

I ПОЛУГОДИЕ 2011 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург
Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- С начала года предложение на рынке торговой недвижимости увеличилось на 139 тыс. кв. м общей площади, что составляет 36% от годового уровня аналогичного показателя 2010 г. К концу I полугодия темпы поглощения увеличились, что привело к сокращению объема свободных площадей даже в малоуспешных объектах.

ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Тенденции

- Умеренный рост объема предложения: за I полугодие 2011 г. составил 3,5% по сравнению со значением конца 2010 г.
- Сохранение высокой активности арендаторов: доля объектов с заполняемостью ниже 75% упала вдвое, а средняя по рынку доля свободных площадей снизилась до 4,8%.
- Превышение поглощения над вводом: в первом полугодии составило 62%.
- Рост активности девелоперов: возобновляется развитие замороженных проектов и анонсируются новые.

Общая площадь профессиональных торговых центров, млн м ²	4,14
в том числе арендопригодная площадь, млн м ²	2,93
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2011 г., тыс. м ²	139
в том числе арендопригодная площадь, тыс. м ²	98
Планируется к вводу в эксплуатацию во II полугодии 2011 г., тыс. м ²	262
в том числе арендопригодная площадь, тыс. м ²	182
Доля свободных площадей, %	4,8
Обеспеченность жителей Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями, м ² / 1000 жителей	633
Источник: Knight Frank Research, 2011	



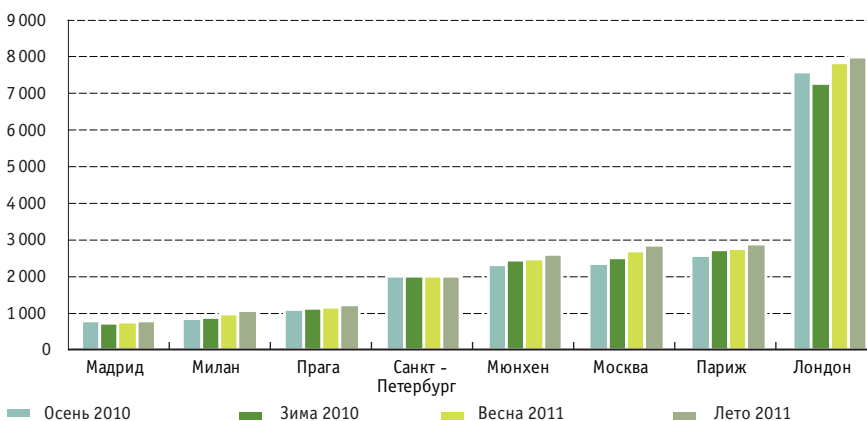
Олег Громков

Руководитель группы исследований рынка недвижимости

Можно с уверенностью говорить о том, что сегмент торговой недвижимости преодолел спад и перешел в новую фазу роста. Это подтверждается всеми типичными признаками этого этапа жизненного цикла рынка: увеличение спроса и быстрое заполнение новых объектов, снижение доли свободных площадей, рост арендных ставок и появление «листов ожидания» в посещаемых торговых комплексах. Опытные девелоперы активно реагируют на позитивные тенденции, возобновляя замороженные в кризис проекты.

По уровню максимальных значений арендных ставок Санкт-Петербург находится среди группы лидирующих по этому показателю ведущих торговых центров Европы

prime rents (\$/м²/год)



Источник: Knight Frank Research 2011

Ключевые события

- Во II квартале 2011 г. стало известно, что в этом году крупнейший собственник торговой недвижимости холдинг «Алмамент» начинает строительство 4 торговых комплексов. Новые объекты будут расположены у станций метро «Купчино», «Международная», «Бухарестская» и «Звездная».

Строительство всех перечисленных комплексов планируется завершить к 2014 г.

- В I полугодии 2011 г. состоялась крупнейшая инвестиционная сделка: группа компаний «Макромир» была приобретена компанией Fort Group, в собственном портфеле которой

до сделки находились три действующих ТК и один проект – ТРК «Кантемировский», купленный у Europolis AG в 2010 г. В результате сделки к Fort Group перешли все активы и обязательства «Макромира», в частности, 5 функционирующих и один строящийся ТРК. Таким образом, компания стала вторым по величине собственником торговой недвижимости в Санкт-



Петербурге после холдинга «Адамант».

- Высокая активность торговых операторов сохраняется, многие из них объявили о планах расширения своих сетей. Так, SOK Retail Int. Oy в течение ближайших 4 лет планирует открыть ещё 20-30 магазинов Prisma в Санкт-Петербурге и ЛО, финская компания Kesko планирует выйти на рынок со своей продуктовой сетью K-citymarket (планируется построить 4 гипермаркета в 2012-2013 гг.), а холдинг «Продовольственная биржа» планирует открыть в 2011 г. ещё 6-8 магазинов своей новой сети супермаркетов «Лайм».

Предложение

В I полугодии 2011 г. состоялось долгожданное открытие суперрегионального ТРК «Лето» общей площадью 114 тыс. м². Кроме того, в I полугодии были открыты для посетителей ещё 2 торговых объекта общей площадью 25 тыс. м².

Таким образом, ввод в эксплуатацию арендопригодных торговых площадей за I полугодие 2011 г. составил 36% от годового объема 2010 г., а их совокупное предложение увеличилось на 3,5% по сравнению со значением конца 2010 г.

На протяжении всего I полугодия 2011 г. на рынке наблюдалась тенденция увеличения девелоперской активности. В отчетном периоде была возобновлена реализация сразу нескольких торговых объектов, развитие которых было приостановлено в кризис. Одновременно с этим было объявлено о старте новых проектов, в составе которых планируется реализация нескольких функций, включая торговую.

Спрос

В I полугодии 2011 г. рынок торговой недвижимости продемонстрировал высокую активность спроса: доля свободных площадей упала на 1,8 п.п. и составила 4,8%. Поглощение за I полугодие превысило ввод почти на 62% и составило 158 тыс. м², что равно 48% от годового показателя 2010 г.

Высокий спрос привел к росту заполняемости даже не очень успешных торговых комплексов: за полугодие доля объектов с заполняемостью ниже 75% упала вдвое – сейчас на рынке насчитывается всего 6 таких объектов. В результате роста предложения в I полугодии 2011 г. обеспеченность всеми видами качественных торговых площадей достигла 633 м² на 1000 жителей.

Проекты, развитие которых было анонсировано в I полугодии 2011 г.

Название	Адрес	Год ввода	Общая площадь, м ²	Девелопер / Участники проекта
«РИО»	Салова ул. / Белградская ул.	2011	64 000	Tashir Group
«Шкиперский молл» (2 оч.)	Малый пр. В.О., 88 / Наличный пер., 18	2011	11 800	СиБ
«Миллер-центр» (4 оч.)	Комендантский пр., 11	2011	н/д	Мабрук
«Бухарестский»	Бухарестская ул. / Салова ул.	2012	73 000	Адамант
«Международный»	Бухарестская ул. / Белы Куна ул.	2012	46 400	Адамант
«Пик» (2 оч.)	Сенная пл., 2	2012	20 000	Петромир
ТК над ст. м. «Адмиралтейская»	М.Морская ул. / Кирпичный пер.	2012	20 000	Советник (холдинг Петромир)
Заневский каскад-3**	Заневский пр. / Энергетиков пр.	2013	57 000	Адамант
МФК над платформами Финляндского вокзала**	Ленина пл., 6	2014	40 000*	РЖД
МФК на участке Механического завода**	Витебский пр., 15 А	2016	80 000	Конрад

* площадь торговой функции в составе многофункционального объекта
 ** новый проект
 Источник: Knight Frank Research, 2011



ТРК Лето,
Пулковское ш., 25 к.1

I ПОЛУГОДИЕ 2011 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург



ТРК Galeria,
Лиговский пр., 30 лит. А

Прогноз

Ожидается, что во II полугодии 2011 г. рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга будет демонстрировать стабильную положительную динамику всех ключевых показателей. Тем не менее, возможно некоторое увеличение доли свободных площадей в связи с выходом на рынок новых объектов.

До конца года на рынке ожидается открытие 7-9 новых торговых объектов, в том числе ТРК «РИО», чья реализация была возобновлена после кризиса, и ТРК Piterland, в составе которого откроются крупнейшие в России аквапарк и зона развлечений. Ожидается, что предложение качественных торговых площадей до конца года увеличится ещё на 200-265 тыс. кв. м общей площади.

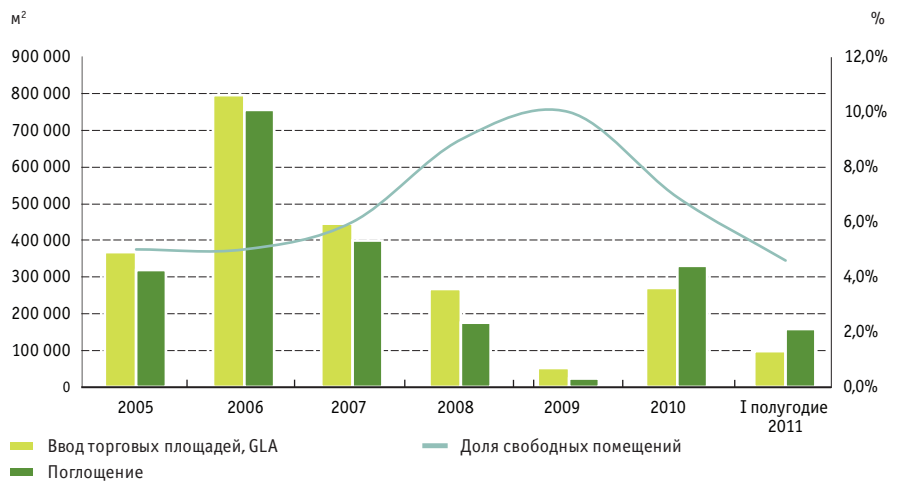
Мы ожидаем, что до конца 2011 г. тенденция общего увеличения девелоперской активности на рынке сохранится. Как следствие, в течение 2011 г. можно ожидать дальнейшие анонсы совершенно новых торговых проектов.

Ключевые сделки аренды торговых площадей, I полугодие 2011 г.

Арендатор	Профиль	Площадь, м ²	Торговый комплекс
Prisma	продуктовый гипермаркет	8 500	Осиновая роща
Кронверк Синема	кинотеатр	6 700	Piterland
Лайм	продуктовый супермаркет	1 500	street-retail
Crazy Park	развлекательный центр	1 000	Лето
OVS	одежда и аксессуары	850	Galeria

Источник: Knight Frank Research, 2011

За I полугодие 2011 г. поглощение составило 48% от годового значения показателя 2010 г.



Примеры новых ТК, открытие которых ожидается до конца 2011 г.

Название	Адрес	Общая площадь, м ²	Девелопер / Участники проекта
РИО	Салова ул. / Белградская ул.	64 000	Tashir Group
Сити Молл (3 оч.)*	Коломяжский пр-т, 17	47 000	Макромир
Осиновая роща*	Парголово, Выборгское ш. / КАД	40 000	Адамант
Piterland	Приморский пр-т, 72	35 000**	Stremberg

* объекты получили акты о вводе в эксплуатацию, однако открытие для посетителей состоится позднее
 ** площадь торговой функции в составе многофункционального объекта
 Источник: Knight Frank Research, 2011



Европа

Австрия
Бельгия
Великобритания
Германия
Ирландия
Испания
Италия
Монако
Нидерланды
Польша
Португалия
Россия
Румыния
Украина
Франция
Чешская республика
Швейцария

Африка

Ботсвана
Замбия
Зимбабве
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Южная Африка

Ближний Восток

Бахрейн
ОАЭ

Азия и Тихоокеанский регион

Австралия
Вьетнам
Индия
Индонезия
Камбоджа
Китай
Малайзия
Новая Зеландия
Сингапур
Тайланд
Южная Корея

Америка и Канада

Бермудские острова
Канада
Карибские острова
США



Офисная недвижимость

Станислав Тихонов
Партнер
stas.tikhonov@ru.knightfrank.com



Складская недвижимость, регионы

Вячеслав Холопов
Директор
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Партнер
Sergey.Gipsh@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева
Директор
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Инвестиции и продажи

Евгений Семенов
Директор
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com



Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Руководитель отдела оценки
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



Санкт-Петербург

Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com



Киев

Михаил Ермоленко
Генеральный директор
mikhail.yermolenko@ua.knightfrank.com



Маркетинг, PR и исследования рынка

Мария Котова
Исполнительный директор
maria.kotova@ru.knightfrank.com

Основанная в Лондоне более века назад, компания Knight Frank является признанным лидером на международном рынке недвижимости. Вместе со своим стратегическим партнером, компанией Newmark Knight Frank, располагает сетью из более чем 243 офисов в 43 странах мира и насчитывает 7067 специалистов.

Вот уже 116 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 16 лет работы в России Knight Frank стала одной из ведущих компаний на рынках офисной, складской, торговой и жилой недвижимости. Только в России нашими услугами воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.ru
© Knight Frank 2011

МОСКВА

119021,
ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2
Телефон: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
Телефон: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

КИЕВ

04071,
ул. Хорива, д. 39-41, офис 80
Телефон: +380 (44) 545 6122
Факс: +380 (44) 545 6122

Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.