



III КВАРТАЛ 2011 ГОДА
РЫНОК ТОРГОВОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В III квартале 2011 г. продолжилось открытие новых объектов на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга, что привело к увеличению предложения почти на 40 тыс. м² общей площади.
- Конъюнктура рынка остается благоприятной: объем свободных площадей сокращается, а удачно расположенные новые объекты выходят на рынок с уже довольно высокими показателями заполняемости.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



Николай Пашков
Генеральный Директор,
Knight Frank St Petersburg

Одновременно с позитивной динамикой основных показателей на рынке наблюдается качественное «расслоение» торговых объектов. Примеры успешных проектов с хорошим местоположением и продуманной концепцией подталкивают девелоперов и торговых операторов к быстрому выходу на рынок, развитию сетей и запуску новых проектов. В то же время на рынке появляются торговые центры, которые фактически построены, но не вводятся в эксплуатацию из-за отсутствия достаточного количества арендаторов.

Рынок вступил в стадию не просто количественного, но качественного развития, и, несмотря на кажущуюся насыщенность рынка торговыми площадями, у девелоперов есть возможность создать новый востребованный рынок продукт, потеснив своего менее эффективного конкурента.

Тенденции

- Сохранились темпы роста объемов предложения: было открыто еще два крупноформатных торговых объекта.
- Сохраняется высокий уровень спроса: средняя по рынку доля свободных площадей снизилась до 3,5%.
- Превышение поглощения над вводом достигло 75%, увеличившись за квартал на 13 п.п.
- Сохранилась тенденция роста девелоперской активности.

Ключевые события

- В главном торговом коридоре города, состоялась уникальная инвестиционная сделка: кинотеатр «Колизей» (Невский пр., 100) общей площадью 2 616 м² был продан в рекордно короткий для такого специфического объекта срок – с начала экспонирования до заключения сделки прошло всего 6 месяцев. Knight Frank St Petersburg представлял интересы собственника здания (сеть кинотеатров

Основные показатели. Изменения по сравнению со II кварталом 2011 г.

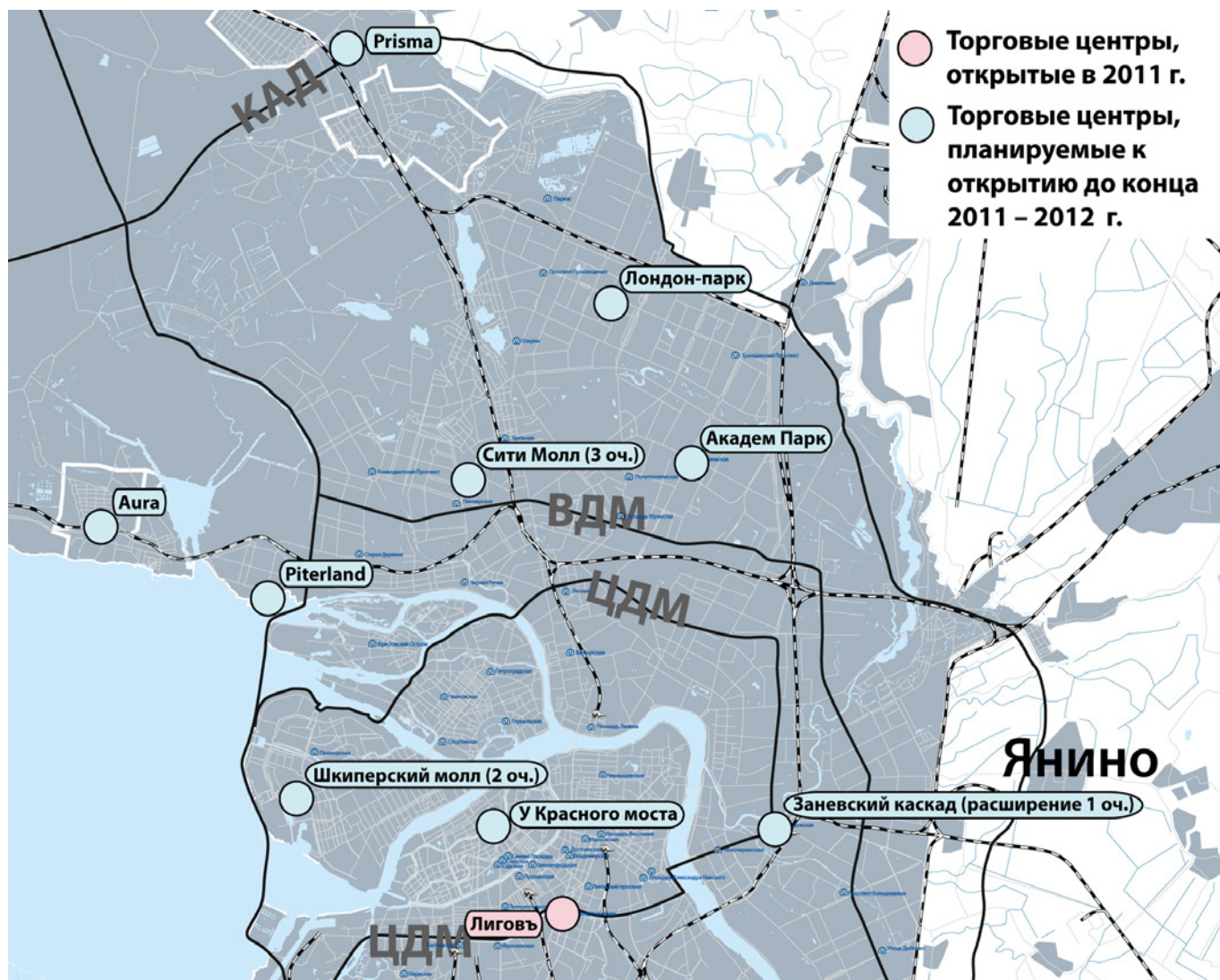
| | | |
|---|------|--|
| Общая площадь профессиональных торговых центров, млн м ² | 4,23 | |
| в том числе арендопригодная площадь, млн м ² | 2,94 | |
| Введено в эксплуатацию в III квартале 2011 г., тыс. м ² | 40 | |
| в том числе арендопригодная площадь, тыс. м ² | 24,5 | |
| Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2011 г., тыс. м ² | 189 | |
| в том числе арендопригодная площадь, тыс. м ² | 132 | |
| Доля свободных площадей, % | 3,5 | |
| Обеспеченность жителей Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями, м ² / 1 000 жителей | 607 | |

Источник: Knight Frank Research, St Petersburg, 2011

«КАРО Фильм»), осуществлял поиск покупателя и сопровождение сделки купли-продажи.

- В июле 2011 г. стало известно о том, что банк ВТБ и Jensen Group заключили договор купли-продажи ТК «Пассаж» (Невский пр., 48). Работа над сделкой велась в течение двух лет. Ранее объект принадлежал компании Russian Land Limited, которая использовала его в качестве обеспечения по кредиту в банке ВТБ.
- В III квартале 2011 г. сохранилась высокая активность девелоперов,

в частности было объявлено о планах реализации сразу нескольких новых проектов. Так, «Мостострой-12» объявила о планах строительства ТРК в Приморском районе общей площадью 58 тыс. м² (GLA 30 тыс. м²), ввод которого запланирован на 2013 г., а компания «Старт Девелопмент» планирует построить гипермаркет общей площадью 36 тыс. м². Кроме того, было объявлено, что на месте кинотеатра «Спутник» планируется возведение МФК общей площадью 80 тыс. м², строительством которого будет заниматься компания «Конрад», а ввод в эксплуатацию объекта запланирован на 2014 г.



Предложение

В III квартале 2011 г. состоялось открытие двух торговых объектов: ТРК «Лиговъ» (Лиговский пр., 153) общей площадью 35,7 тыс. м² и гипермаркета «О'Кей» (Науки пр., 17) общей площадью 12 тыс. м². Таким образом, совокупное предложение увеличилось почти на 48 тыс. м², а ввод за три квартала составил 45% от годового объема 2010 г.

Одновременно с ростом активности девелоперов и торговых сетей увеличивается число объектов, строительство которых было завершено, но открытие для посетителей не состоялось в срок. Частично это объясняется тем, что многие из них являются дополнительными очередями не слишком успешных комплексов с низким уровнем заполняемости.



ТРК Лиговъ,
Лиговский пр., 153

III КВАРТАЛ 2011 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

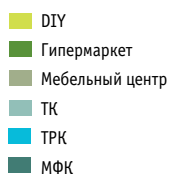
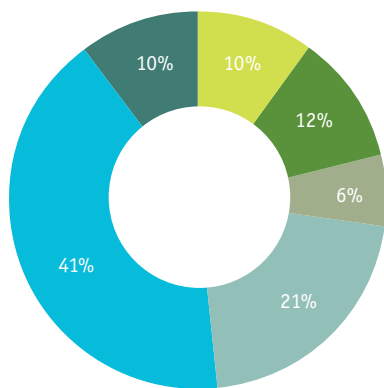
Спрос

В III квартале 2011 г. средний уровень свободных площадей продолжил снижаться: показатель достиг 3,5%, сократившись за квартал на 1,3 п.п. Уменьшение доли свободных площадей происходит в основном благодаря росту спроса и постепенному поглощению площадей в не очень успешных торговых комплексах, давно функционирующих на рынке и ранее не очень востребованных арендаторами.

Поглощение за III квартал составило около 56 тыс. м², таким образом, этот показатель за период с I по III квартал достиг уровня в 214 тыс. м², что составляет 64% от годового показателя 2010 г. При этом поглощение за три квартала превысило ввод за тот же период на 75%.

За последние три квартала доля ТРК выросла на 2 п.п., в то время как доли МФК и продуктовых гипермаркетов потеряли по 1 п.п.

%



* в % от совокупного предложения GLA

Источник: Knight Frank Research, St Petersburg, 2011

Прогноз

По нашему мнению, в IV квартале 2011 г. рынок торговой недвижимости продолжит своё стабильное положительное развитие: на рынке продолжат анонсироваться новые проекты, а доля свободных площадей

Ключевые сделки аренды торговых площадей, III квартал 2011 г.

| Арендатор | Профиль | Площадь, м ² | Торговый комплекс |
|--------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|
| Дивный город | развлекательный центр | 20 000 | Гранд Каньон |
| Метрика | DIY | 4 000 | бывш. Зеленая страна |
| Prisma | продуктовая розничная торговля | 2 300 | Лиговь |
| H&M | одежда и аксессуары | 2 000 | Сити Молл |
| Метрика | DIY | 2 000 | Ракета |

Источник: Knight Frank Research, St Petersburg, 2011

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 |
| Космос | Типанова ул. / Космонавтов пр. | 54 000 | Стройкорпорация Элис |
| Сити Молл (3 оч.)* | Коломяжский пр., 17 | 47 000 | Макромир |
| Prisma* | Выборгское ш., 503, к. 1, лит. А | 40 000 | Адамант |
| Академ Парк** | Гражданский пр., 41Б | 32 000 | Fort Group |

* объекты получили акты о вводе в эксплуатацию, однако открытие для посетителей состоится позднее

** после реконцепции

Источник: Knight Frank Research, St Petersburg, 2011

будет медленно снижаться за счет открытия новых торговых объектов с удачным местоположением и высоким уровнем заполняемости.

До конца 2011 г. планируются к открытию 5-7 крупноформатных торговых объектов, среди которых третья очередь ТРК «Сити Молл» и ТК Prisma, которую в 2013-2015 гг. планируется дополнить ещё двумя очередями ТРК «Скандинавия».

Количество проектов, ожидаемых к открытию в IV квартале 2011 г., сократилось, так как ввод в эксплуатацию некоторых объектов был перенесен на 2012 г. в связи с увеличением сроков их строительства. Таким образом, предложение качественных торговых площадей до конца года увеличится на 150-190 тыс. м² общей площади, то есть совокупный ввод торговых площадей 2011 г. будет близок к результатам 2010 г.



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



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



Инвестиции и продажи
Евгений Семенов
Директор, Партнер
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com



Складская недвижимость, регионы
Вячеслав Холопов
Директор
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Оценка недвижимости
Ольга Кочетова
Руководитель
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость
Сергей Гипш
Партнер, Региональный директор
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com



Санкт-Петербург
Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу
Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



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



Элитная жилая недвижимость
Елена Юргенева
Директор
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Маркетинг, PR и исследования рынка, HR
Мария Котова
Партнер, Исполнительный директор
maria.kotova@ru.knightfrank.com

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

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,
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