



PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES



**Обзор рынка торговой недвижимости
Санкт-Петербурга
3 квартал 2009**

Ноябрь 2009

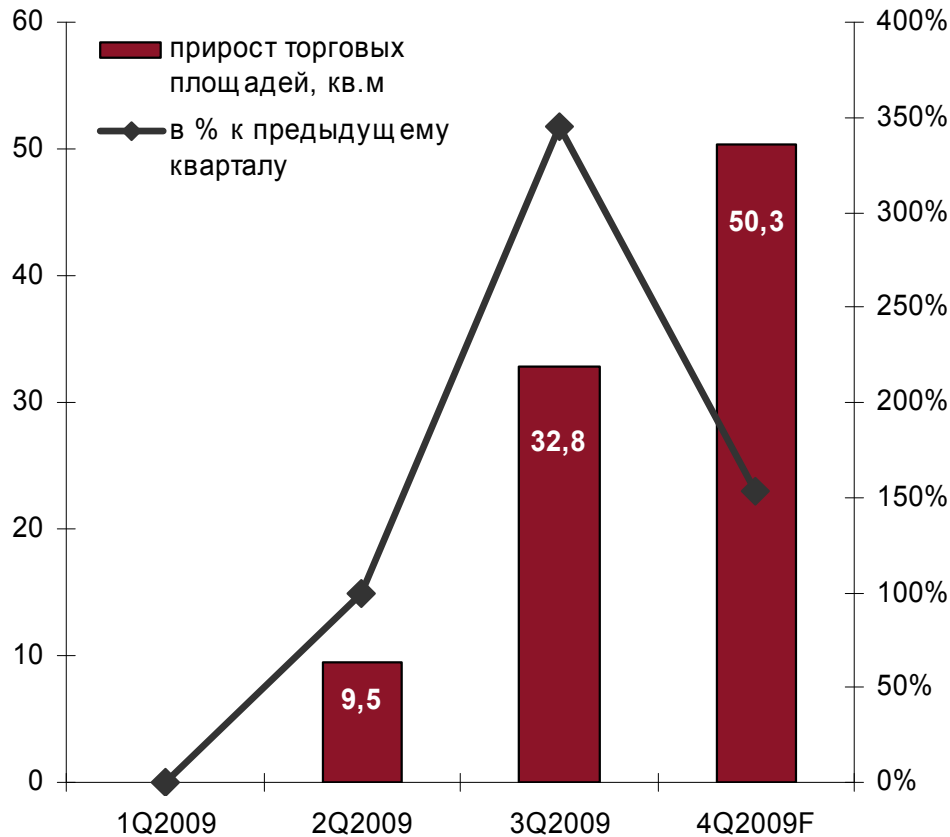


Alliance member of the Atisreal international real estate group

В течение 3 квартала 2009 года на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга не произошло значительных изменений в предложении, однако проявилась позитивная динамика в спросе.

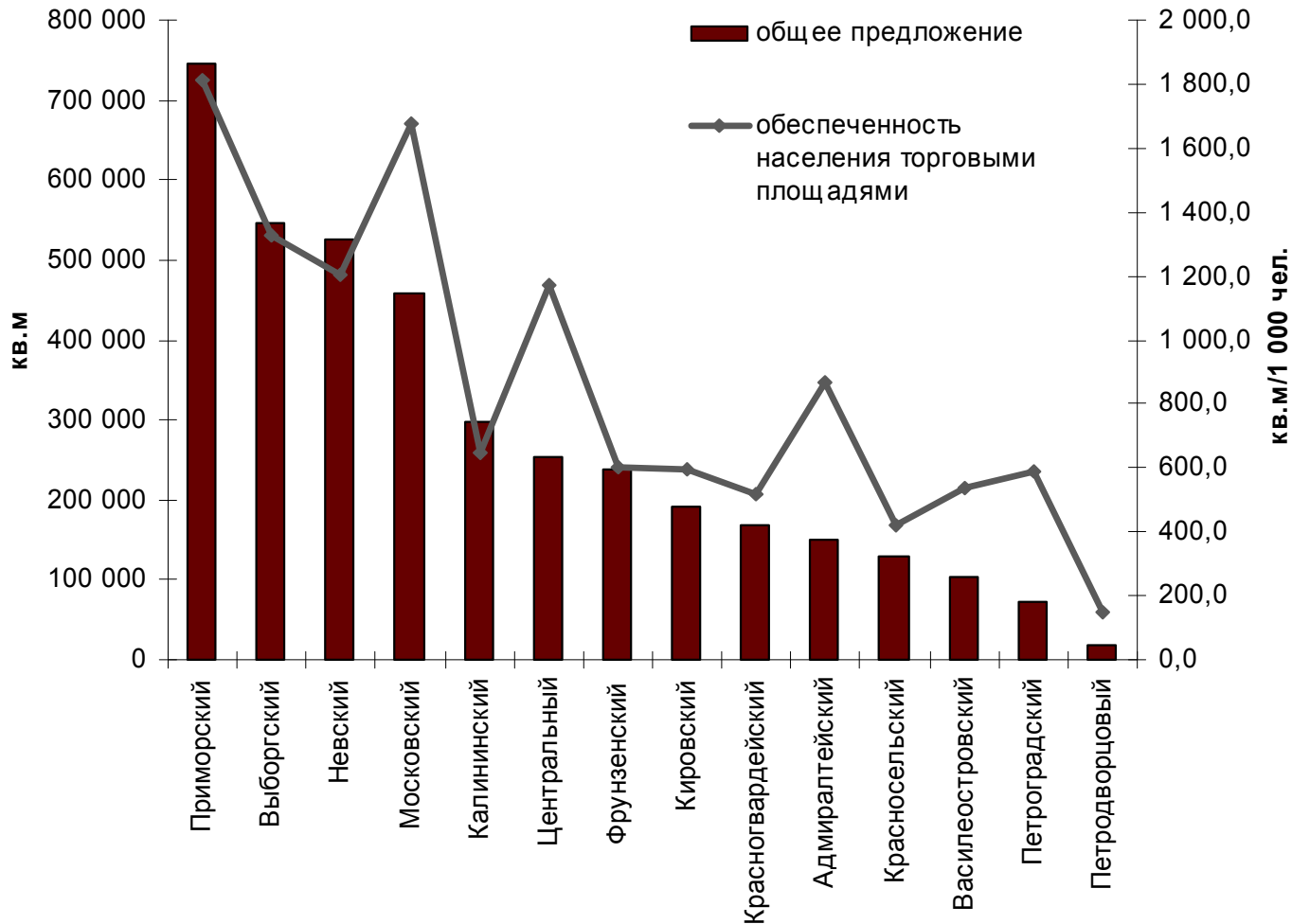
- ✓ Сложности в финансировании и отсутствие достаточного количества арендаторов приводят к отказу девелоперов от реализации проектов или к задержке сроков их реализации на длительный или неопределенный срок.
- ✓ К вводу в эксплуатацию до конца 2009 года заявлено около 50 000 кв.м качественных торговых площадей. Суммарное количество площадей, которое будет введено в 2009 году может составить около 95 000 кв.м.
- ✓ Уровень вакантных площадей в качественных концептуальных торговых объектах не превышает 5%, ставки аренды в таких объектах прекратили падение и стабилизировались. В самых популярных комплексах сохраняются листы ожидания из операторов на аренду торговых площадей.
- ✓ В динамике арендных ставок в торговых комплексах и на встроенные помещения наблюдается период стабилизации, тем не менее некоторые арендодатели продолжают идти на уступки в условиях аренды для операторов.
- ✓ Многие арендаторы, приостановившие планы развития в конце 2008 - начале 2009 года, к концу третьего квартала текущего года вернулись к развитию как в торговых комплексах, так и в сегменте встроенных торговых помещений.

На конец третьего квартала 2009 г. в Санкт-Петербурге функционирует 3 844 300 кв.м качественных торговых площадей. В третьем квартале 2009 года в эксплуатацию были введены два объекта торговой недвижимости общей площадью 32 800 кв.м.



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

Обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга Распределение торговых площадей по итогам 3 квартала 2009 г.



✓ Объекты, торговой недвижимости, введенные в эксплуатацию в третьем квартале 2009 года, практически не изменили структуру распределения торговых площадей по районам Санкт-Петербурга.

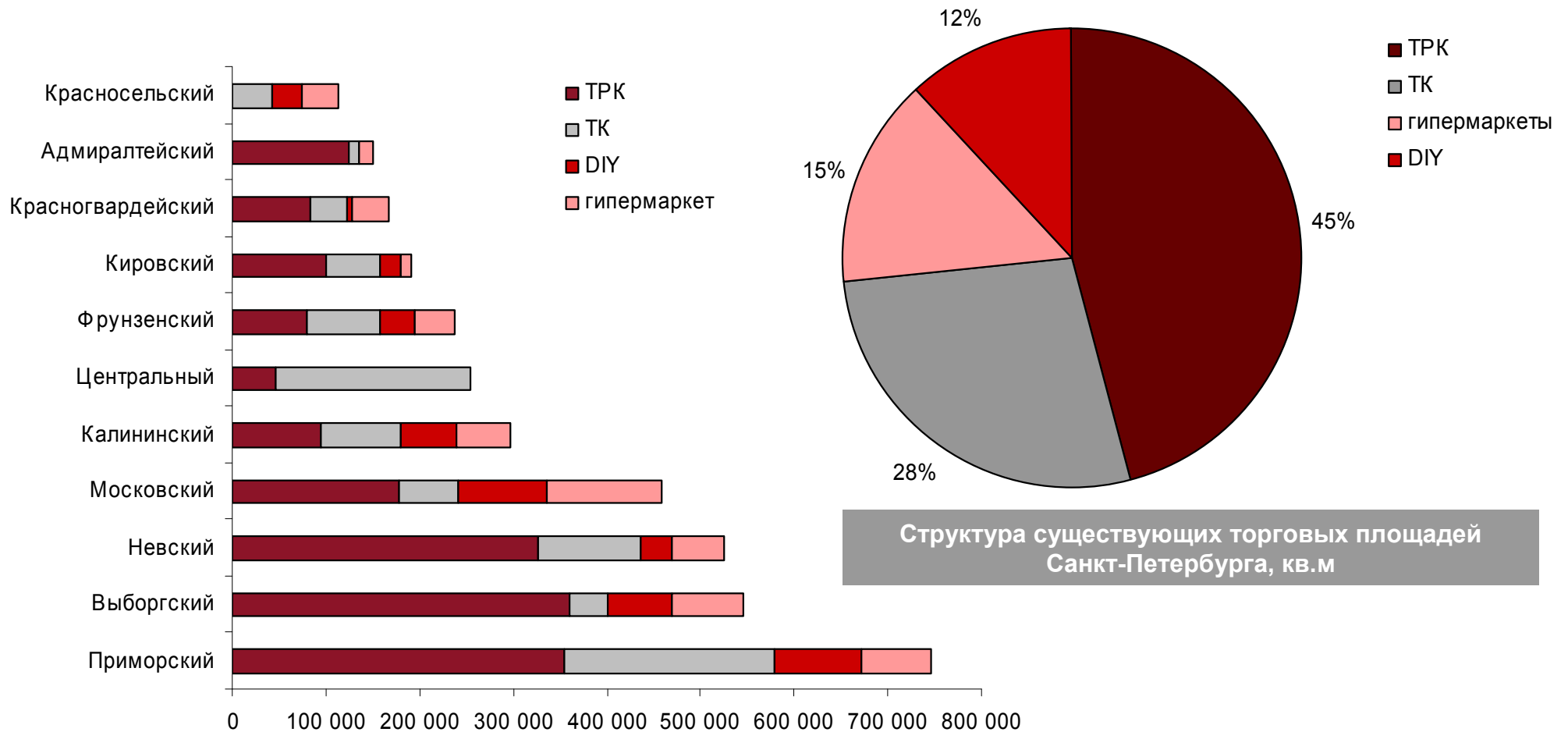
✓ По-прежнему в общем объеме предложения качественных торговых площадей лидируют Приморский, Выборгский и Невский районы

✓ Средняя по городу обеспеченность населения торговыми площадями незначительно увеличилась по сравнению с первым полугодием 2009 года и составила 853 кв.м на тысячу жителей

Распределение существующего предложения торговых площадей по районам Санкт-Петербурга, кв.м и обеспеченность населения Санкт-Петербурга торговыми площадями (кв.м/1 000 человек)

Обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга Структура торговых площадей по итогам 3 квартала 2009 г.

По результатам 3 квартала 2009 г. в общем объеме предложения качественных торговых площадей Санкт-Петербурга преобладают торгово-развлекательные комплексы, доля которых составляет 45%.



В третьем квартале 2009 года в эксплуатацию было введено 2 торговых объекта общей площадью 32 800 кв.м, что в 3,5 раза превышает объем торговых площадей, введенных в первом полугодии 2009 года. Всего с начала 2009 года объем рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга увеличился на 42 300 кв.м и составил 3 844 300 кв.м.

Название	Адрес	Район	Общая площадь, кв.м	Торговая площадь, кв.м	Специализация	Девелопер
Cruise	Ул.Туполевская, уч.33	Приморский	22 000	17 000	ТРК	ООО «Невский альянс»
Рыбацкий	ул. Тепловозная, д.31	Невский	10 800	8 500	ТК	ООО «Кром»
ИТОГО			32 800	25 500		

Торгово-развлекательный комплекс Cruise получил свидетельство о вводе в эксплуатацию, тем не менее официальное открытие комплекса пока не состоялось, на момент проведения исследования комплекс не функционирует.

До конца 2009 года к вводу в эксплуатацию заявлено около 50 000 кв.м торговых площадей, что составляет 26% от объема торговых площадей, заявленных к вводу в течение 4 квартала 2008 года.

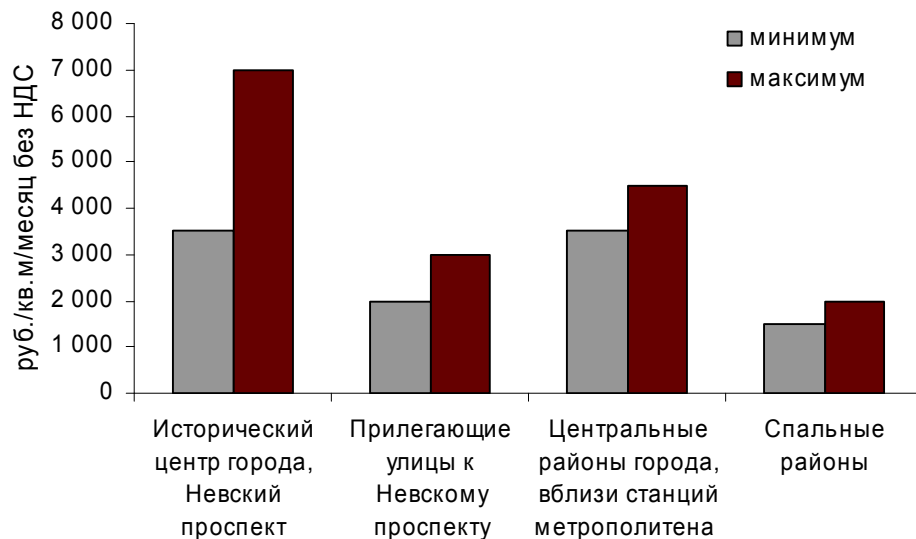
Название	Адрес	Район	Общая площадь, кв.м	Торговая площадь, кв.м	Специализация	Заявленная дата ввода
Аура	Лахтинский пр., д. 85	Приморский	14 320	13 500	ТК	4 кв. 2009
Смайл	Пр.Большевиков /ул.Крыленко	Невский	11 000	7 000	МФК	4 кв. 2009
Мебель Холл	Пл.Карла Фаберже	Красногвардейский	25 000	20 000	ТРК	4 кв. 2009
ИТОГО			50 320	40 500		

В третьем квартале 2009 года произошло позитивные изменения на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга – игроки рынка активизировались, арендные ставки в большинстве объектов прекратили падение и стабилизировались.

- ✓ Многие арендаторы, приостановившие планы развития в конце 2008 - начале 2009 года, к концу третьего квартала текущего года вернулись к развитию как в торговых комплексах, так и в сегменте street-retail.
- ✓ Заинтересованность в аренде торговых помещений проявляют компании различных профилей и ценовых сегментов: магазины одежды и обуви, ювелирных украшений и бижутерии, фитнес-центры, предприятия общественного питания (кафе и рестораны), магазины-дискаунтеры, продуктовые супермаркеты и проч.
- ✓ Требования арендаторов к арендуемым площадям, а именно к размеру арендуемой площади, остались прежними. В торговых комплексах наиболее востребованными среди арендаторов являются помещения площадью 20-200 кв.м, а также более крупные торговые помещения площадью от 500 кв.м.
- ✓ Средний по Санкт-Петербургу уровень вакантных площадей в торговых и торгово-развлекательных комплексах составляет около 15%. Заполняемость востребованных концептуальных комплексов находится на уровне 100%.
- ✓ В сегменте встроенных торговых помещений ротация арендаторов продолжается, тем не менее, в отличие от ситуации в первом полугодии 2009 года, когда срок экспозиции высоколиквидных объектов мог составлять около 1 месяца, теперь на смену прежнему арендатору практически сразу приходит новый оператор.

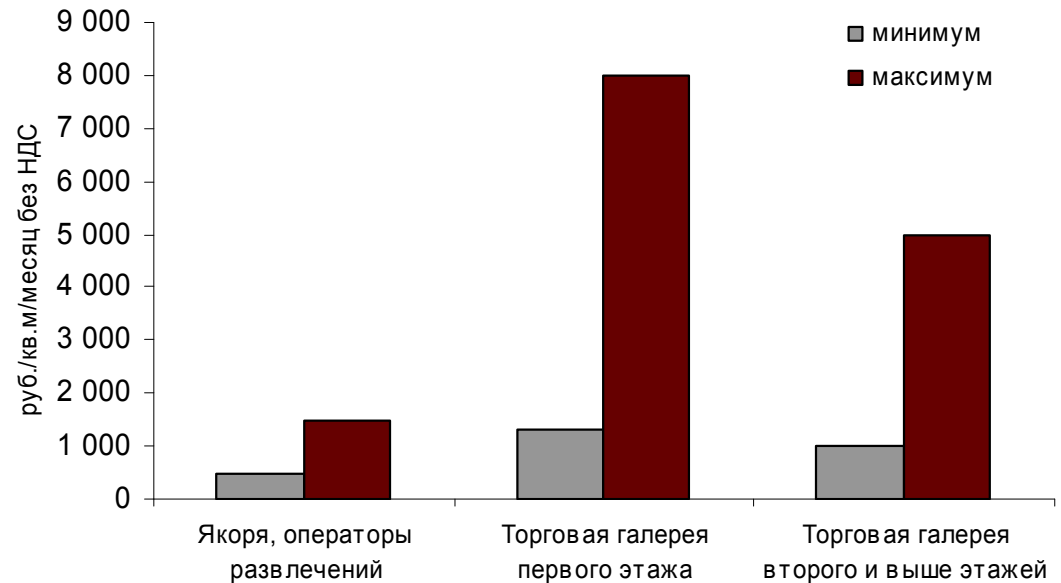
Положительный тренд рынка, наметившийся в третьем квартале 2009 года, продолжит свое развитие и до конца 2009 года. Спрос будет постепенно расти. Постепенный рост ставок аренды следует ожидать не ранее конца 2010 года.

В течение третьего квартала 2009 года снижение арендных ставок, наблюдавшееся на рынке в течение первого полугодия 2009 года, прекратилось, наступил период стабилизации, который продолжится до конца 2009 года. С целью формирования и сохранения эффективного пула арендаторов девелоперы и собственники торговых объектов легче идут на компромисс в условиях аренды для операторов.



Ставки аренды на встроенные торговые помещения, руб./кв. м/месяц, без учета НДС

Обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга Арендные ставки



Ставки аренды в торговых комплексах, руб./кв.м/месяц, без учета НДС

В сегменте встроенных торговых помещений в течение третьего квартала 2009 год арендные ставки практически не изменились, после падения на 35-50% в первом квартале 2009 г. (по сравнению с докризисным периодом), снижение замедлилось. Наиболее востребованными являются торговые места вблизи станций метрополитена «Сенная», «Технологический Институт», «Московская».

Рынок торговой недвижимости перешел на этап стабилизации, который будет продолжаться еще не менее года. В ближайшие годы рынок будет восстанавливать темпы роста, характерные для докризисного периода. Однако процесс восстановления будет происходить медленными темпами и в конце 2009 – начале 2010 гг. не следует ожидать резкой положительной динамики.

- ✓ К концу 2009 года ожидается ввод в эксплуатацию торговых объектов общей площадью около 50 000 кв.м, в то время как на начало 2009 года было анонсировано увеличение предложения на 220 000 кв.м.
- ✓ Уровень арендных ставок в большинстве торговых объектов Санкт-Петербурга останется неизменным до конца 2009 года. Период стабилизации продолжится и в 2010 году. Постепенный рост ставок аренды следует ожидать не ранее конца 2010 года.
- ✓ 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.
- ✓ Тенденция увеличения конкуренции среди торговых объектов усиливается – в ужесточившихся рыночных условиях арендаторы в первую очередь отдадут предпочтение качественным торговым комплексам с высоким посетительским трафиком, в местах с хорошей пешеходной и транспортной доступностью, с проработанной концепцией и грамотно подобранным пулом арендаторов.
- ✓ 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. Большинство торговых объектов, реализация которых была отложена в связи с кризисным периодом, выйдут на рынок на стадии его подъема и развития.



**ASTERA - международная консалтинговая компания,
которая оказывает профессиональные услуги на рынке
коммерческой недвижимости более 17 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



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 

ОДНА ИЗ КРУПНЕЙШИХ СЕТЕЙ МИРА

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**





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