

2011 ГОД
**РЫНОК ТОРГОВОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**
Санкт-Петербург
Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- На протяжении всего 2011 г. сохранялась тенденция роста девелоперской активности: анонсировались совершенно новые проекты, также возобновлялось строительство объектов, замороженных в кризис.
- Высокий уровень спроса наблюдался в течение всего года: в результате к концу IV квартала доля свободных площадей снизилась до 4%.
- В 2011 г. сохранилась тенденция предыдущего года, когда поглощение превысило ввод арендопригодных торговых площадей.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Николай Пашков
Генеральный директор,
Knight Frank St Petersburg

«В 2011 г. на рынке торговой недвижимости установилась наиболее благоприятная ситуация по сравнению с остальными рынками коммерческой недвижимости города: активны как спрос, так и предложение, в том числе, потенциальное. Одним из ярких событий 2011 г. стала беспрецедентная по масштабу для рынка Санкт-Петербурга новость о готовящейся сделке по продаже ТРК Galeria (покупатель – Morgan Stanley). Это доказывает, что, несмотря на опасения и скепсис по отношению к российским проектам и активам в области недвижимости, качественный объект может быть интересен крупным зарубежным инвесторам.»

Итоговые значения объемов ввода и поглощения 2011 г. сравнимы с результатами аналогичных показателей 2010 г., что свидетельствует о стабильном состоянии рынка. Также 2011 г. стал годом высокой инвестиционной активности: на рынке состоялось несколько крупных сделок по продаже торговых комплексов. Стоит отметить, что и российские, и зарубежные торговые операторы довольно активно инвестировали в развитие своих сетей в ушедшем году.

Ключевые события

- В I квартале 2011 г. состоялась одна из крупнейших инвестиционных сделок года: Fort Group приобрела все активы и обязательства ГК «Макромир», в частности, 5 функционирующих и один строящийся ТРК. В собственном портфеле компании до сделки находились три действующих ТК и проект ТРК «Кантемировский» (ныне переименованный ТРК «Европолис»),

Основные показатели		Изменение по сравнению с 2010 г.
Общая площадь профессиональных торговых центров, млн м ²	4,4	
в том числе, арендопригодная площадь, млн м ²	3,04	
Введено в эксплуатацию в 2011 г., тыс. м ²	366	
в том числе, арендопригодная площадь, тыс. м ²	256	
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2012 г., тыс. м ²	309	
в том числе, арендопригодная площадь, тыс. м ²	226	
Доля свободных площадей, %	4	
Обеспеченность жителей Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	634	

Источник: Knight Frank Research, 2012

купленный у Europolis AG в 2010 г. Таким образом, Fort Group стала вторым по величине собственником торговой недвижимости в Санкт-Петербурге.

- В III квартале 2011 г. 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 «КАРО Фильм»), осуществлял поиск покупателя

и сопровождение сделки купли-продажи.

- В конце 2011 г. стало известно о том, что до конца января 2012 г. Morgan Stanley Real Estate Fund (MSREF) закроет сделку по приобретению одного из крупнейших ТРК города – Galeria (Лиговский пр., 30 лит. А). По оценкам, сумма сделки может составить \$1,1 млрд, таким образом, она станет крупнейшей на рынке коммерческой недвижимости России в целом и Санкт-Петербурга в частности.
- В IV квартале 2011 г. холдинг «Адамант» объявил о том, что над вестибюлем будущей станции метро «Бухарестская»



будет возведен МФК «Континент на Бухарестской» (прежнее название «Бухарестский»), работа над проектом которого ведется с 2007 г. Планируется, что комплекс общей площадью 74,7 тыс. м² будет введен в эксплуатацию в IV квартале 2012 г. Всего в 2011 г. холдинг «Адамант», крупнейший собственник качественных торговых площадей Санкт-Петербурга, объявил о начале реализации 5 проектов общей площадью 372 тыс. м², которые компания планирует ввести в эксплуатацию в течение 2012-2015 гг.

Предложение

В 2011 г. было введено в эксплуатацию 10 торговых объектов общей площадью 336 тыс. м², что в целом сопоставимо с показателями 2010 г. Таким образом, прирост предложения арендопригодных площадей увеличился на 9%.

Сразу два крупных торговых комплекса открылись в Московском районе города, который в 2011 г. укрепил свое лидерство по обеспеченности качественными торговыми площадями среди районов Санкт-Петербурга – 1700 м² на 1000 жителей (во втором по показателю обеспеченности районе – Приморском – на 1000 жителей приходится чуть больше 1060 м²).

Ввод в эксплуатацию 70%* торговых объектов, запланированных к выходу на рынок в 2011 г., состоялся согласно заявленному сроку. Полномасштабное открытие некоторых



объектов было перенесено на I полугодие 2012 г., при этом якорные арендаторы таких торговых комплексов уже начали свою работу.

В течение всего года прослеживалась тенденция высокой активности девелоперов: были анонсированы совершенно новые проекты, возобновилось строительство объектов, замороженных в кризис. В ушедшем году на рынке было заявлено о начале строительства 16 новых крупноформатных торговых комплексов. Стоит также отметить, что работы по 10 из замороженных в кризис объектам были возобновлены, при этом некоторые из них были успешно достроены и введены в эксплуатацию в 2011 г.

Спрос

Снижавшийся с начала года средний уровень свободных площадей, в III квартале достиг своего исторического минимума (3,5%). В IV квартале данный показатель вырос до 4%, что связано со значительным объемом ввода новых объектов. Уменьшение доли свободных площадей в течение первых трех кварталов года происходило как благодаря росту спроса, так и постепенному поглощению площадей в не очень успешных торговых комплексах, давно функционирующих на рынке и ранее менее востребованных арендаторами. Кроме того, новое предложение на рынке появлялось равномерно, при этом некоторые объекты вводились с уже довольно высокими показателями заполняемости.

* по количеству объектов

Примеры торговых комплексов, открытие которых состоялось в 2011 г.

Название	Адрес	Общая площадь торговой части проекта, м ²	Девелопер
Лето	Пулковское ш., 25, к. 1	114 000	Система Галс
Космос	Типанова ул., 27/39	54 000	Стройкорпорация Элис
Сити Молл (3 очередь)	Коломяжский пр., 17	47 000	Fort Group
Prisma	Парголово, Выборгское ш., 503, к. 1, лит. А	40 000	Адамант
Академ Парк	Гражданский пр., 41, лит. Б	32 000	Fort Group
Лиговъ	Лиговский пр., 153, лит. А	27 860	Адамант

Источник: Knight Frank Research, 2012

2011 ГОД РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Крупнейшие сделки аренды торговых площадей 2011 г.

Арендатор	Профиль	Площадь, м ²	Торговый комплекс
О'Кей	продуктовая розничная торговля	10 500	РИО
Prisma	продуктовая розничная торговля	8 500	Prisma
Кронверк Синема	кинотеатр	7 500	Жемчужная Плаза
Метрика	DIY	6 700	Piterland
Н&М	одежда и аксессуары	4 000	бывш. Зеленая страна
Метрика	DIY	2 000	Сити Молл
Метрика	DIY	2 000	Ракета

Источник: Knight Frank Research, 2012

Годовое поглощение 2011 г. составило 327 тыс. м², что сравнимо с аналогичным показателем предыдущего года (331 тыс. м²). При этом поглощение арендопригодных торговых площадей в 2011 г. превысило ввод за тот же период на 28%, что на 6 п.п. выше, чем в 2010 г.

В течение всего года сохранялась высокая активность торговых операторов, которые активно арендовали площади. Интенсивнее всего развивались розничные продовольственные сети, некоторые из них в 2011 г. не только активно снимали площади в аренду, но и успели возвести и открыть свои новые объекты (например, «Магнит», «О'Кей», Kesko). Среди активно развивавшихся в 2011 г. в Санкт-Петербурге российских и иностранных компаний можно также отметить: «Лента», S-Group (бренд Prisma), холдинг «Продовольственная биржа» (бренд «Лайм»), «Метрика», «М.Видео» и др.



Прогноз

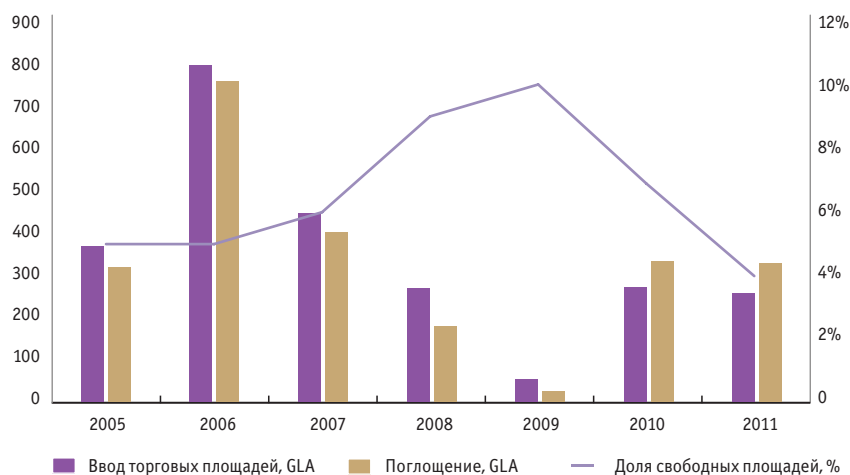
Мы ожидаем, что при сохранении текущей экономической ситуации в России и мире, рынок торговой недвижимости продолжит свое стабильное развитие в 2012 г.

Мы прогнозируем сохранение высокой девелоперской активности. На данный момент к вводу в 2012 г. заявлено 10-13 крупноформатных торговых объектов. При этом прирост арендопригодных

площадей составит около 226 тыс. м², что меньше показателя предыдущего года. Это связано с тем, что среди анонсированных в будущем году проектов нет ни одного суперрегионального объекта и лишь два региональных. Кроме того, мы ожидаем, что в течение 2012 г. на рынке появятся новые проекты, которые девелоперы успеют завершить до конца года. В этом случае, скорее всего, совокупный ввод новых площадей будет сравним с результатом 2011 г.

В 2011 г. поглощение арендопригодных торговых площадей превысило ввод за тот же период на 28%

тыс. м²



Источник: Knight Frank Research, 2012



МФК «Жемчужная Плаза»,
Петергофское ш.

Примеры ТК, открытие которых ожидается в 2012 г.

Название	Адрес	Общая площадь торговой части проекта, м ²	Девелопер / Участник проекта
РИО*	Салова ул. / Белградская ул.	64 000	Tashir Group
Жемчужная Плаза (1 очередь)	Петергофское ш.	58 400	SRV Group, ШИИК
Piterland	Приморский пр., 72	35 000	Stremberg
Континент на Бухарестской	Бухарестская ул. / Салова ул.	25 600	Адамант
У Красного моста	реки Мойки наб., 73-79	14 200	БТК Девелопмент

* В 2011 г. для посетителей открылся только один якорный арендатор в составе комплекса

Источник: Knight Frank Research, 2012

Среди ожидаемых в 2012 г. торговых центров можно отметить ТРК Piterland, где планируется создание крупнейших в России аквапарка и зоны развлечений, а также самый большой по площади на юго-западе города торговый комплекс в рамках первой очереди МФК «Жемчужная Плаза».





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, Россия и СНГ
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Директор, Партнер
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com



Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева
Директор, Россия и СНГ
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

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



Инвестиции и продажи

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



Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Директор, Россия и СНГ
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



Маркетинг, PR и исследования рынка, HR

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



Санкт-Петербург

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



Киев

Ярослава Чапко
Директор по развитию бизнеса
yaroslava.chapko@ua.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 244 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

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.