



III КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В III квартале 2012 г. было открыто сразу четыре профессиональных торговых центра – ровно столько же, сколько за все первое полугодие текущего года.
- Поглощение арендопригодных площадей, в отличие от показателя первого полугодия 2012 г., в III квартале оказалось больше ввода за тот же период.
- Доля свободных площадей незначительно снизилась по сравнению со значением конца первого полугодия 2012 г.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Николай Пашков,
Генеральный директор,
Knight Frank St. Petersburg

«В текущем году на инвестиционном рынке наблюдается активность как институциональных инвесторов, так и крупных девелоперских компаний; и сделка по продаже ТК „СуперСива” – яркий тому пример. Если ситуация на глобальных финансовых рынках не ухудшится, то мы ожидаем заключения еще нескольких крупных сделок. В целом рынок сейчас стал спокойнее, инвесторы тщательно оценивают свои риски, и общее развитие рынка недвижимости приводит к увеличению доли качественных проектов, которые могут претендовать на звание „инвестиционного продукта”».

Ключевые события

- В августе 2012 г. при участии консультантов Knight Frank St. Petersburg завершилась сделка по инвестиционной продаже ТК «СуперСива» (Савушкина ул., 119) общей площадью свыше 9 тыс. м². Покупателем стал инвестиционный фонд под управлением Jensen Group.
- В сентябре 2012 г. состоялось долгожданное открытие «Дома ленинградской торговли» (ДЛТ), или TSUM Saint Petersburg, после реконструкции, которую компания Mercury начала в 2005 г. Общая площадь здания в результате реконструкции достигла 32 тыс. м², арендопригодная – 18 тыс. м². Пока для посетителей торгового комплекса открылись только первые три этажа из шести, оставшиеся этажи заявлены к открытию в 2013 г.
- В III квартале 2012 г. стало известно, что новый ТРК (девелопер – «Стройкорпорация «Элис») у станции метро «Пионерская» будет называться Hollywood. Ожидается, что общая площадь проекта

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 III квартале 2012 г., тыс. м ²	87 ▼
в том числе арендопригодная площадь, тыс. м ²	58 ▼
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2012 г., тыс. м ²	102 ▼ ***
в том числе арендопригодная площадь, тыс. м ²	73 ▼ ***
Доля свободных площадей, %	4,3 ▼
Обеспеченность жителей Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	634 ▼

*III квартал 2012 г. по сравнению со II кварталом 2012 г.
**сокращение предложения произошло за счет закрытия на реконструкцию ряда торговых объектов
***IV квартал 2012 г. по сравнению с IV кварталом 2011 г.
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2012

составит около 115 тыс. м², арендопригодная – 65 тыс. м². В состав ТРК войдут универмаги детских и спортивных товаров, мультиплекс площадью 4 тыс. м², детский развлекательный центр, фитнес-клуб и 5 ресторанов. Планируется, что открытие торгово-развлекательного комплекса состоится в начале 2015 г.

Предложение

В III квартале 2012 г. для посетителей открылись сразу четыре профессиональных торговых комплекса – ровно столько же, сколько за все

первое полугодие текущего года. Помимо долгожданного открытия после реконструкции «Дома ленинградской торговли» (TSUM Saint Petersburg), в отчетном периоде начали работу еще два торговых комплекса: Aura Boutique Centre и «Электра». Кроме них в III квартале текущего года был введен в эксплуатацию МФК «Международный» над одноименной станцией метро, открытие которой запланировано на конец 2012 г. Таким образом, за отчетный период предложение на рынке торговой недвижимости пополнилось 58 тыс. м² арендопригодных площадей, а общий объем нового предложения за три квартала 2012 г. составил 142 тыс. м².

Торговые комплексы, открытие которых состоялось в III квартале 2012 г.			
Название	Адрес	Общая площадь торговой части проекта, м ²	Девелопер / Участник проекта
Дом ленинградской торговли (TSUM Saint Petersburg)	Б. Конюшенная ул., 21-23	32 000	Mercury
Международный	Бухарестская ул. / Бельи Куна ул.	30 000	«Адамант»
Aura Boutique Centre	Лахтинский пр-т, 85 к. 2	14 700	«ЛенСпецСМУ»
Электра	Московский пр-т, 137 лит. Б	9900	Dorinda Holding S.A.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2012



TK Aura Boutique Centre
Лактинский пр-т, 85 к. 2

Несмотря на ввод новых объектов, в III квартале совокупное предложение арендопригодных торговых площадей на рынке Санкт-Петербурга незначительно сократилось по сравнению с концом первого полугодия 2012 г. Это произошло ввиду закрытия некоторых торговых комплексов на реконструкцию или реконцепцию. Отметим, что за последние два года шесть крупноформатных качественных торговых объектов города были закрыты на реконструкцию или реконцепцию, при этом четыре из них уже вновь открылись для посетителей.

Спрос

Поглощение арендопригодных площадей в III квартале, в отличие от показателя первого полугодия 2012 г., оказалось больше ввода за тот же период на 24% и составило почти 73 тыс. м². В целом за три квартала рынком было поглощено около 135 тыс. м², что равно 43% от годового значения аналогичного показателя 2011 г.

Доля свободных площадей на конец III квартала составила 4,3%, снизившись за отчетный период на 0,6 п.п. по сравнению с показателем на конец первого полугодия 2011 г. Снижение было обусловлено высокой активностью спроса: новые объекты, открывшиеся в III квартале 2012 г., вышли на рынок с высоким уровнем заполняемости (в среднем 75%). Кроме того, торговые центры, введенные в эксплуатацию в первом полугодии 2012 г., также активно заполнялись арендаторами в прошедшем квартале.

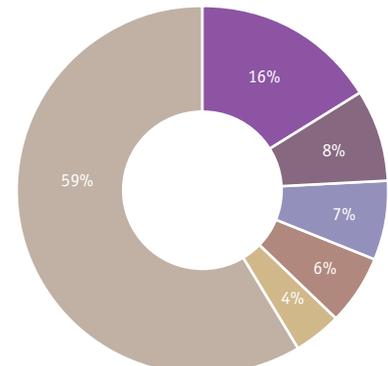
Холдинг «Адамант» продолжает усиливать свои позиции на рынке качественной торговой недвижимости Санкт-Петербурга: хотя за последний год доля компании увеличилась незначительно, совокупный объем арендопригодных торговых площадей, принадлежащих холдингу, вырос на 4%.

В результате сокращения общего объема предложения и роста численности населения города в отчетном периоде обеспеченность качественными арендопригодными торговыми площадями снизилась до 634 м² на 1000 жителей Санкт-Петербурга (на конец первого



ТРК «Международный»,
Бухарестская ул. / Бельи Куна ул.

Холдинг «Адамант» продолжает увеличивать свою долю на рынке качественной торговой недвижимости Санкт-Петербурга



- Адамант
- Fort Group
- MEGA Development AG
- Dorinda Holding S.A.
- Лента
- Другие

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2012

го полугодия показатель был равен 655 м² на 1000 жителей). Благодаря выходу новых объектов на рынок, Центральный район, который еще два года назад не входил даже в пятерку районов-лидеров по обеспеченности арендопригодными торговыми площадями, поднялся на третье место по этому показателю.

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 тем, которые были зафиксированы в 2010–2011 гг. Таким образом, рынок сохранит стабильность развития.

Некоторые девелоперы перенесли ввод в эксплуатацию или открытие своих объектов с III квартала 2012 г. на 2013 г., однако таких объектов немного. Мы не ожидаем, что ввод остальных будет перенесен: их строительство активно ведется, девелоперы стремятся завершить свои проекты в заявленные сроки.

Среди наиболее значимых крупноформатных торговых комплексов, заявленных к вводу до конца текущего года, можно отметить МФК «Континент на Бухарестской» над станцией метро «Бухарестская» и мебельный центр «12 стульев» в составе II очереди ТРК «Балкания NOVA». Оба проекта реализуются холдингом «Адамант». Если все проекты холдинга будут запущены до конца 2012 г., то на долю девелопера придется треть всего годового ввода арендопригодных торговых площадей.



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
Директор, Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

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

Маркетинг и PR, исследования рынка, HR

Мария Котова
Исполнительный директор, Партнер
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

115054,
ул. Валовая, д. 26
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.