



PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES

**Обзор рынка торговой недвижимости
Санкт-Петербурга
за 1 квартал 2010 года**

Апрель 2010

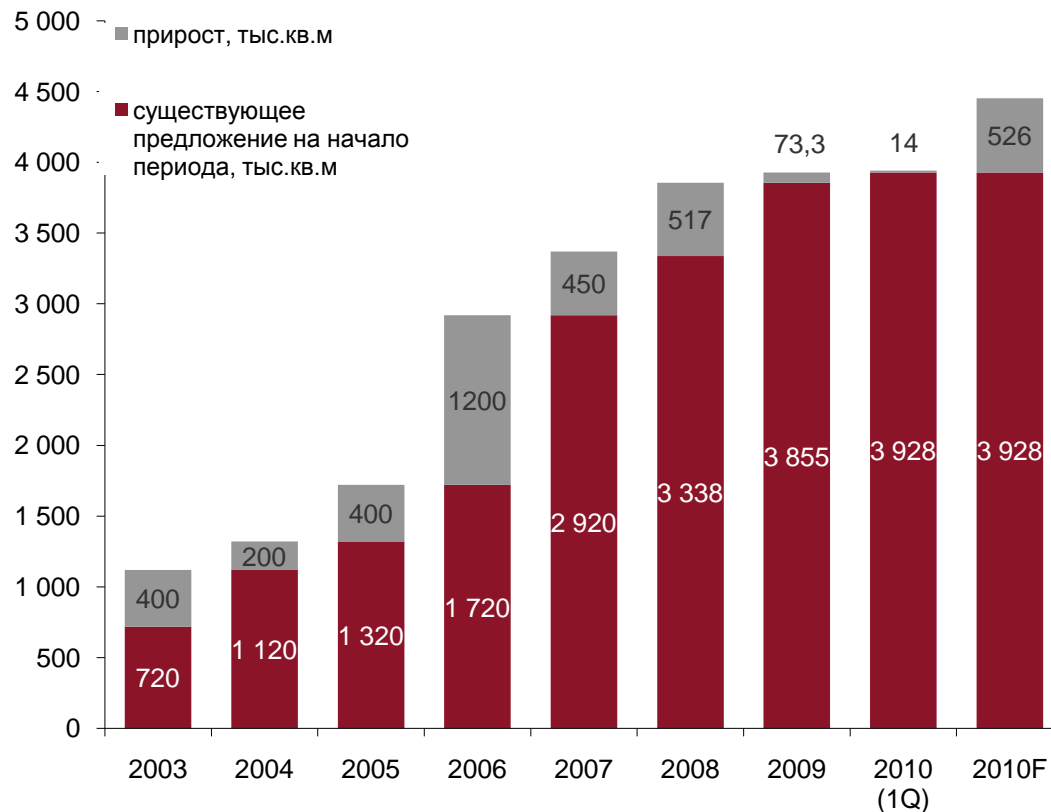
An alliance member of BNP Paribas Real Estate



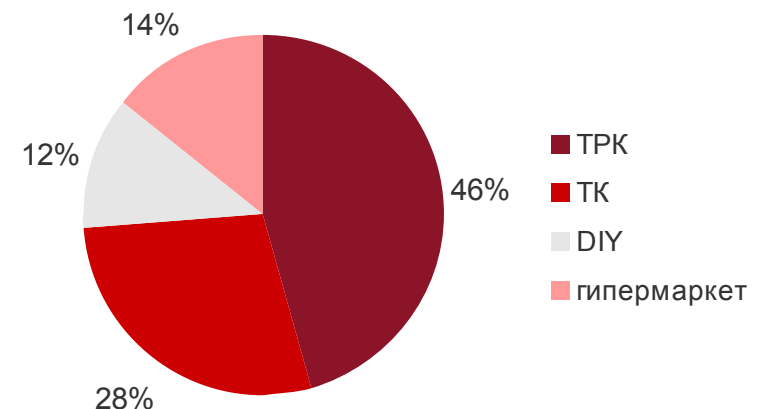
Сегмент торговой недвижимости, как наиболее динамично развивающийся, подвергся более быстрым изменениям и уже в первом квартале 2010 года демонстрировал положительную динамику.

- ✓ За первый квартал 2010 года на рынке Санкт-Петербурга не появились новые торговые комплексы (за исключением специализированного центра «Аура» на Лахтинском проспекте, общая площадь – 14 000 кв.м). Наибольший объем ввода торговых площадей запланирован на конец года, когда прогнозируемый прирост должен составить более 300 000 кв.м.
- ✓ В первом квартале 2010 года была отмечена достаточно высокая активность арендаторов – несколько ритейлеров заняли крупные площади в существующих успешных торговых объектах с высоким посетительским трафиком и в строящихся крупных торговых комплексах.
- ✓ Высокая активность арендаторов наблюдается в сегменте street-retail. Высоким уровнем спроса пользуются как высоколиквидные помещения 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

До конца 2010 года в Санкт-Петербурге к вводу в эксплуатацию заявлено около 0,5 млн. кв.м торговых площадей, около 60% данного объема выйдет на рынок Санкт-Петербурга в конце периода. Основная доля из них приходится на три крупных торговых центра – Galeria, «Лето» и «Stockmann Невский центр».



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



Структура рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 1 кв. 2010 г.

До конца 2010 года в Санкт-Петербурге к вводу в эксплуатацию заявлено около 0,5 млн. кв.м торговых площадей, около 60% данного объема выйдет на рынок Санкт-Петербурга в конце периода. Основная доля из них приходится на три крупных торговых центра – Galeria, «Лето» и «Stockmann Невский центр».

№	Название	Адрес	Район	GBA, кв.м	GLA, кв.м	Тип	Дата ввода	Девелопер
1	Осиновая роща	пос. Парголово, Выборгское ш. / КАД	Выборгский	40 000	32 000	МФК	2 кв. 2010	Адамант
2	Смайл	пр. Большевиков/ ул.Крыленко	Невский	30 039	10 910	ТОК	2 кв. 2010	Донк
3	Невский плаза	Невский пр., д. 55-57-59	Центральный	4 200	4 000	МФК	2 кв. 2010	ИХИ Бенилюкс
4	Николаевский Пассаж	ул. Стремянная / ул. Марата	Центральный	13 000	10 000	ТРК	3 кв. 2010	Невские бани
5	Звенигородский	Звенигородская ул. / Загородный пр-т	Центральный	5 500	4 300	МФК	3 кв. 2010	Адамант
6	Лето	Пулковское ш., уч. 7, Красноборская сторона	Московский	100 000	76 000	ТРК	3 кв. 2010	Система-Галс Северо-Запад
7	Galeria	Лиговский проспект, д. 26-38	Центральный	200 000	92 000	МФК	4 кв. 2010	БРИЗ
8	Stockmann Невский центр	Невский пр., д. 114-116	Центральный	97 000	38 000	МФК	4 кв. 2010	Стокманн СПб Центр
9	Балкания NOVA, (2-ая очередь)	Балканская пл., д. 5	Фрунзенский	31 000	27 000	ТРК	4 кв. 2010	Адамант
10	Платформа	Заневский пр-т / пр-т Энергетиков	Красногвардейский	5 000	3 700	ТК	4 кв. 2010	СТЭП
ИТОГО				525 739	297 910			

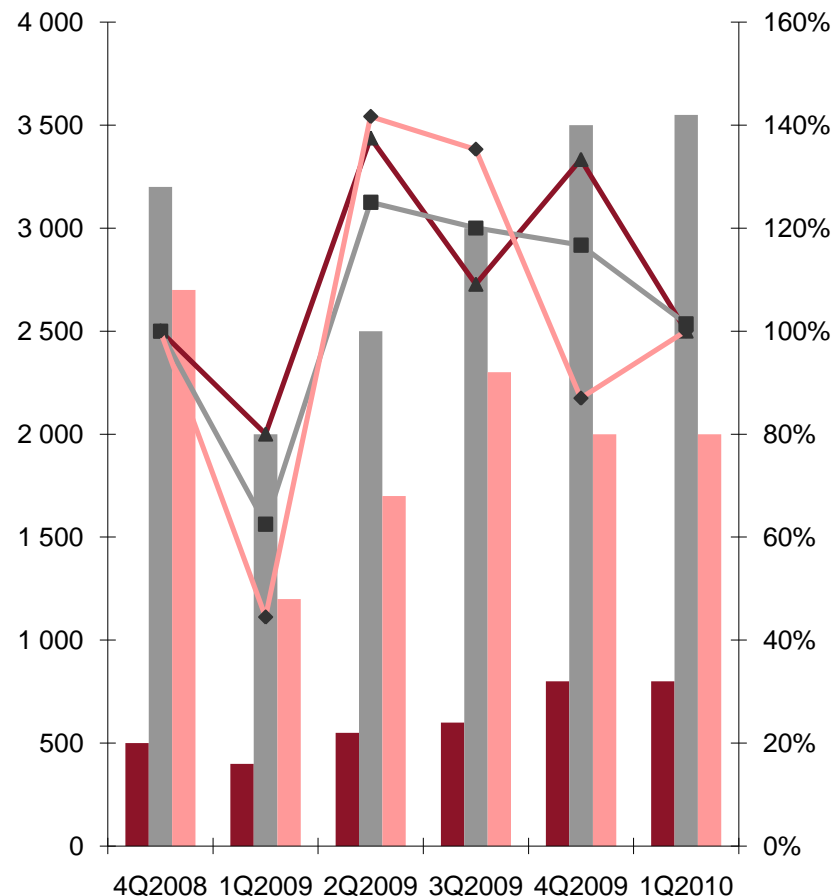
В 2010 году сегмент торговой недвижимости продолжает ориентироваться на арендатора. Ритейлеры получили возможность выбирать из большого количества предложений на рынке, а также диктовать свои условия аренды собственникам.

- ✓ По-прежнему не пользуются спросом объекты с низким покупательским потоком, расположенные далеко от метро или основных торговых магистралей, ритейлеры не рассматривают предложения по аренде в таких объектах даже по ставкам ниже рыночных. Арендаторы покидают торговые места, обеспечивавшие низкую рентабельность магазинов.
- ✓ 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 (кофейни, рестораны японской кухни и проч.), а также продуктовые ритейлеры, магазины одежды и обуви.
- ✓ Операторы среднего ценового сегмента продолжают свое активное развитие, увеличивая размер арендуемой площади. Некоторые операторы открывают новые стоковые магазины или меняют концепцию существующих магазинов на формат дискаунтера.
- ✓ В сегменте торговых комплексов уровень вакантных площадей практически не изменился по сравнению с концом 2009 года и на начало второго квартала 2010 года составил менее 5% для успешных торговых комплексов и около 15-20% для менее успешных объектов.

В течение 2010 года ставки аренды на торговую недвижимость Санкт-Петербурга будут увеличиваться медленными темпами.

- ✓ 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 квартала 2010 года ставки аренды в торговых комплексах для якорных арендаторов и операторов развлечений составили 700 – 1 000 руб./кв.м/месяц, для операторов торговой галереи – 1 500 – 4 500 руб./кв.м/месяц в зависимости от этажа расположения и размера арендуемой площади. Все ставки аренды указаны с учетом НДС.

- Якоря, операторы развлечений (1)
- Торговая галерея первого этажа (2)
- Торговая галерея второго и выше этажей (3)
- ▲ в % к предыдущему периоду (1)
- в % к предыдущему периоду (2)
- ◆ в % к предыдущему периоду (3)



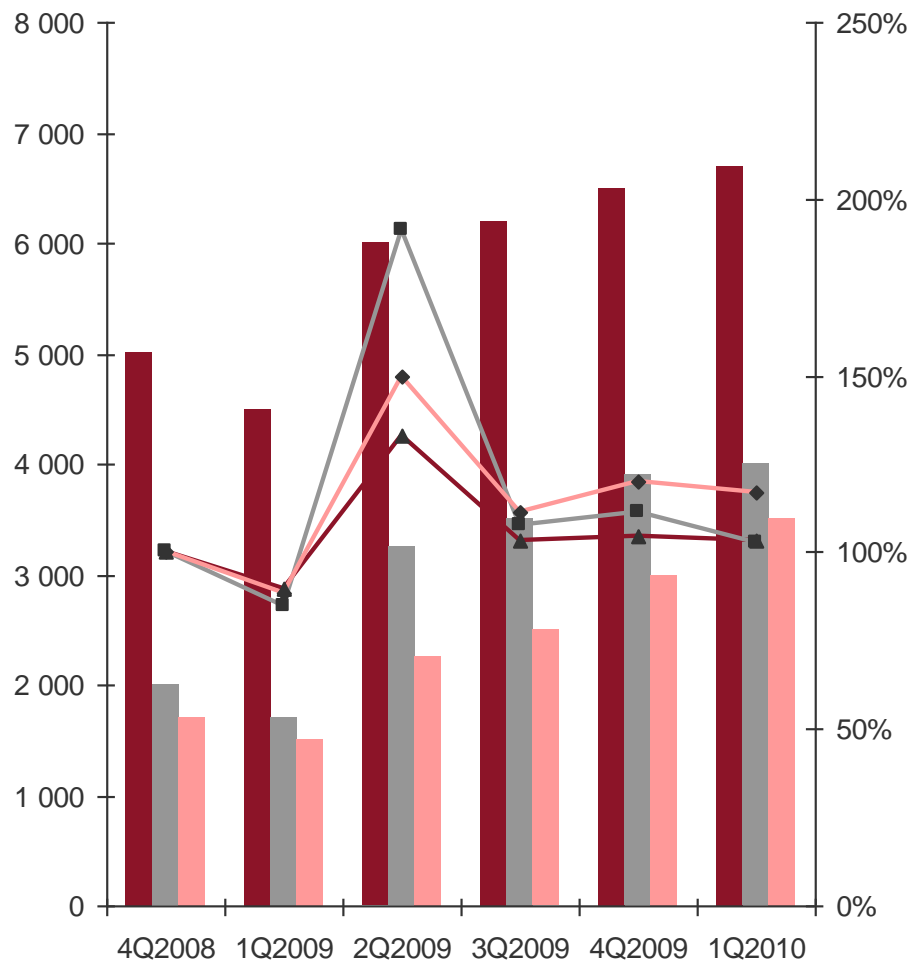
Ставки аренды в торговых комплексах, руб./кв.м/месяц, с учетом НДС

- ✓ 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 20%.
- ✓ На начало второго квартала 2010 года ставки аренды на помещения встроенной торговой недвижимости составляют 4 500 – 6 700 руб./кв.м/месяц для исторического центра города и центральных торговых коридоров. Для помещений, расположенных вблизи станций метрополитена в спальньных районах размер ставок аренды составляет 2 700 – 3 500 руб./кв.м/месяц.

В течение 2010 года ставки аренды на встроенные помещения будут постепенно расти. Возможно, к концу периода текущие ставки аренды возрастут на 20%.

- 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)

Обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга Ставки. Street-retail



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

Положительные изменения на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга, начавшиеся во второй половине 2009 года, сохраняются и в начале 2010 года, что приводит к увеличению активности на рынке и способствует его дальнейшему восстановлению.

- ✓ Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга вышел на этап стабилизации с перспективой дальнейшего роста в течение года. 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 500 000 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.
- ✓ С учетом финансовой несостоятельности и банкротства многих компаний в конце 2008 и в 2009 году можно прогнозировать увеличение числа сделок слияния-поглощения в течение 2010 года.
- ✓ Общая картина рынка в 2010 году будет более позитивна, чем в прошедшем году: в первую очередь благодаря тому, что практически все игроки рынка уже сориентировались в новых условиях рынка, скорректировали свои планы развития и маркетинговые стратегии в соответствии с требованиями изменившегося рынка. 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 17 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 является международным партнером и представителем
BNP Paribas Real Estate – лидера европейского рынка
недвижимости**

- ✓ Штат из 3 300 человек в собственных офисах
- ✓ 129 представительств по всему миру
- ✓ Оказание услуг на каждом этапе жизненного цикла недвижимости
- ✓ В 2009 году оборот компании составил более 554 млн.евро
- ✓ Стоимость активов в управлении – около 10 млрд. евро
- ✓ Оказание услуг клиентам в 29 странах

**№1 на рынке услуг в сфере коммерческой недвижимости в
Европе**

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

Москва

Потаповский пер., д.5

Тел.: +7 (495) 981 05 65

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