



PROFESSIONAL  
REAL  
ESTATE  
SERVICES

**Обзор рынка торговой недвижимости  
Санкт-Петербурга  
за первое полугодие 2010 года**

**Июль 2010**

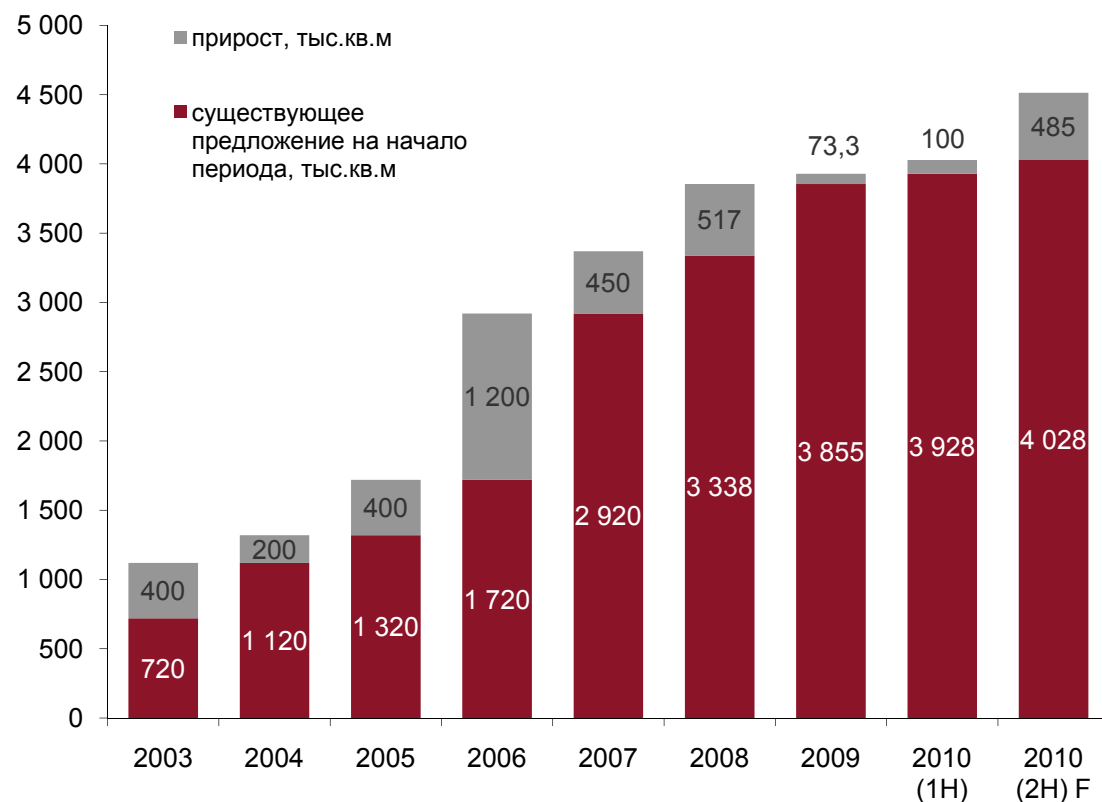
An alliance member of BNP Paribas Real Estate



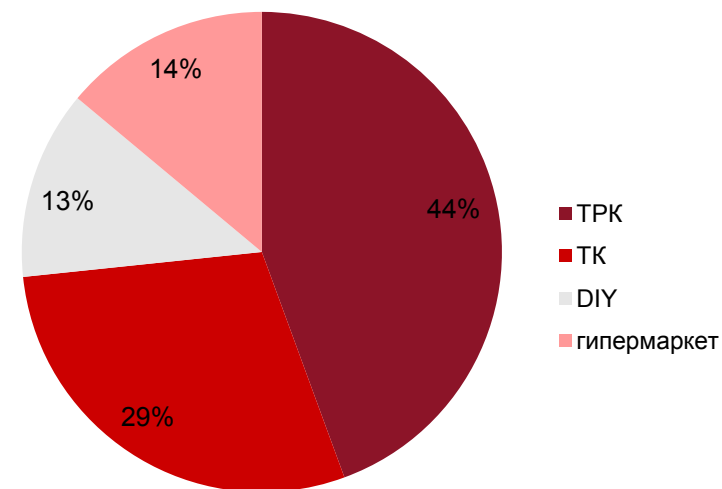
**Сегмент торговой недвижимости, как наиболее динамично развивающийся, подвергся более быстрым изменениям и продолжал демонстрировать положительную динамику, начавшуюся в конце 2009 года.**

- ✓ В течение первого полугодия 2010 года на рынке Санкт-Петербурга появилось около 100 000 кв.м новых торговых объектов, что в 1,5 раза больше объема торговых комплексов, введенных в эксплуатацию в течение всего 2009 года. Данная тенденция свидетельствует о постепенном восстановлении рынка недвижимости Санкт-Петербурга после кризисного периода, в частности сегмента торговой недвижимости.
- ✓ В первом полугодии 2010 года была отмечена достаточно высокая активность арендаторов – ряд ритейлеров заняли крупные площади в существующих торговых объектах с высоким посетительским трафиком и в строящихся крупных торговых комплексах.
- ✓ Иностранные торговые операторы выходят на рынок Санкт-Петербурга – так, французская сеть спортивных гипермаркетов «Декатлон» намерена арендовать площади в строящемся ТРК «Лето» на Пулковском шоссе, что свидетельствует о растущем интересе иностранных ритейлеров к восстанавливающемуся рынку Санкт-Петербурга.
- ✓ Высокая активность арендаторов наблюдается в сегменте street-retail. Спросом пользуются высоколиквидные помещения как на основных торговых коридорах в центре Санкт-Петербурга, так и в спальных районах с высокой плотностью населения, вблизи станций метрополитена.
- ✓ С целью сохранения существующего пула арендаторов собственники торговых объектов идут на уступки арендаторам и снижение ставок аренды. Если в 2009 году данная тенденция относилась ко всем торговым объектам, то сейчас она актуальна для торговых комплексов с низким уровнем посещаемости и проблемами с наполняемостью арендаторами.

За первое полугодие 2010 года в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию около 100 000 кв.м, что уже превышает общий объем торговых объектов, появившихся на рынке за весь 2009 год. Во втором полугодии к вводу заявлено около 490 000 кв.м торговой недвижимости.



Динамика прироста рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга, тыс.кв.м



Структура рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам первого полугодия 2010 г.

Общий объем торговых площадей, вышедших на рынок в первом полугодии 2010 года, представлен пятью торговыми комплексами, совокупная арендопригодная площадь которых составляет около 70 000 кв.м.

№	Название	Адрес	Район	GBA, кв.м	GLA, кв.м	Тип	Дата ввода	Девелопер
1	Осиновая роща, 1-ая очередь	пос. Парголово, Выборгское ш. / КАД	Выборгский	40 000	32 000	МФК	2 кв. 2010	Адамант
2	Смайл	пр. Большевиков/ ул. Крыленко	Невский	11 000	7 500	ТОК	2 кв. 2010	Донк
3	Мебельный центр Гранд Каньон	ул. Шостаковича, д. 8, кор. 1	Выборгский	30 475	15 000	Мебельный центр	2 кв. 2010	Соломон
4	Звенигородский	Звенигородская ул. / Загородный пр-т	Центральный	5 900	4 300	МФК	2 кв. 2010	Адамант
5	Николаевский Пассаж	ул. Стремянная / ул. Марата	Центральный	13 000	10 000	ТРК	2 кв. 2010	Невские бани
ИТОГО				100 375	68 800			

Из перечисленных объектов открыты для покупателей мебельный центр «Гранд Каньон», который был практически полностью сдан в аренду к моменту своего открытия и торговый комплекс «Смайл».

В торговых комплексах «Звенигородский», «Осиновая роща» и «Николаевский Пассаж» ведется подбор арендаторов, для покупателей объекты еще не открыты.

Во втором полугодии 2010 года ожидаются к вводу около 490 000 кв.м торговой недвижимости, что сопоставимо с объемом торговых объектов, появлявшихся ежегодно до кризисного периода – на волне качественного и количественного роста рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга. Основной объем заявленного предложения приходится на три крупных торговых комплекса – Galeria, Лето и Stockmann Невский центр.

№	Название	Адрес	Район	GBA, кв.м	GLA, кв.м	Тип	Дата ввода	Девелопер
1	Невский плаза	Невский пр., д. 55-57-59	Центральный	4 200	4 000	МФК	3 кв. 2010	ИХИ Бенилюкс
3	Лето	Пулковское ш., уч. 7, Красноборская сторона	Московский	100 000	76 000	ТРК	3 кв. 2010	Система-Галс Северо-Запад
4	Galeria	Лиговский проспект, д. 26-38	Центральный	200 000	92 000	МФК	4 кв. 2010	БРИЗ
5	Stockmann Невский центр	Невский пр., д. 114-116	Центральный	97 000	38 000	МФК	4 кв. 2010	Стокманн СПб Центр
6	Балкания NOVA, 2-ая очередь	Балканская пл., д. 5	Фрунзенский	31 000	27 000	ТРК	4 кв. 2010	Адамант
7	Платформа	Заневский пр-т / пр-т Энергетиков	Красногвардейский	5 000	3 700	ТК	4 кв. 2010	СТЭП
8	Феличита Пионерская (Сити Молл), 3-я очередь	пр. Испытателей, д. 5	Приморский	47 500	45 000	ТРК	4 кв. 2010	Макромир
<b>ИТОГО</b>				<b>484 700</b>	<b>285 700</b>			

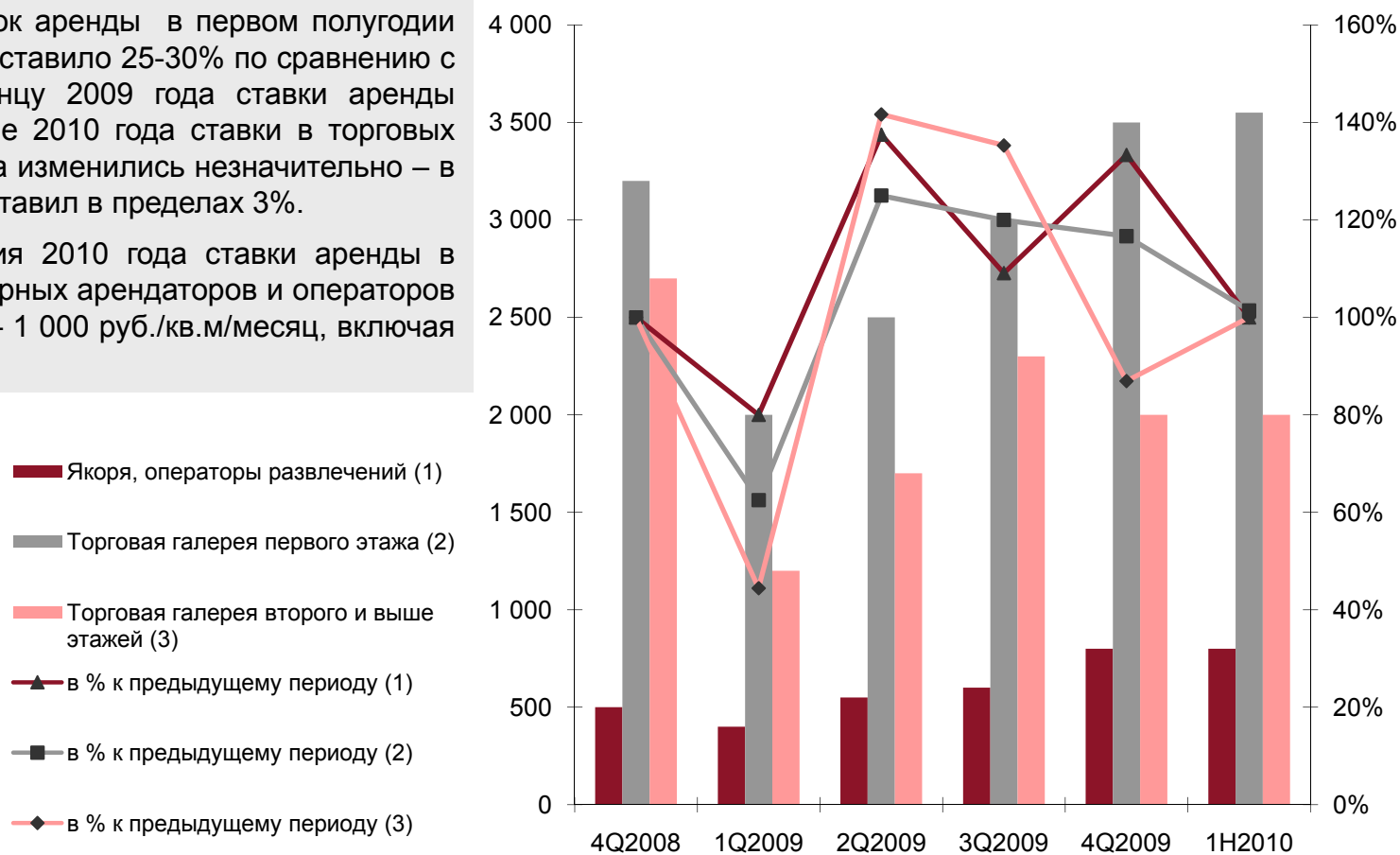
**Сегмент торговой недвижимости продолжает ориентироваться на арендатора. Ритейлеры продолжают выбирать из большого количества предложений на рынке, а также диктовать свои условия аренды собственникам.**

- ✓ С начала 2010 года ритейлеры демонстрируют устойчивый спрос на торговые площади в торговых и торгово-развлекательных комплексах с высоким покупательским трафиком. По-прежнему не пользуются спросом объекты с низким покупательским потоком, расположенные далеко от метро или основных торговых магистралей. Арендаторы покидают торговые места, обеспечивающие низкую рентабельность магазинов.
- ✓ На рынок Санкт-Петербурга выходят или анонсируют свое появление в текущем году новые бренды, в том числе и международные, что свидетельствует о росте привлекательности рынка торговой недвижимости для новых операторов и продолжающемся росте спроса.
- ✓ Ротация арендаторов как в торговых комплексах, так и в сегменте street-retail, продолжается. В сегменте встроенных помещений ротация наиболее выражена. Самыми активными категориями арендаторов являются предприятия общественного питания, а также продуктовые ритейлеры, магазины одежды и обуви.
- ✓ Операторы различных ценовых сегментов продолжают свое активное развитие. Наиболее динамично развиваются ритейлеры, ориентированные на потребителей среднего ценового сегмента. Некоторые операторы открывают новые стоковые магазины или меняют концепцию существующих магазинов на формат дискаунтера.
- ✓ В сегменте торговых комплексов уровень вакантных площадей сокращается по сравнению с концом 2009 года и составляет не более 5%, но это справедливо только для успешных торговых объектов. В менее успешных проектах средний уровень вакансии составляет около 15-20%, в ряде проектов достигает до 40%.

По результатам первого полугодия 2010 года уровень арендных ставок в торговых комплексах Санкт-Петербурга изменился незначительно по сравнению с показателями конца 2009 года.

- ✓ После резкого падения ставок аренды в первом полугодии 2009 года, когда снижение составило 25-30% по сравнению с серединой 2008 года, к концу 2009 года ставки аренды стабилизировались. В начале 2010 года ставки в торговых комплексах Санкт-Петербурга изменились незначительно – в ликвидных объектах рост составил в пределах 3%.
- ✓ На начало второго полугодия 2010 года ставки аренды в торговых комплексах для якорных арендаторов и операторов развлечений составили 700 – 1 000 руб./кв.м/месяц, включая НДС.
- ✓ Для операторов торговой галереи ставки аренды колеблются в диапазоне от 1 500 до 4 500 руб./кв.м/месяц, включая НДС, в зависимости от этажа расположения и размера арендуемой площади.

**До конца 2010 года ставки аренды в торговых комплексах будут расти медленными темпами**

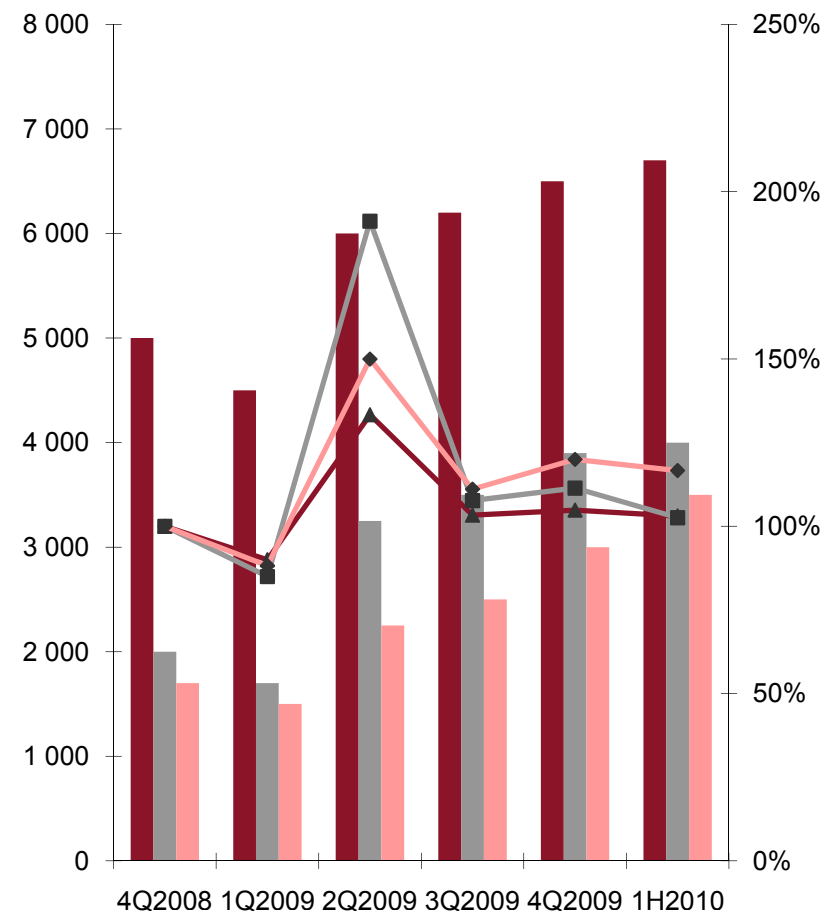


Ставки аренды в торговых комплексах, руб./кв.м/месяц, с учетом НДС

- ✓ По сравнению с сегментом торговых комплексов, изменения в сегменте street-retail происходят более активно.
- ✓ В первом квартале 2010 года уровень ставок аренды увеличился в среднем на 10%. Для наиболее ликвидных объектов на центральных торговых улицах города рост составил в пределах 17%. В течение второго квартала 2010 года уровень ставок практически не менялся.
- ✓ На начало второго полугодия 2010 года ставки аренды на помещения встроенной торговой недвижимости составляют 4 500 – 7 000 руб./кв.м/месяц, включая НДС для исторического центра города и центральных торговых коридоров. Для помещений, расположенных вблизи станций метрополитена в спальных районах размер ставок аренды составляет 2 000 – 3 500 руб./кв.м/месяц, включая НДС.

**До конца 2010 года ставки аренды на встроенные помещения будут постепенно расти. Возможно, к концу периода текущие ставки аренды возрастут на 7-10%.**

- Исторический центр города (1)
- Основные торговые коридоры, центральные районы (2)
- Места у метро, места с высоким покупательским потоком (3)
- ▲ в % к предыдущему периоду (1)
- в % к предыдущему периоду (2)
- ◆ в % к предыдущему периоду (3)



Ставки аренды street-retail, руб./кв.м/месяц, с учетом НДС

An alliance member of BNP Paribas Real Estate



**Первая половина 2010 года была отмечена ростом рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга – арендаторы активнее рассматривают предложения по аренде, собственники постепенно увеличивают ставки аренды, уровень вакансии в успешных торговых объектах снижается.**

- ✓ Не смотря на положительные тренды, наблюдающиеся на рынке, в течение ближайших лет рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга будет медленно восстанавливать темпы роста, характерные для докризисного периода.
- ✓ В текущих рыночных условиях арендаторы по-прежнему будут отдавать предпочтение качественным торговым комплексам с высоким посетительским трафиком, в местах с хорошей пешеходной и транспортной доступностью, с проработанной концепцией и грамотно подобранным пулом арендаторов.
- ✓ При условии соблюдения сроков ввода в эксплуатацию объектов, выход которых на рынок запланирован в 2010 году, прирост рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга сможет составить около 450 000 кв.м. После этого динамика прироста торговых площадей в ближайшие два-три года снизится, что связано с задержкой сроков или отменой реализации проектов в результате проблем с финансированием в течение кризиса, а также отсутствием планов по введению крупных комплексов, таких как вводимых в 2010 году.
- ✓ Общая картина рынка во второй половине 2010 года будет также позитивной, практически все игроки рынка уже сориентировались в новых условиях рынка, скорректировали свои планы развития и маркетинговые стратегии в соответствии с требованиями изменившегося среды. Движения на рынке будут происходить активней, но размер и сумма сделок будут по-прежнему значительно меньше докризисного уровня.



ASTERA - международная консалтинговая компания, которая оказывает профессиональные услуги на рынке коммерческой недвижимости более 18 лет

Предоставляемые услуги:

- ✓ стратегический консалтинг и создание концепций объектов
- ✓ подбор арендаторов и покупателей
- ✓ анализ наилучшего использования объектов
- ✓ инвестиционный анализ и юридическая поддержка
- ✓ функциональное зонирование
- ✓ оценка земельных участков и объектов коммерческой недвижимости

ASTERA – Ваш надежный партнер на длительный срок

- ✓ более 200 профессионалов в сфере коммерческой недвижимости в России и на Украине
- ✓ собственная эксклюзивная база из 20 000 арендаторов и объектов недвижимости
- ✓ более 300 различных реализованных проектов в портфеле компании
- ✓ мы придерживаемся в работе принципов полной прозрачности и легитимности

Офисы в Москве, Санкт-Петербурге, Киеве



## **ASTERA - международный партнер и представитель BNP Paribas Real Estate, лидера рынка недвижимости Европы**

- ✓ **Дочерняя компания банковской группы BNP Paribas**
- ✓ **Основана в 2000 году. Команда из 3 300 профессионалов**
- ✓ **Специализация – консалтинг и брокеридж**
- ✓ **Оборот компании по итогам 2009 года – € 554 млн.**
- ✓ **В управлении 28,5 кв.м коммерческой недвижимости в Европе**
- ✓ **Стоимость активов в управлении – около € 10 млрд.**

**№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

КОНТАКТЫ

### Москва

Потаповский пер., д.5

Тел.: +7 (495) 981 05 65

e-mail: [reception@asteragroup.ru](mailto: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](mailto:spb@asteragroup.com)

### Киев

ул. Константиновская, д. 2а

Тел.: +38 (044) 501 50 10

e-mail: [kiev@asteragroup.ua](mailto:kiev@asteragroup.ua)



An alliance member of BNP Paribas Real Estate