

I КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Ключевые показатели на рынке торговой недвижимости остаются стабильными. На рынок не вышел ни один новый качественный торговый объект; ожидается, что пик ввода новых объектов придется на конец года.
- Объем арендопригодных торговых площадей, заявленных к выходу на рынок до конца года, увеличился, однако по-настоящему масштабных торговых проектов среди них по-прежнему нет.
- Доля свободных площадей сохранилась на уровне конца 2011 г.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Николай Пашков
Генеральный директор,
Knight Frank St Petersburg

«Мы наблюдаем повышенный интерес со стороны торговых операторов и профессиональных девелоперов к рынку торговой недвижимости Санкт-Петербурга. Однако активное развитие сдерживается ограниченными возможностями выбора земельных участков, подходящих для реализации торговых проектов. В этой связи на рынке намечалась тенденция переориентации некоторых игроков рынка на развитие в Ленинградской области».

Ключевые события

- В I квартале 2012 г. в Приморском районе состоялось открытие третьего в Санкт-Петербурге аквапарка площадью около 25 тыс. м² в составе многофункционального комплекса Piterland (Приморский пр., 72). Он стал крупнейшим в городе: вместимость аквапарка составляет около 2 тыс. человек одновременно, в то время как максимальный аналогичный показатель у ближайших конкурентов – около 1 тыс. человек. После открытия торговой части проекта общей площадью порядка 35 тыс. м², которое запланировано на II квартал 2012 г., Piterland станет объектом с крупнейшей в городе развлекательной зоной в составе торгового центра.
- В марте 2012 г. открылась после реконструкции часть «Дома торгового товарищества «Братья Елисеевы» («Елисеевский магазин», Невский пр., 56) площадью около 1 тыс. м² при общей площади здания порядка 10 тыс. м²). В открывшихся для посетителей помещениях расположены ресторан, кафе и магазин товаров премиального сегмента. На данный момент окончательно неизвестно, предприятия какого профиля займут оставшиеся площади объекта.

Основные показатели		Изменение по сравнению с IV кварталом 2011 г.
Общая площадь профессиональных торговых центров, млн м ²	4,46	↔
в том числе арендопригодная площадь, млн м ²	3,05	↔
Введено в эксплуатацию в I квартале 2012 г., тыс. м ²	0	↓
в том числе арендопригодная площадь, тыс. м ²	0	↓
Планируется к вводу в эксплуатацию в II-IV кварталах 2012 г., тыс. м ²	350	↑
в том числе арендопригодная площадь, тыс. м ²	252	↑
Доля свободных площадей, %	4,3	↔
Обеспеченность жителей Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	630	↓

Источник: Knight Frank Research, 2012



- Начало года ознаменовалось завершением ряда крупных инвестиционных сделок на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга. Так, в конце января 2012 г. компания «Галс-Девелопмент» стала единственным собственником ТРК «Лето» (Пулковское ш., 25, к.1), завершив

сделку по покупке 50% доли комплекса у французской компании Apsys Group. Кроме того, в этот же период завершилась сделка по приобретению фондом Morgan Stanley Real Estate Fund (MSREF) одного из крупнейших ТРК города – Galeria (Лиговский пр., 30, лит. А).



ТПК Piterland,
Приморский пр., 72

Предложение

В I квартале 2012 г. предложение качественных торговых площадей на рынке не изменилось: в отчетном периоде не было введено в эксплуатацию ни одного нового объекта. Также было отложено полномасштабное открытие для посетителей ранее введенных в эксплуатацию торговых центров. Большинство девелоперов перенесли ввод в эксплуатацию или открытие своих объектов на II полугодие 2012 г.

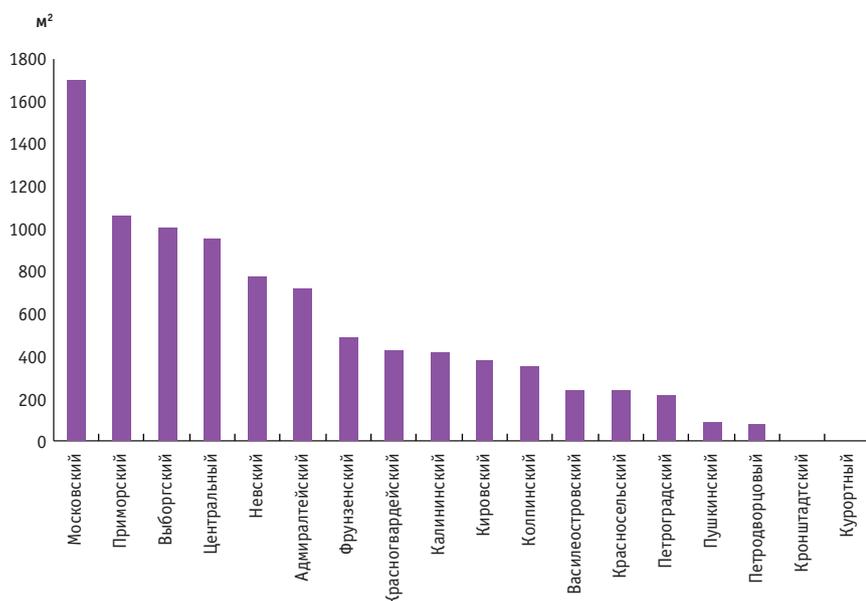
Яркой тенденцией квартала стало анонсирование начала строительства новых проектов как российских, так и зарубежных сетевых торговых операторов сегмента FMCG, причем как новых, так и уже присутствующих на рынке. Так, финская компания Kesko планирует достроить к концу текущего года свой первый в России гипермаркет под брендом K-citymarket на участке площадью около 6 Га на пересечении проспектов Пискаревского и Непокоренных. Кроме того, в 2012 г.

планируется открытие гипермаркетов таких сетей, как «О'Кей», «Лента» и «Магнит»; причем последний торговый оператор сделал ставку на строительство объектов в Ленинградской области.

Спрос

Доля свободных площадей в I квартале 2012 г. не изменилась, сохранившись на уровне конца 2011 г., что объясняется общим стабильным состоянием рынка. Спрос на площади в торговых центрах был несколько ниже, чем на помещения сегмента торгово-розничных помещений (street retail). На рынке наблюдалась небольшая ротация арендаторов между объектами, что никак не отразилось на доле свободных площадей.

В силу отсутствия новых объектов на рынке Санкт-Петербурга показатели обеспеченности арендопригодными торговыми площадями на 1 000 жителей не изменились: Московский район с большим отрывом сохраняет лидерство



Источник: Knight Frank Research, 2012

В начале года одной из ярких тенденций на рынке стало активное развитие торговых операторов премиум-сегмента. Так, в прошедшем квартале состоялось открытие сразу нескольких магазинов одежды и аксессуаров марок премиум-класса: Versace (Большой пр. П.С., 31), Armani Casa (Каменноостровский пр., 24), Paul & Joe (М. Коюшенная ул., 5). Кроме того, сеть продуктовых супермаркетов «Азбука Вкуса» ранее объявила о планах в III квартале 2012 г. открыть свои первые магазины в Санкт-Петербурге на Владимирском и Литейном проспектах, на набережной реки Фонтанки и на одной из магистралей какого-либо спального района города.

Стоит отметить, что в I квартале 2012 г. также активно развивались операторы общественного питания, и особанным спросом у них пользовались помещения формата street retail.

При этом сохраняется тенденция повышенного интереса к рынку Санкт-Петербурга со стороны операторов

I КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург



ТРК «Континент на Бухарестской»,
Салова ул. / Бухарестская ул.

общественного питания (как российских, так и зарубежных), ранее не представленных в городе: свои первые заведения в прошедшем квартале открыли Fasta Pasta, Narat's Pub и пр.

Прогноз

Мы ожидаем, что при сохранении благоприятной экономической ситуации в России и мире рынок торговой недвижимости в течение II-IV кварталов 2012 г. будет стабилен.

Несмотря на некоторое затишье в I квартале 2012 г. в отношении ввода новых торговых объектов, во II квартале девелоперская активность, по нашему мнению, возрастет. Однако максимальный объем нового предложения планируется к выходу на рынок в последнем квартале года, так как ввод в эксплуатацию большинства объектов был перенесен именно на этот период.

Объем арендопригодных торговых площадей, заявленных к вводу до конца 2012 г., увеличился за счет новых проектов строительства гипермаркетов, которые были анонсированы в ушедшем квартале. В итоге до конца года запланированы к открытию порядка 13 крупноформатных торговых объектов или около 252 тыс. м² арендопригодных площадей, однако по-настоящему масштабных торговых проектов среди них нет, и подобных в ушедшем квартале анонсировано не было.

Примеры ТК, открытие которых ожидается до конца 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 открылись только некоторые якорные арендаторы комплекса
Источник: Knight Frank Research, 2012





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

Вячеслав Холопов
Директор, Россия и СНГ
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость

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



Элитная жилая недвижимость

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



Иностранные инвестиции

Хайко Давидс
Партнер
heiko.davids@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



Развитие бизнеса

Андрей Петров
Партнер
andrey.petrov@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 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 2012

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.