



2012 ГОД
РЫНОК ТОРГОВОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Санкт-Петербург
Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В 2012 г. для посетителей было открыто девять профессиональных торговых комплексов – на один больше, чем в 2011 г.
- Поглощение арендопригодных площадей в 2012 г. оказалось незначительно меньше ввода за тот же период.
- Доля свободных площадей осталась практически на том же уровне по сравнению со значением конца 2011 г.
- В 2013 г. мы ожидаем активного развития рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга при сохранении благоприятной экономической ситуации в России и мире.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Николай Пашков,
Генеральный директор,
Knight Frank St. Petersburg

«2012 год на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга прошел весьма позитивно. Свидетельства тому – положительная динамика основных рыночных показателей в течение всего года, заключение ряда крупных инвестиционных сделок (50% ТРК «Лето», ТРК Galeria и др.), высокая активность как российских, так и зарубежных торговых операторов. В наибольшей степени это продемонстрировали торговые операторы сегментов FMCG и общественного питания, при этом последние не боялись развивать новые для рынка Санкт-Петербурга форматы. Не менее активны были и профессиональные девелоперы. Также стоит отметить, что их развитие сдерживалось ограниченными возможностями выбора земельных участков, подходящих для реализации торговых проектов, в городе. В этой связи на рынке ясно прослеживалась тенденция перерождения некоторых игроков рынка на развитие объектов в ближайших районах Ленинградской области, а также на первой линии крупных магистралей, ведущих в город. В целом рынок стал стабильней: инвесторы тщательно оценивают свои риски, и общее развитие рынка недвижимости приводит к увеличению доли качественных проектов».

Ключевые события

- В начале 2012 г. завершился ряд 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.,

Основные показатели. Динамика

Показатель		Динамика*
Общая площадь профессиональных торговых центров, млн м ²	4,75	▲
в том числе арендопригодная площадь, млн м ²	3,23	▲
Введено в эксплуатацию в 2012 г., тыс. м ²	292	▼
в том числе арендопригодная площадь, тыс. м ²	200	▼
Поглощение арендопригодных площадей, тыс. м ²	185	▼
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2013 г., тыс. м ²	530	▲ **
в том числе арендопригодная площадь, тыс. м ²	392	▲ **
Доля свободных площадей, %	4,5	▲
Обеспеченность жителей Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями, м ² / 1 000 жителей	646	▲

* 2012 г. по сравнению с 2011 г.
** по сравнению с показателем 2012 г.
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013



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

25, к.1), оформив сделку по покупке 50%-ной доли комплекса у французской компании Arsys 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-т, 30, лит. А). Кроме того, в августе 2012 г. при участии консультантов Knight Frank St. Petersburg состоялась сделка по инве-

стиционной продаже ТК «СуперСива» (Савушкина ул., 119) общей площадью свыше 9 тыс. м². Покупателем стал инвестиционный фонд под управлением Jensen Group.

- Прошедший 2012 г. ознаменовался активным развитием в Санкт-Петербурге финской компании Kesko Group, которая анонсировала планы по строительству в городе продуктовых гипермаркетов под



ТРК «Пять озёр»
Долгоозерная ул., 14, к. 2

брендом K-Ruoka. Первый объект общей площадью порядка 11 тыс. м² на участке в 3 га компания открыла в конце 2012 г. В целом, в ближайшей перспективе Kesko Group планирует активно развивать это направление своего бизнеса (до этого на рынке России компания была представлена только DIY-гипермаркетами K-Rauta и магазинами спортивных то-

варов Intersport) и приобрести еще как минимум 10 земельных участков под строительство торговых объектов в Санкт-Петербурге и Москве.

- 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. Площади на оставшихся этажах заявлены к открытию в 2013 г.

Примеры торговых комплексов, открытие которых состоялось в 2012 г.

Название	Адрес	Общая площадь торговой части проекта, м ²	Девелопер / Участник проекта
РИО	Фучика ул., 2	64 000	Tashir Group
Континент на Бухарестской	Бухарестская ул., 32	50 000	Адамант
Piterland	Приморский пр-т, 72	35 000	Stremberg
Дом ленинградской торговли (TSUM Saint Petersburg)	Б. Конюшенная ул., 21-23	32 000	Mercury
Международный	Бухарестская ул./Белы Куна ул.	30 000	Адамант
12 стульев	Балканская ул., 17	21 000	Адамант
Aura Boutique Centre	Ляхтинский пр-т, 85, к. 2	15 000	ЛенСпецСМУ

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Предложение

В 2012 г. для посетителей открылись девять профессиональных торговых комплексов – на один объект больше, чем в 2011 г. Тем не менее, в абсолютных показателях объем ввода в 2012 г. оказался на 20% меньше, чем в 2011 г., составив 200,4 тыс. м² арендопригодных торговых площадей, из которых 183,4 тыс. м² пришлось на торговые объекты. Остальные торговые площади представлены гипермаркетами.

Среди самых значимых событий 2012 г. можно отметить ввод в эксплуатацию самого крупного в прошедшем году торгового объекта и одновременно первого проекта Tashir Group в Петербурге – ТРК «РИО», долгожданное открытие крупнейшего в городе аквапарка со значительной по площади торговой частью (ТРК Piterland) и «Дома ленинградской торговли» (TSUM Saint Petersburg) после длительной реконструкции.

2012 ГОД РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Поглощение в 2012 г. оказалось чуть меньше ввода в отличие от 2010 и 2011 гг.; тем не менее мы считаем, что последние 3 года рынок был стабилен, несмотря на небольшой понижательный тренд



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Спрос

Поглощение арендопригодных площадей в 2012 г. оказалось незначительно меньше ввода за тот же период: разница составила около 6%. Всего в истекшем году рынком было поглощено 185 тыс. м², что почти на 40% меньше, чем в 2011 г. Последнее связано с тем, что ввод в эксплуатацию ряда объектов, которые активно сдаются в аренду, был перенесен на 2013 г. В целом мы оцениваем состояние рынка в период 2010–2012 гг. как стабильное.

На конец 2012 г. средняя по рынку доля свободных площадей составила 4,5%; рост по сравнению с концом 2011 г. составил только 0,2 п.п. и был обусловлен вводом в эксплуатацию в ушедшем году новых объектов, однако на фоне высокой активности спроса он был минимальным.

О высоком уровне спроса также говорит большое число сделок по аренде крупных помещений (свыше 2000 м²). В целом, в 2012 г. наибольшую активность, помимо операторов общественного питания и одежды и аксессуаров, проявили компании, торгующие товарами для детей и для дома. Кроме того, высокую активность в ушедшем году демонстрировал сегмент FMCG.

Несмотря на рост численности населения города, по итогам года обеспеченность качественными арендопригодными торговыми площадями выросла по сравнению с показателем конца 2011 г. до 646 м² на 1000 жителей Санкт-Петербурга (на конец 2011 г. показатель составлял 634 м² на 1000 жителей), поскольку рост объема арендопригодных площадей оказался более существенным.

Прогноз

В 2013 г., по нашему мнению, рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга будет активно развиваться при сохранении благоприятной экономической ситуации в России и мире. По данным на начало текущего года, мы прогнозируем, что объем ввода в эксплуатацию будет выше, чем в 2010–2012 гг., и составит около 392 тыс. м² арендопригодных торговых площадей. Такой значительный показатель достигается, во-первых, за счет того, что некоторые девелоперы перенесли ввод своих объектов с 2012 г. на 2013 г., и мы не ожидаем, что их выход на рынок будет далее откладываться, поскольку строительство ведется достаточно активно. Во-вторых, строительство тех объектов, чей выход на рынок был изначально запланирован на 2013 г., также идет высокими темпами, а их арендные кампании весьма успешны.

Самым крупным проектом, заявленным к выходу на рынок в 2013 г., является ТРК «Лондон Молл» (бывший «Феличита»), который, по заявлениям девелопера, должен открыться в сентябре 2013 г. после годичной реконструкции. В 2013 г. холдинг «Адамант»

Примеры сделок по аренде торговых площадей, заключенных в 2012 г.

Арендатор	Профиль	Арендованная площадь, м²	Объект
Auchan	продуктовая розничная торговля	18 000	Северный Молл
Prisma	продуктовая розничная торговля	8 000	Гранд Каньон
Мастерград	развлекательный центр	5 400	Piterland
Формула кино	кинотеатр	5 000	Жемчужная Плаза
Media Markt	бытовая техника и электроника	4 000	Лондон Молл
Домовой	товары для дома	4 100	Гулливер
Телемакс	бытовая техника и электроника	3 700	Гулливер
Buddha bar	общественное питание	2 500	Прядильно-ниточный комбинат им. Кирова
М.Видео	бытовая техника и электроника	2 200	Жемчужная Плаза
Prisma	продуктовая розничная торговля	2 100	Атлантик Сити
Дети	товары для детей	1 800	Лондон Молл
Азбука Вкуса	продуктовая розничная торговля	1 700	Космополис
Детский мир	товары для детей	1 700	Меркурий (Колпино)
Спортмастер	спортивные товары	1 700	НЕО
Эльдорадо	бытовая техника и электроника	1 700	РИО
Зеленый Перекресток	продуктовая розничная торговля	1 600	Piterland
H&M	одежда и аксессуары	1 600	РИО
Синема стар	кинотеатр	1 500	РИО
Юлмарт	бытовая техника и электроника	1 500	Miller
Prisma	продуктовая розничная торговля	1 500	Международный
Детский мир	товары для детей	1 200	Жемчужная Плаза
Детский мир	товары для детей	1 200	РИО

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013



ТРК «Континент на Звездной»
Звездная ул., 1

Примеры торговых комплексов, открытие которых планируется в 2013 г.

Название	Адрес	Общая площадь торговой части проекта, м ²	Девелопер / Участник проекта
Лондон Молл*	Коллонтай ул., 3	83 000	Fort Group
Галактика	Дунайский пр-т / Московское ш.	66 500	Торговый Двор ЗАО
Континент на Звездной (II очередь)	Звездная ул., 1	60 000	Адамант
Жемчужная Плаза (I очередь)	Петергофское ш.	58 400	SRV Group, ШИИК
Балкания Nova (II очередь)	Балканская пл., 5	53 500	Адамант
Пять озер	Долгоозерная ул., 14, к. 2	31 970	Fort Group
ТК над ст. м. «Адмиралтейская»	М. Морская ул. / Кирпичный пер.	20 000	Советник, ЗАО

* после реконцепции, бывший ТРК «Феличита»
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

планирует ввести в эксплуатацию 2 торгово-развлекательных объекта (на один меньше, чем в 2012 г.), которые являются вторыми очередями проектов «Балкания Nova» и «Континент на Звездной». Общая площадь объектов холдинга составит почти треть объема предложения следующего года (около 114 тыс. м²). Кроме вышеперечисленных объектов, в 2013 г. должен быть введен в эксплуатацию совместный проект компании SRV Group и Шанхайской индустриально-инвестиционной компании, крупнейший в Красносельском районе ТРК «Жемчужная Плаза», являющийся частью микрорайона «Балтийская жемчужина».



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

Развитие бизнеса

Андрей Петров
Партнер
andrey.petrov@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, HR

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

Исследования рынка

Ольга Ясько
Директор, Россия и СНГ
olga.yasko@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 2013

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.