектов — единицы. «Поэтому основные перспективы в сегменте торговой недвижимости — у формата микрорайонных ТЦ. Подобные проекты привлекательны с точки зрения девелопмента, так как требуют меньших затрат и при правильном подборе пула арендаторов и последующем позиционировании имеют высокую доходность», — говорит господин Золин.

Специалисты GVA Sawyer отмечают, что по итогам 2011 года оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге вырос более чем на 3% и составил около 700 млрд рублей. В то время как, по данным Jones Lang LaSalle, докризисные показатели редко демонстрировали годовой рост ниже 10%.

Низкие значения роста реальных доходов и розничного товарооборота сдерживают интерес международных брендов к рынку. Ритейлеры, которые еще не вышли на российский рынок, заняли выжидательную позицию, пока экономическая ситуация не станет более определенной. В то же время многие операторы, уже присутствующие на рынке Москвы, рассматривают Санкт-Петербург для дальнейшего развития.

Наиболее активно в 2011 году на рынке Санкт-Петербурга развивались операторы детских развлеканий. Самыми крупными из открывшихся парков развлекательной стали: Harrylon (4200 кв. м) в ТРК «Галерея» и «Кидбург» (2800 кв. м) в ТРК «Гранд Каньон». Еще несколько операторов этого профиля планируют выйти на рынок Санкт-Петербурга в 2012 году (проект, аналогичный «Кидбургу», направленный на детскую аудиторию, планирует ком-

пания «Эспро» в составе ТРК «Питерлэнд»).

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.

«Снижавшийся в течение трех кварталов средний уровень свободных площадей к концу 2011 года несущественно вырос до 4 процентов (в III квартале 2011 года показатель достиг своего исторического минимума в 3,5 процента), что связано со значительным по сравнению с предыдущими кварталами объемом ввода новых объектов. Уменьшение доли свободных площадей в течение I–III кварталов года происходило как благодаря росту спроса, так и постепенному поглощению площадей в не очень успешных торговых комплексах, давно функционирующих на рынке и ранее не очень востребованных арендаторами. Кроме того, новое предложение на рынке появилось равномерно, при этом некоторые объекты вводились уже довольно высокими показателями заполняемости», — отмечает Тамара Попова,

руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg. Максимальные арендные ставки для торговой галереи в качественных торговых центрах в четвертом квартале 2011 года сохранились на уровне \$2 тыс. за кв. м в год. В то же время в торговых комплексах наблюдается увеличение ставок для помещений фудкорта и ресторанов, развлекательной зоны на 10–20% в зависимости от сегмента. Из-за высокого уровня конкуренции среди этих опера-

торов рост арендных ставок в 2011 году был быстрее, чем среднерыночный. «Мы ожидаем, что рост ставок в 2012 году составит 5–10 процентов для операторов торговой галереи», — говорит Андрей Розов, руководитель филиала компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге. 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.

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

Наиболее высокие арендные ставки сохраняются в торговых центрах класса «элит» — в среднем 3333 руб. за кв. м в месяц. В сегменте «мидл-элит» средняя ставка составляет 2596 руб. за кв. м в месяц, в сегменте «мидл» — 2284 руб. за кв. м в месяц, в сегменте «эконом» — 1741 руб. за кв. м в месяц (арендные ставки для помещений средней площади).

В 2011 году на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга произошло несколько знаковых инвестиционных покупок. Компания Fort Group купила торговые объекты компании «Макромир» и в финальной стадии находится сделка по покупке ТРЦ «Галерея» компанией Morgan Stanley. Среди важных сделок 2011 года следует отметить также приобретение УК «Старт» сети магазинов товаров для дома «Домовой».

РОМАН РУСАКОВ

На уступки идут все реже

Спрос на новые офисные помещения опережает их ввод

бизнес-центры

Оживление экономики, наблюдавшееся последний год, ведет к тому, что рынок офисной недвижимости постепенно перестает быть «рынком арендатора». Собственники бизнес-центров, имеющих удачную концепцию и местоположение, теперь с неохотой идут на компромисс по снижению ставок аренды, а дополнительные места на парковке придерживают только для крупных арендаторов. Впрочем, продолжается ли такая тенденция в этом году — большой вопрос.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, обращает внимание на то, что последние два года объем поглощения в офисных центрах в среднем на 20% превышает объем нового ввода. По его данным за год средние ставки аренды выросли: в бизнес-центрах класса А значительно — на 20,7%, в классе В изменение составило 8,1%.

Значительный рост ставок аренды был отмечен еще в первом квартале 2011 года на фоне позитивных тенденций в конце 2010 года, когда средние ставки аренды буквально за квартал выросли в классе А на 10%, а в классе В на 3–4%. Однако собственники офисных объектов переоценили реальный рост рынка, и уже в следующем квартале средние ставки аренды в рублях немного снизились, в долларах же рост продолжился, причиной чему стало падение валюты на 1,16 руб. за квартал. Во втором полугодии ставки вновь начали расти. Тем не менее в классе В рост был стабилен, а в классе А значителен, что было обусловлено, во-первых, выходом на рынок современных высококачественных объектов со ставками, превышающими среднерыночные по сегменту, а во-вторых, ставки в рублях взлетели в тех объектах, где они изначально выставились в валюте, поскольку за полгода курс доллара вырос на 3,24 руб., а курс евро — на 1,78 руб.

На конец 2011 года арендные ставки на помещения класса А варьируются в диапазоне от \$350 до \$880 за кв. м в год, включая операционные расходы и не включая НДС. В классе В ставки находятся в пределах от \$190 до \$630 за кв. м в год.

«Речи о каких-то скидках и специальных предложениях уже не идет, у многих арендаторов, заключавших договоры в кризисный период, закончился льготный период аренды. Однако, несмотря на то, что рынок офисной недвижимости находится в фазе подъема, складывающаяся сегодня экономическая ситуация оказывает сдерживающее влияние как на арендаторов, рассматривающих возможность переезда, так и на девелоперов. Таким образом, многие игроки рынка продолжают откладывать принятие финального решения и по-прежнему занимают выжидательную позицию», — рассуждает господин Пашков.

Доля свободных площадей в бизнес-центрах продолжает снижаться: за год показатель упал с 14,9 до 10,6% по обоим классам. В классе А доля свободных площадей снизилась на 8,9 п. п., до 13,3%, в классе В — на 3 п. п., до 9,7%.

Небольшой рост свободных

площадей был зафиксирован лишь в третьем квартале 2011 года (доля свободных площадей поднялась до 13,7%) в связи с выходом на рынок новых объектов с большим объемом свободных площадей.

«В абсолютном выражении объем свободных площадей на конец года составляет 174,1 тыс. кв. м», — говорит Николай Пашков. Господин Пашков полагает, что все это указывает на то, что рынок перестает быть «рынком арендатора».

С ним не согласен Андрей Розов, руководитель филиала компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге. Он считает, что рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга в 2011 году остался «рынком арендатора». «Доминирующую роль арендаторов можно отметить и для большинства европейских рынков. Данный тренд, скорее всего, сохранится и в 2012 году», — уверен он.

Нестабильная финансовая ситуация уже внесла определенные коррективы в планы арендаторов. «Если в первой половине 2011 года компании-арендаторы вели себя довольно активно, то к концу года ситуация изменилась. Объем чистого поглощения в октябре — декабре 2011 года достиг 20 430 кв. м офисных площадей (против 59 790 кв. м в четвертом квартале годом ранее). Такой низкий уровень поглощения за квартал свидетельствует о неуверенности рынка в будущей экономической ситуации. Потенциальные арендаторы заняли выжидательную позицию как минимум до весны 2012 года. Тем не менее показатели поглощения за год довольно высоки — 236 800 кв. м. «Для сравнения: в 2008 году объем

чистого поглощения составил 238 940 кв. м», — говорят в Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге.

Некоторые эксперты рынка, рассуждая о новых тенденциях, обращают внимание на то, что с улучшением экономической ситуации наметились первые признаки возвращения «децентрализации» офисных центров.

«В 2011 году наметилась тенденция расширения деловой зоны в Петербурге. В центре города появление новых проектов было единичным, и почти 80 процентов введенных за прошедший год площадей расположено за его пределами», — говорит Дмитрий Абрамов, генеральный директор компании «БТК девелопмент».

Впрочем, Любава Пряникова, руководитель направления маркетинговых исследований коммерческой недвижимости КЦ «Петербургская недвижимость», отмечает, что в основном предложение офисных центров продолжает концентрироваться в деловых зонах — из 14 введенных в 2011 году объектов лишь два располагаются вне территорий офисных кластеров.

«Наибольшее увеличение объема предложения офисных площадей за 2011 год зафиксировано в формирующихся кластерах „Охта“ и „Пулково-3“. В „Охте“ были введены три корпуса бизнес-центра „Санкт-Петербург Плаза“ общей площадью 104 тыс. кв. м, при этом доля кластера в географической структуре предложения увеличилась с 4 до 9 процентов. В „Пулково-3“ были введены два корпуса офисного комплекса „Аэропорт-Сити“ — „Юпитер“ и „Аэропорт“. Общая площадь объектов — 16 тыс. кв. м», — говорит госпожа Пряникова.

«В 2012 году мы ожидаем ввод в эксплуатацию 190–210 тыс. кв. м качественных офисных площадей. Почти половина площадей в заявленных проектах располагается в Московском районе. Среди них 38-этажный небоскреб Leader Tower на площади Конституции, бизнес-центр компании „Адамант“ на Цветочной улице, общая площадь которого составит 56 тыс. кв. м, бизнес-центр „Цепелин“, входящий в состав многофункционального комплекса „Аэропорт-Сити“ в зоне Пулков», — говорит господин Пашков.

По данным АРИН, в 2012 году ожидается ввод 15 качественных офисных объектов совокупной арендопригодной площадью порядка 190 тыс. кв. м.

Столь серьезные объемы (сопоставимые с объемами ввода в 2011 году и даже несколько выше) дают основания полагать, что рост ставок по-прежнему будет незначительным. Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, прогнозирует: «В 2012 году темпы снижения доли свободных площадей будут довольно медленными, поскольку объем нового предложения будет существенным для рынка и потребуются время для его поглощения. При этом высокий объем свободных площадей продолжит сдерживать рост ставок. Мы ожидаем, что реальный рост ставок будет происходить в диапазоне до 5–7 процентов, при этом в наиболее востребованных проектах этот показатель будет несколько выше».

РОМАН РУСАКОВ

Ключевые сделки в 2011 году			
Наименование компании	Объем сделки, кв. м	Наименование объекта	Адрес объекта
«Газпром нефть»	11 000	Quattro Cori	Почтамтская ул., 3–5
МРСК	6000	Конституции, 3	Конституции пл., 3
ГУП ТЭК	5200	Белоостровская, 6	Белоостровская ул., 6
Exigen Services	5000	Технополис «Пулково»	Пулковское ш., 30/4
«Лентройинвест»	4000	Белоостровская, 6	Белоостровская ул., 6
«Водоканал» (центр обслуживания абонентов)	3700	РЕСО	Гаккелевская ул., 21
«Ренессанс-страхование»	3500	Технополис «Пулково»	Пулковское ш., 30/4
«СПБ Реновация»	3000	Некрасова, 14	Некрасова ул., 14
Metso	2900	Технополис «Пулково»	Пулковское ш., 30/4
Сервисно-вызовый центр Финляндии	3200	«Олимпик Плаза»	Марата ул., 5/21
Philip Morris	2300	Некрасова, 14	Некрасова ул., 14
NCC	1900	«Стокман Невский центр»	Невский пр., 114
Сбербанк	1800	Pulkovo Sky	Внуковская ул., 2
ТТК-1-Сервис	1800	«Охта-хаус»	Индустриальный пр., 44
«Унисто-Петросталь»	1760	«Охта-хаус»	Индустриальный пр., 44
Coca-Cola HBC Eurasia	1350	«Обуховь-центр»	Обуховской обороны пр., 271, лит. А
Orilame	1300	«Греческий»	Литовский пр., 13–15
«Интервим»	1100	«Сенатор»	Профессора Попова ул., 37
«Эптех СПб»	1030	Технополис «Пулково»	Пулковское ш., 30/4
«Миллэнд»	1000	«Зерика»	Седова ул., 11
«Фертинг»	1000	Технополис «Пулково»	Пулковское ш., 30/4
Schneider Electric	1000	Технополис «Пулково»	Пулковское ш., 30/4

Источник: Knight Frank St. Petersburg, 2012 год

Ключевые объекты, планируемые к вводу в 2012 году			
Название	Расположение	Девелопер	Площадь офисных помещений, кв. м
Класс А			
Leader Tower	Ленинский пр., 153, лит. В	«Лидер»	38 000
«Преображенский»	Литейный пр., 26	«Петербургстрой»	15 000
«Цепелин»	Стартовая ул., 6	«Авиелен А.Г.»	10 400
«Сенатор»	Большая Пушкарская ул., 22	«Империya»	5000
«Универс»	Университетская наб., 7–9–11	«Бьер Люмьер Холдинг»	4600
Бизнес-центр	Морской пр., 24А	«Элефакт-М	4500
Бизнес-центр	Синопская наб., 62	«Сфера»	3000
Класс В			
Цветочная	Цветочная ул., 25	«Адамант»	36 000
«Русские самцветы» (2-я оч.)	Фаберже пл., 8	«Русские самцветы»	18 000
«Мегапарк»	Заставская ул., 22, лит. А	ВЭП	11 000
«Вант» (3-я оч.)	Обуховской Обороны пр., 120	«Вант»	10 000
Dominat (2-я оч.)	Магнитогорская ул., 30–32	VMB Trust	7500
«Сенатор» (2-я оч.)	Большой пр., 80	«Империya»	6500
Темпо	Невский пр., 104	ТСТ	5400
«Москва» (4-я оч.)	Александра Невского пл., 2	«Адамант»	3000

Источник: Knight Frank St. Petersburg, 2012 год

качественная информация с доставкой в офис

Подписываемся под каждым словом. Подпишитесь и вы.

2012 ПОДПИСКА 2 ПОЛУГОДИЕ

Ежедневная общенациональная деловая газета «Коммерсантъ» в Санкт-Петербурге — главные новости о событиях в бизнесе, политике и обществе. В составе газеты публикуются тематические глянцевые приложения формата А2: «Дом», «Банк», «Медицина», «Коммерческая недвижимость», «Энергетика. Нефть. Газ», «Аудит. Консалтинг. Право», «Энергетика»; деловые специализированные приложения формата А3 Business Guide «Территория комфорта», «Индустрия отдыха», «Лица города», «Рейтинг Топ-менеджеров», «Экономический форум», «Экономика региона».

(812) 271 36 35

РЕКЛАМА