

## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 1 ПОЛУГОДИЕ 2011

Для составления картины рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга использовались материалы следующих ведущих консалтинговых компаний: Knight Frank, Colliers International, GVA Sawyer, Jones Lang LaSalle, Maris Properties, ASTERA.

Сводные показатели, полученные из этих источников, представлены ниже в таблицах и на диаграммах. Если прямые сведения по некоторым показателям в тех или иных источниках отсутствовали, такие показатели были получены (где это было возможно) пересчетом из приведенных в источниках данных. При пересчетах было принято курсовое соотношение: 1\$ = 30 руб.

В Таблице 1 приведены основные данные по торговым площадям в торговых и торгово-развлекательных центрах, многофункциональных центрах и гипермаркетах различного назначения.

ТАБЛИЦА 1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 1 ПОЛУГОДИЕ 2011 г.

Основные показатели \ Источник	Knight Frank	Colliers Int.	GVA Sawyer	Jones Lang LaSalle	Maris Properties	ASTERA
Общий объем функционирующих торговых площадей, кв.м	4 140 000	4 331 400	4 720 000	1 508 000	3 600 000	-
Введено торговых площадей за 1 пол. 2010 г., кв.м	139 000	81 400	223 000	129 000	173 300	-
Прирост торговых площадей за 1 пол. 2010 г., %	3%	2%	5%	9%	5%	-
Наполняемость функционирующих торговых площадей, %	95	-	91 - 93	93	90-95	95
Арендные ставки (базовые, без экспл. расходов и НДС) в 1 г., \$ /кв.м /год:						
Максимальные (парфюмерия и косметика, одежда)	-	-	2 167	2 000	1 500	-
Минимальные (якорные арендаторы, гипермаркеты)	-	-	83	80-90	133	-
Среднее изменение арендных ставок по сравнению с концом 2010 г., %	-	Рост 4–10%	Рост 4-5%		Рост 7-10%	Рост 10-14%

### Примечания:

Данные Knight Frank по площадям приведены в разрезе GBA (общие).

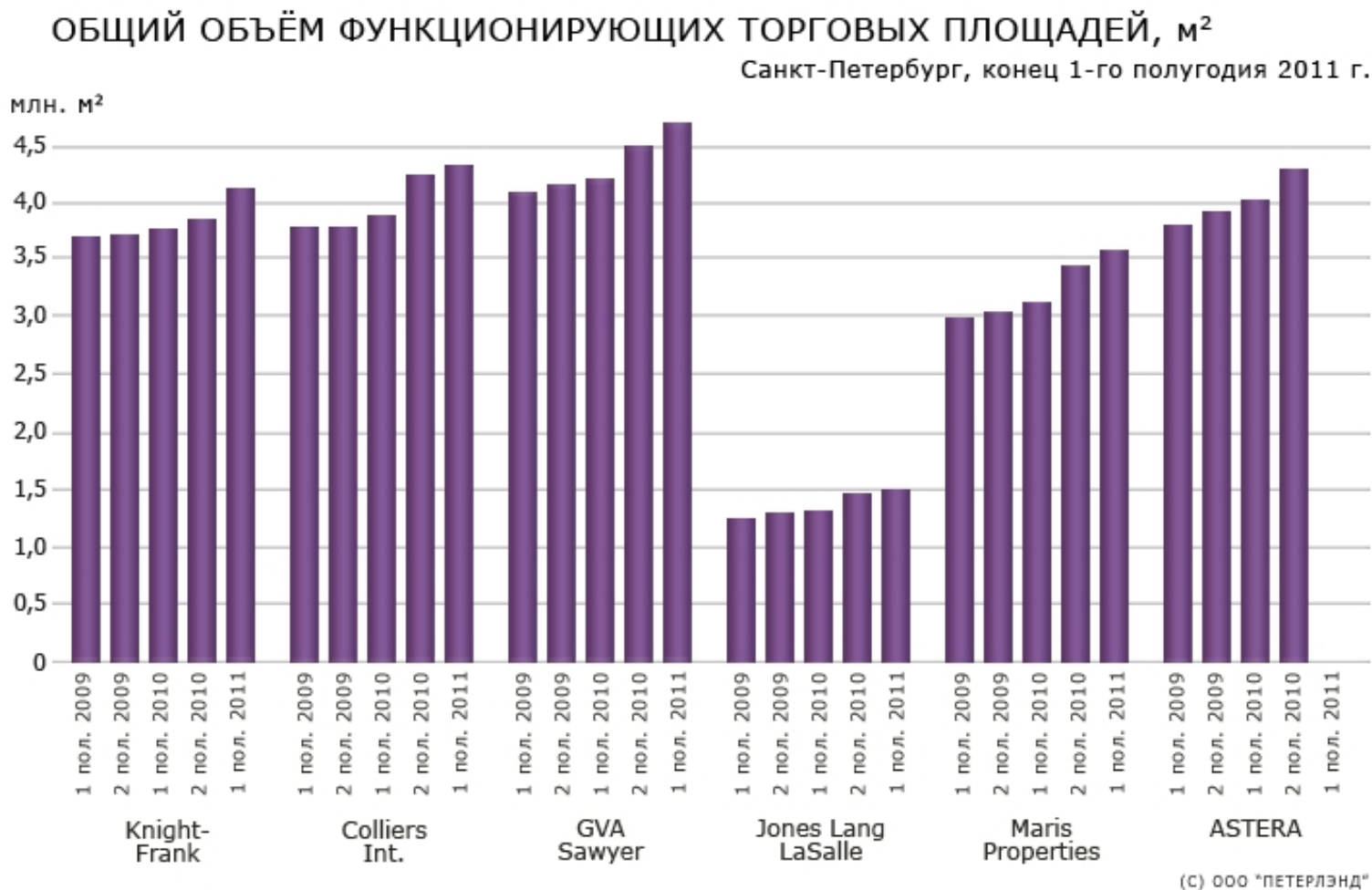
Данные Colliers Int. по площадям приведены в разрезе GBA (общие), отражают совокупность площадей гипермаркетов, DIY, мебельных центров, торговых центров с арендуемой площадью более 4 000 кв.м.

Данные GVA Sawyer по площадям приведены в разрезе GBA (общие), отражают совокупность площадей гипермаркетов и ТЦ свыше 3000 кв.м. ASTERA в обзоре за 1 полугодие 2011 г. сводные данные по площадям не представила.

Как можно видеть, основные показатели – объемы торговых площадей – значительно различаются друг от друга. Причины этого уже указывались – большое количество различных форматов и критериев отбора торговых объектов, что и затрудняет унифицировать подсчеты площадей.

Для иллюстрации динамика роста общего объема торговых площадей за пять последних полугодий (2009-2011 гг.) представлена ниже на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1

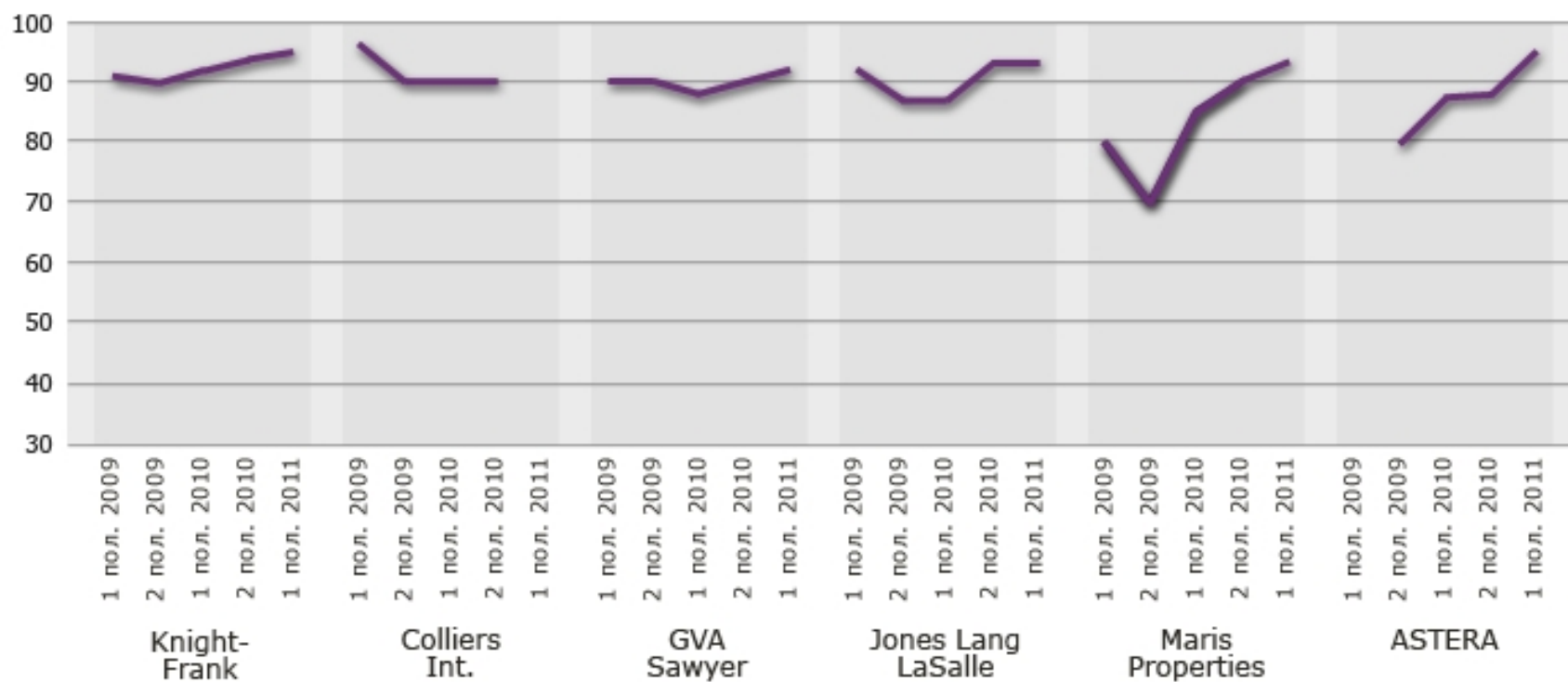


Динамика изменения средней наполняемости функционирующих торговых площадей за пять последних полугодий (2009-2011 гг.) представлена в графическом виде на Диаграмме 2.

ДИАГРАММА 2

### ОБЩАЯ НАПОЛНЯЕМОСТЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, %

Санкт-Петербург, конец 1-го полугодия 2011 г.



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

## **Тенденции и прогнозы:**

### ***Knight Frank***

- Ожидается, что во 2-м полугодии 2011 г. рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга будет демонстрировать стабильную положительную динамику всех ключевых показателей. Тем не менее, возможно некоторое увеличение доли свободных площадей в связи с выходом на рынок новых объектов.
- До конца года ожидается открытие 7-9 новых торговых объектов, в том числе ТРК "РИО", чья реализация была возобновлена после кризиса, и ТРК Piterland, в составе которого откроются крупнейшие в России аквапарк и зона развлечений. Ожидается, что предложение качественных торговых площадей до конца года увеличится ещё на 200-265 тыс. кв. м общей площади.
- До конца 2011 г. тенденция общего увеличения девелоперской активности на рынке сохранится. Как следствие, в течение 2011 г. можно ожидать дальнейшие анонсы совершенно новых торговых проектов.

### ***Colliers International***

- По состоянию на конец 1-го полугодия 2011 г. в активной стадии строительства находятся более 20 объектов общей площадью около 900 тыс.кв. м с предполагаемыми сроками ввода в 2011-2013 гг.
- До конца 2011 г. запланированы ко вводу восемь крупных ТРК общей площадью 335 000 кв. м.
- В 2012 г. ожидается существенное снижение объема ввода новых проектов, вызванное затишьем в сфере девелопмента в 2008-2009 гг. Это, возможно, повлечет за собой более существенный, чем в 2011 г., рост арендных ставок.

### ***GVA Sawyer***

- Можно констатировать резкое оживление девелоперской активности по завершению объектов, строительство которых испытывало сложности в кризисный период. До конца 2011 г. ожидается открытие еще нескольких торговых комплексов (ТРК Питерленд, Академ-парк, Лиговъ, РИО).
- В 2011 году средняя заполняемость торговых комплексов продолжит расти и к концу года достигнет 93-94%. Поглощение торговых площадей за 2011 год прогнозируется на уровне 230-250 тыс.кв.м.
- В 2011 году уровень арендных ставок в торговых комплексах изменится незначительно, в основном за счет роста ставок в наиболее успешных ТРК. В среднем, по итогам года можно ожидать роста ставок аренды на уровне 10-11%..

### ***Jones Lang LaSalle***

- Общий объем будущих проектов, запланированных к выходу в 2011-2012 гг., составляет около 260 тыс.кв. м. Кроме того к выходу на рынок Санкт-Петербурга в 2013 году заявлено еще около 100 тыс.кв. м торговых площадей.

---

**Maris Properties**

- Во 2-ом полугодии 2011 г. ожидается открытие 6 проектов, в составе которых планируется около 200 тыс. кв. м торговых площадей.

---

**ASTERA**

- Несмотря на высокий показатель обеспеченности населения Петербурга торговыми площадями, до конца 2011 г. ожидается ввод около 292 тыс. кв. м арендопригодных площадей в новых торговых центрах (+12% к существующему объему площадей).
- 

**Таким образом, исходя из приведенных тенденций и прогнозов, можно сделать следующие выводы:**

- *Ожидается, что во втором полугодии 2011 г. рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга будет демонстрировать стабильную положительную динамику всех ключевых показателей.*
- *До конца года ожидается открытие 6-9 проектов общей площадью 200-335 тыс. кв. м.*
- *В 2011 году уровень арендных ставок в торговых комплексах изменится незначительно, в основном за счет роста ставок в наиболее успешных ТРК. В среднем, по итогам года можно ожидать роста ставок аренды на уровне 10-11%.*

**Оценивая прогнозы консультантов в конце 2010 года (см. обзор за 2 полугодие 2010 г.), можно отметить, что, в основном, прогнозы на 2011 год *оправдываются*: вектор изменения основных параметров (объем ввода торговых площадей, арендные ставки, наполняемость) в целом соответствует предположениям консультантов.**