



I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург
Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Ввод арендопригодных площадей в I полугодии 2012 г. составил 85 тыс. м²; ожидается, что аналогичный показатель за II полугодие текущего года будет почти в 2 раза выше.
- В I полугодии 2012 г. – впервые с 2009 г. – ввод арендопригодных торговых площадей превысил поглощение.
- Доля свободных площадей незначительно увеличилась по сравнению со значением на конец 2011 г.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Николай Пашков
Генеральный директор, Knight Frank St. Petersburg

Мы отмечаем высокую активность спроса со стороны как российских торговых операторов, так и зарубежных игроков. Это подтверждается заключением в I полугодии ряда крупных сделок аренды, а также анонсами крупнейших игроков рынка о начале реализации новых проектов. Особенно активны торговые операторы сегментов FMCG и общественного питания, при этом последние не боятся развивать новые для рынка Санкт-Петербурга форматы. Мы ожидаем, что при сохранении текущей благоприятной экономической ситуации в России и мире высокий уровень спроса на рынке сохранится.

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, состоявшегося во II квартале 2012 г., Piterland стал объектом с крупнейшей в городе развлекательной зоной в составе торгового центра.
- Во II квартале стало известно, что один из первых продуктовых гипермаркетов финской компании Kesko Group будет построен по адресу: Ситцевая ул., участок 1. На участке площадью почти 3 га планируется возвести гипермаркет общей площадью порядка 11 тыс. м². Открыть магазин компания намерена в конце 2012 г. – начале 2013 г. Ранее сообщалось, что первый гипермаркет будет построен на пересечении проспектов Пискаревского и Непокоренных. Возможно, второй продуктовый гипермаркет сети будет построен именно на этой площадке, так как, согласно анонсированным компанией планам, в Санкт-Петербурге будет построено два объекта подобного формата. Ближе к концу 2012 г. компания Kesko Group собирается объявить, под каким брендом будут открываться гипермаркеты. В целом, в ближайшей

Основные показатели		Динамика*
Общая площадь профессиональных торговых центров, млн м ²	4,7	↑
в том числе арендопригодная площадь, млн м ²	3,2	↑
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2012 г., тыс. м ²	124	↓
в том числе арендопригодная площадь, тыс. м ²	85	↓
Планируется к вводу в эксплуатацию во II полугодии 2012 г., тыс. м ²	254	↑**
в том числе арендопригодная площадь, тыс. м ²	185	↑**
Доля свободных площадей, %	5	→
Обеспеченность жителей Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями, м ² / 1 000 жителей	655	↑

* по сравнению с I полугодием 2011 г.

** по сравнению с I полугодием 2012 г.

Источник: Knight Frank, St. Petersburg, 2012

перспективе Kesko Group планирует приобрести еще как минимум 10 земельных участков под строительство торговых объектов в Санкт-Петербурге и Москве.

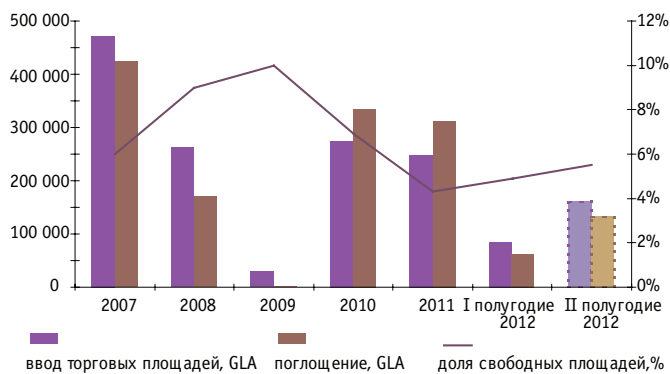
- В конце I полугодия 2012 г. стало известно, что в открытом в конце 2010 г. ТК «Невский центр» (Stockmann Group) с середины III квартала текущего года начнется кампания по ротации арендаторов. Ожидается увеличение количества операторов ТК на 10–12%, что предполагается осуществить за счет изменения планировочных решений; кроме того, значительно вырастет доля магазинов классов «средний плюс» и «премиум». Данные мероприятия позволят сбалансировать ценовые сегменты пула арендаторов и универсала Stockmann, а также повысят посещаемость комплекса.



ТРК «РИО»,
ул. Фучика, 2



Поглощение арендопригодных площадей за I полугодие 2012 г. оказалось меньше ввода на 27%



Источник: Knight Frank, St. Petersburg, 2012

Примеры торговых центров, открытие которых ожидается во II полугодии 2012 г.

Название	Адрес	Общая площадь торговой части проекта, м ²	Девелопер / Участник проекта
Жемчужная Плаза (I очередь)	Петергофское ш.	58 400	SRV Group, ШИИК
Континент на Бухарестской	Бухарестская ул. / Салова ул.	49 600	Адамант
Международный	Бухарестская ул. / Бельи Куна ул.	30 000	Адамант
Дом Ленинградской Торговли (TSUM St. Petersburg)	Большая Конюшенная ул., 21–23	23 300	Mercury
У Красного моста	реки Мойки наб., 73–79	14 200	БТК Девелопмент

Источник: Knight Frank, St. Petersburg, 2012

Предложение

Всего в I полугодии 2012 г. на рынок вышли четыре крупноформатных торговых объекта. Так, состоялось полномасштабное открытие в Санкт-Петербурге торгово-развлекательного комплекса компании Tashir Group «РИО» (Салова ул., 2) общей площадью 64 тыс. м², торговой функции ТРК Piterland (Приморский пр., 72) общей площадью 35 тыс. м², а также II очереди ТРК «Шкиперский Молл» (Малый пр. В.О., 88, к. 2) общей площадью 11,5 тыс. м². Кроме того, для посетителей открылся гипермаркет сети «Лента» на проспекте Обуховской Обороны. Таким образом, за отчетный период было введено 85 тыс. м² качественных арендопригодных торговых площадей.

Большинство девелоперов перенесли ввод в эксплуатацию или открытие своих объектов на II полугодие 2012 г. Так, именно на этот период было перенесено долгожданное открытие знаковых для Санкт-Петербурга проектов реконструкции «Дома Ленинградской Торговли» (TSUM St. Petersburg), а также

МФК «У Красного Моста». Кроме того, наблюдавшаяся ещё в I квартале текущего года тенденция активного строительства новых объектов как российских, так и зарубежных сетевых торговых операторов сегмента FMCG (новых, и уже присутствующих на рынке) во II квартале усилилась, причем многие игроки планируют завершить свои проекты до конца года.

Спрос

Поглощение арендопригодных площадей за I полугодие 2012 г. оказалось меньше ввода за тот же период на 27% и составило почти 62 тыс. м², что равно 20% от годового значения аналогичного показателя за 2011 г.

Доля свободных площадей на конец I полугодия 2012 г. составила 5%, увеличившись за отчетный период на 0,7 п.п. по сравнению с концом 2011 г. Рост показателя произошел за счет ввода новых объектов, но в силу того, что они вышли на рынок с достаточно высокими уровнями заполняемости (в среднем 72%), увеличение доли свободных площадей было незначительным.

В результате роста предложения в I полугодии обеспеченность качественными арендопригодными торговыми площадями достигла 65 м² на 1 000 жителей Санкт-Петербурга. Наиболее значительный рост обеспеченности произошел во Фрунзенском районе – 23%, что вплотную приблизило этот район к пятерке районов-лидеров по обеспеченности арендопригодными торговыми площадями в Санкт-Петербурге.

Прогноз

Мы ожидаем, что при сохранении благоприятной экономической ситуации в России и мире итоговые значения ключевых показателей состояния рынка торговой недвижимости 2012 г. будут практически аналогичны 2010–2011 гг., таким образом, рынок сохраняет стабильность.

По нашему мнению, во II полугодии девелоперская активность возрастет: более 65% всего запланированного к вводу объема арендопригодных торговых площадей будет введено именно в течение этого периода. В результате, по нашим прогнозам, во II полугодии 2012 г. будет введено почти в два раза больше арендопригодных площадей, чем в I полугодии. Отметим, что среди заявленных к вводу в ближайшие 2–3 года проектов нет ни одного суперрегионального торгового комплекса.

Мы ожидаем, что объем арендопригодных торговых площадей, заявленных к выходу на рынок до конца 2012 г., может ещё незначительно увеличиться (в пределах 10%) за счет проектов строительства гипермаркетов, которые могут быть завершены до конца года. Среди наиболее значимых крупноформатных торговых объектов можно отметить I очередь МФК «Жемчужная Плаза», которая станет объектом с крупнейшей торговой составляющей в Красносельском районе. Также стоит отметить ожидаемый ввод знакового для города проекта реконструкции «Дома Ленинградской Торговли», который ещё больше усилит торговую зону магазинов премиум-сегмента Невского проспекта и Б. Конюшенной улицы в сравнении с аналогичной зоной на Большом проспекте П.С.

I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

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

Никола Обайдин
Директор
Nikola.Obajdin@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

Инвестиции и продажи

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

Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@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

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

© Knight Frank 2012

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.

