



PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES



Обзор рынка торговой
недвижимости Санкт-Петербурга
1 квартал 2009 г.

Апрель 2009



Alliance member of the Atisreal international real estate group

Под влиянием мирового финансового кризиса процесс изменения характеристик рынка, начавшийся во втором полугодии 2008 г., продолжился и в начале 2009 года

Значительные сложности финансирования проектов приводят к отказу девелоперов от реализации проектов или к задержке сроков их реализации на неопределенное время

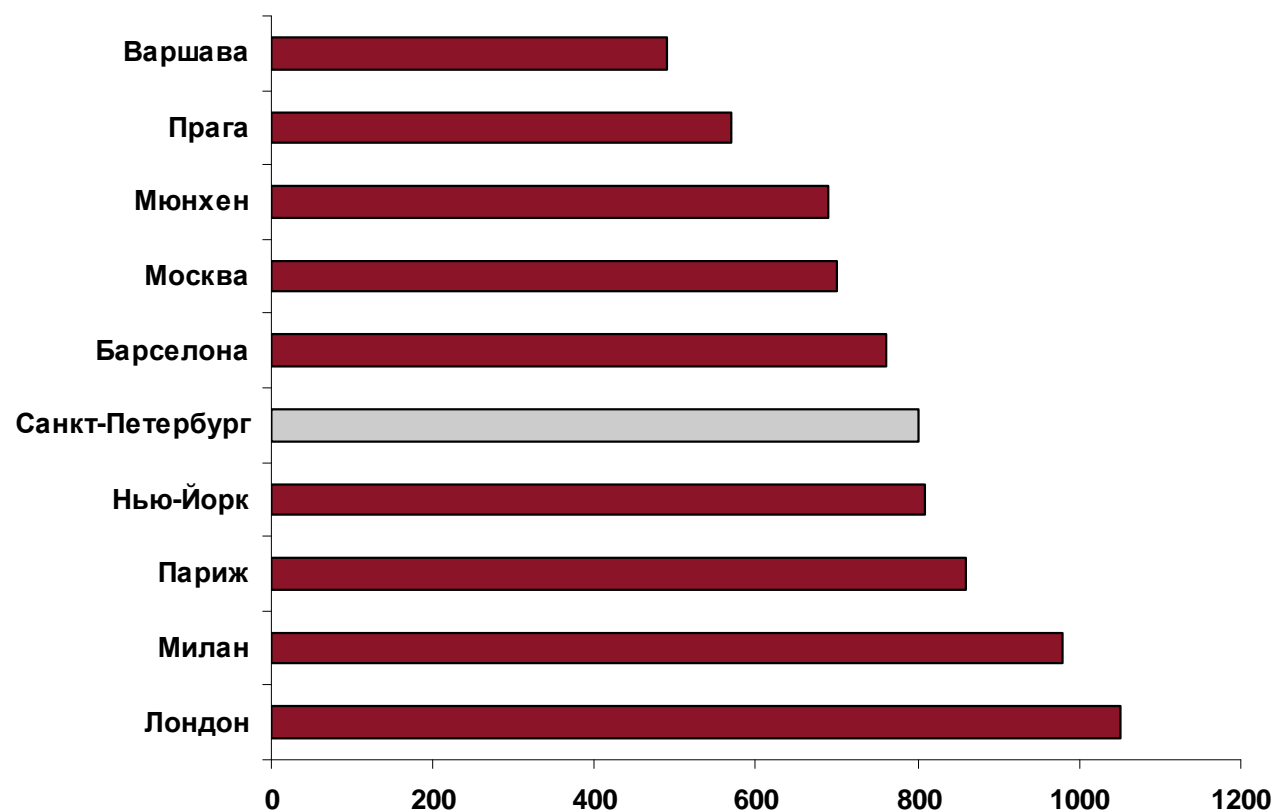
К вводу в эксплуатацию в течение 2009 года заявлено около 220 тыс. кв. м качественных торговых площадей, тогда как объем торговых площадей, заявленных к вводу в 2008 году, составлял более 1 млн. кв.м

Продолжилось снижение арендных ставок в торговых комплексах и во встроенных помещениях на 7-10% и 30% соответственно

Тенденция увеличения конкуренции среди торговых объектов усиливается – в ужесточившихся рыночных условиях арендаторы в первую очередь отдают предпочтение качественным торговым комплексам в местах с хорошей пешеходной и транспортной доступностью, с проработанной концепцией и грамотно подобранным пулом арендаторов

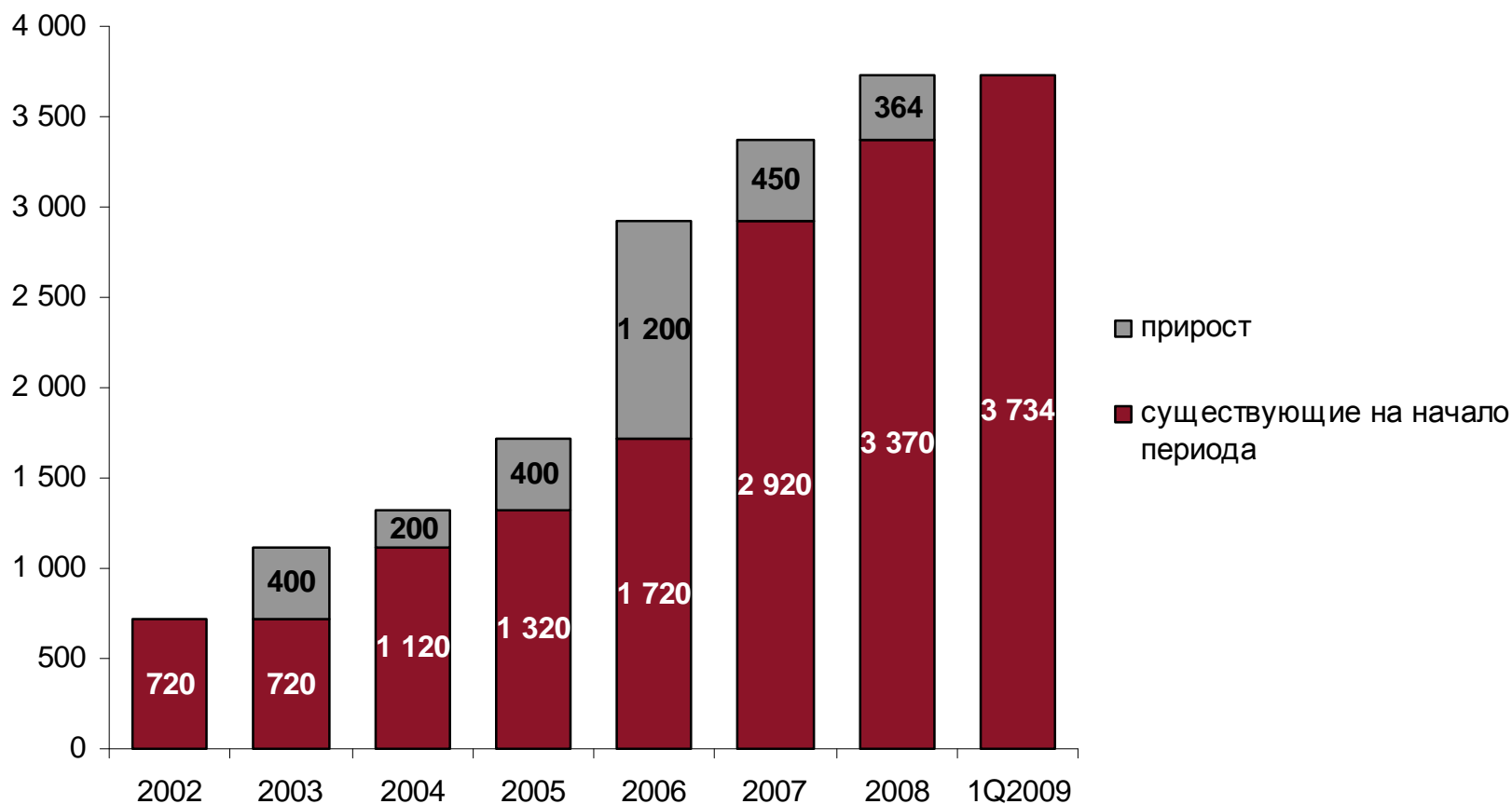
По итогам 1 квартала 2009 г. объем рынка качественных торговых площадей в Санкт-Петербурге составил 3 734 тыс. кв. м

Обеспеченность жителей города качественными торговыми площадями составила около 800 кв. м в расчете на 1 000 человек (на январь 2009 г.), что приближено к среднеевропейским показателям, но многие петербургские торговые объекты по своему качеству ниже европейского уровня.



Обеспеченность качественными торговыми площадями крупных городов, кв. м. на 1 000 чел.

На конец первого квартала 2009 г. в Санкт-Петербурге функционирует 3 734 тыс. кв.м качественных торговых площадей. В течение первого квартала 2009 года в эксплуатацию не был введен ни один объект торговой недвижимости

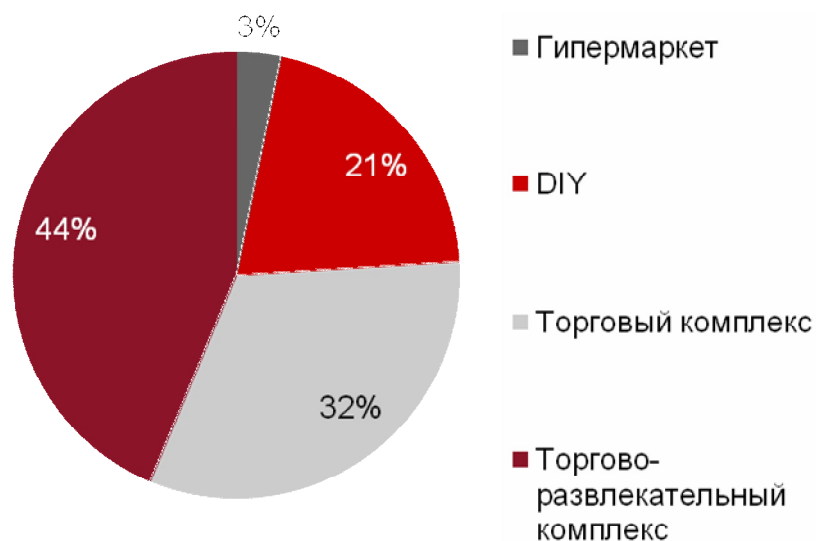


Прирост торговых площадей Санкт-Петербурга, тыс. кв. м

По результатам 1 квартала 2009 г. в общем объеме предложения качественных торговых площадей преобладают торгово-развлекательные комплексы (их доля составляет 55%). Увеличилась доля торговых объектов формата DIY – по результатам года она составила 10%.

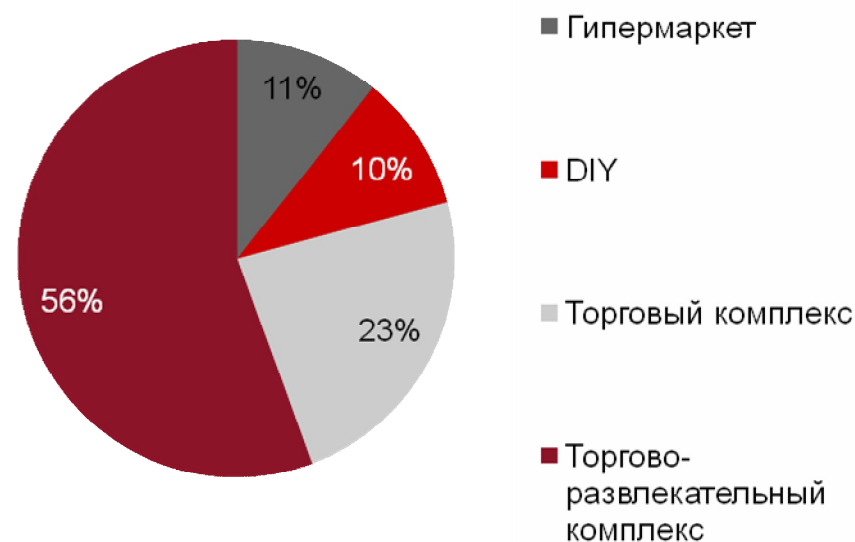
Структура прироста торговых площадей
Санкт-Петербурга на конец 1 кв. 2009 г., %

100% = 364 тыс. кв. м



Структура торговых площадей
Санкт-Петербурга на конец 1 кв. 2009 г., %

100% = 3 734 тыс. кв. м



Распределение торговых площадей по районам города неравномерно. Районами-лидерами по обеспеченности торговыми площадями остаются Приморский и Московский районы



Обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга

Торговые объекты, заявленные к вводу в 2009 году

№	Название	Адрес	Район	Общая площадь	Торговая площадь	Специализация	Заявленная дата ввода
1	Северный молл 2-я очередь	пр. Культуры, д. 21	Калининский	66 000	66 000	ТРК	2 кв. 2009
2	На Долгоозерной улице	северо-западнее пересечения Долгоозерной ул. и Комендантского пр.	Приморский	32 300	15 500	ТРК	3 кв. 2009
3	Феличита-Пионерская (Сити Молл) 3-я очередь	пр. Испытателей д. 5	Приморский	44 750	44 750	ТРК	3 кв. 2009
4	Лето	Пулковское шоссе, участок 7, Красноборская сторона	Московский	100 000	76 000	ТРК	4 кв. 2009
5	Grand Capital	угол ул. Матроса Железняка и Ланской ул.	Приморский	5 200	5 200	МФК	4 кв. 2009
6	Cruise	ул. Туполевская, напротив дома 8, кор. 2А по Комендантскому пр.	Приморский	22 000	22 000	ТК	4 кв. 2009
7	Аура	Лахтинский пр., д. 85	Приморский	14 320	14 320	ТК	4 кв. 2009
8	Рыбацкий	ул.Тепловозная, д.31	Невский	10 800	10 800	ТК	3 кв. 2009
9	Невский плаза	Невский пр., д.55	Центральный	4 200	4 200	МФК	3 кв. 2009
10	Толстой Сквер	ул. Льва Толстого, д.9	Петроградский	23 600	4 500	МФК	2 кв. 2009
	ИТОГО				218 520		

Во второй половине 2008 г. началась корректировка спроса, вызванная негативным влиянием мирового экономического кризиса.

Для сохранения рентабельности в условиях кризиса ритейлеры используют различные стратегии, в том числе:

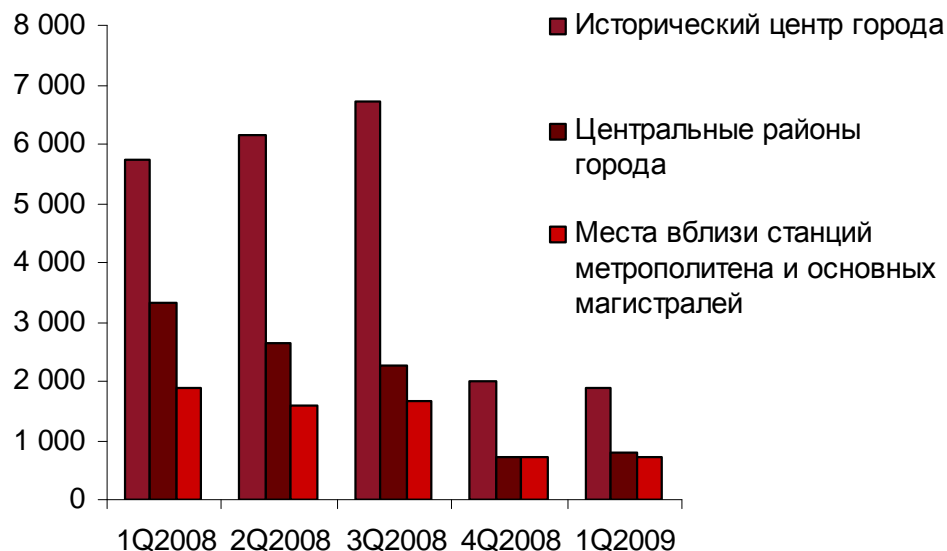
- Иницируют снижение арендных ставок (платят процент от оборота, а не фиксированную арендную ставку);
- Уменьшают размеры своих магазинов и повышают эффективность использования арендуемых площадей;
- Приостанавливают или сокращают планы развития (например, снижают плановое количество новых торговых точек или пересматривают сроки выходов на новые региональные рынки);
- Закрывают наименее рентабельные торговые точки.

В первом квартале 2009 г. увеличилась доля вакантных площадей в некачественных торговых комплексах. Также наблюдается значительный процент вакантных площадей в новых торговых комплексах, сданных в эксплуатацию в конце 2008 года. В то же время в качественных современных торговых комплексах, введенных в эксплуатацию в первом полугодии 2008 года и ранее, не наблюдается снижение спроса и увеличение доли вакантных площадей.

Ритейлеры стали предъявлять более жесткие требования к арендуемым площадям и соответственно к торговым комплексам, в которых располагаются данные площади: к их локации, концепции и пулу арендаторов.

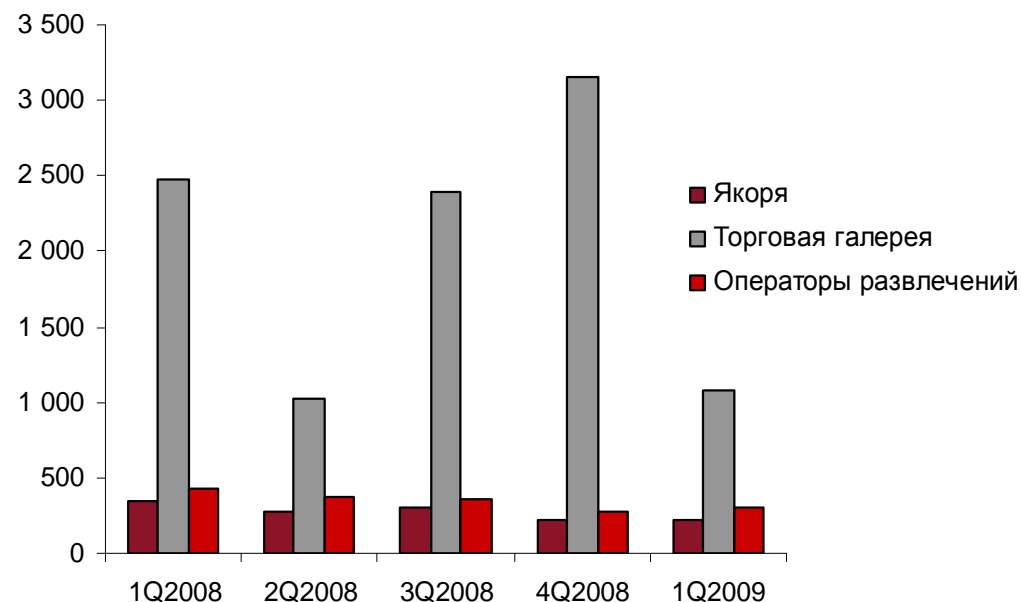
Наибольшее негативное влияние изменение спроса окажет на некачественные неконцептуальные торговые комплексы, так как ритейлеры повышают свои требования к арендуемым площадям и закрывают нерентабельные торговые точки.

В первом квартале 2009 г. снизилась арендная ставка для операторов торговой галереи – на 7-10% (в долларовом и в рублевом эквиваленте). Все большее число арендаторов заинтересовано в оплате аренды по проценту от оборота, а не по фиксированной арендной ставке



Ставки аренды на встроенные помещения, USD/кв. м/год, вкл. НДС. По курсу ЦБ РФ на указанный период

Обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга Арендные ставки



Ставки аренды в торговых комплексах, USD/кв. м/год, вкл. НДС. По курсу ЦБ РФ на указанный период

В первом квартале 2009 года снизилась нижняя граница арендной ставки на встроенные помещения в среднем на 30% (в долларовом и в рублевом эквиваленте)

В связи с падением платежеспособного спроса населения, и как следствие, снижением оборотов ритейлеров, падение арендных ставок на помещения в торговых комплексах и на встроенные торговые помещения продолжится

Процесс увеличения доли вакантных площадей в неудачных неконцептуальных торговых комплексах продолжится и в 2009 г.

Постепенное снижение арендных ставок на торговые площади будет продолжаться в течение 2009 г., после чего наступит период стагнации, а затем плавное повышение. Продолжительность данных периодов будет зависеть от развития экономической ситуации в мире и в России.

Арендодатели будут применять более гибкую политику в отношении условий аренды и размера арендной ставки, чтобы удержать существующих и привлечь новых арендаторов

Динамика прироста торговых площадей в ближайшие два-три года снизится, что будет связано с задержкой сроков реализации проектов в результате проблем с финансированием, что также является результатом экономического кризиса.

В начале 2009 года увеличился объем предложений по продаже торговых комплексов целиком или отдельных площадей в составе торговых комплексов. Некоторые объекты торговой недвижимости переходят в собственность банков из-за неспособности девелоперов погасить долги по кредитам.

Качество торговых объектов приобретает первостепенное значение в условиях ужесточения конкуренции за инвестора, арендатора, покупателя. Современные концептуальные торговые объекты будут менее чувствительны к негативным последствиям экономического кризиса. Объем предложения новых торговых площадей через два-четыре года сократится – и это будет благоприятный период для вывода на рынок новых качественных объектов.



PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES

ASTERA СЕГОДНЯ



**ASTERA - международная консалтинговая компания,
которая оказывает профессиональные услуги на рынке
коммерческой недвижимости более 16 лет**

Предоставляемые услуги:

стратегический консалтинг и создание концепций объектов

привлечение арендаторов и покупателей

анализ наилучшего использования объектов

инвестиционный анализ и юридическая поддержка

функциональное зонирование

**оценка земельных участков и объектов коммерческой
недвижимости**

Офисы в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве



ASTERA является партнером международной компании Atisreal - лидера рынка европейской недвижимости, представляя ее интересы в России

Принадлежит банковской группе BNP Paribas

Основана в 2000 г.

Специализация – консалтинг и брокеридж

Команда 2 400 профессионалов

В 2006 г. рост прибыли составил – 20%, в 2007 – 30%

Общий оборот в 2007 г. – € 431 млн.

За 2006-2007 гг. оборот компании увеличился в 2 раза

№1 рынка коммерческой недвижимости Франции, Германии и Люксембурга

Этот альянс дает нам возможность представлять интересы наших клиентов за рубежом и привлекать зарубежные инвестиции в девелоперские проекты



PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES

ATISREAL ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ



Благодаря четырем сегментам, совместно работающим в интересах клиентов, Atisreal занимает уникальную позицию на рынке

astera

PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES

ATISREAL
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Atisreal

A BNP PARIBAS company

2 400 сотрудников

**62 офиса в 60 городах в
10 странах Европы**

**2 представительства на
Ближнем Востоке**

**2 представительства в
Индии**

**Представительство в
Нью-Йорке**

**Представлена в 53
городах через
партнеров по альянсам**

ОДНА ИЗ КРУПНЕЙШИХ СЕТЕЙ МИРА





PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES

КОНТАКТЫ

Москва

ул. Никольская, д.10

Тел.: +7 (495) 925 00 05

e-mail: reception@asteragroup.ru

Санкт-Петербург

ул. Рылеева, д.14

Тел.: +7(812)703-00-03

Факс: +7(812)703-00-04

e-mail: spb@asteragroup.com

Киев

ул. Константиновская, д. 2а

Тел.: +38 (044) 501 50 10

e-mail: kiev@asteragroup.ua



Alliance member of the Atisreal international real estate group