

СОСТОЯНИЕ РЫНКОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Начиная с 2009 года компания PETERLAND на основе собственных исследований проводит мониторинг рынка **предложений** для строительства объектов коммерческой недвижимости. В отличие от этих исследований, в данном кратком обзоре отражено состояние рынка существующих, т.е. **построенных и функционирующих** объектов коммерческой недвижимости. Объектами анализа являются следующие сегменты рынка:

1. Офисная недвижимость.
2. Торговая недвижимость.
3. Складская недвижимость.

Данный обзор представляет собой сводку основных показателей рынка коммерческой недвижимости Петербурга, основанную на результатах работающих на этом рынке ведущих консалтинговых и риэлтерских компаний.

Основной целью таких сводных обзоров является получение ответов на простые вопросы: сколько в Санкт-Петербурге имеется тех или иных объектов коммерческой недвижимости, сколько используется и сколько строится новых, какова наполняемость коммерческих площадей, каковы потребности рынка, каковы цены, арендные ставки?

В результате регулярных публикаций основных показателей рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга можно будет получить представление о сложившейся на нем ситуации и увидеть основные тенденции этого рынка. Это безусловно, может быть полезно как для аналитиков, так и для девелоперов и инвесторов, изучающих вопросы о строительстве новых объектов и инвестировании в новые проекты. Особенно это может оказаться полезным при сопоставлении двух картин рынка: рынка предложений и рынка существующих объектов.

Предполагается публиковать такие сводные данные (своего рода информационные срезы) два раза в год – по окончании полугодий.

Ниже представлены основные показатели торговой недвижимости Санкт-Петербурга за 1-е полугодие 2009 г.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 1 ПОЛУГОДИЕ 2009

Для составления сводной картины рынка объектов торговой недвижимости Санкт-Петербурга использовались, как наиболее полные и в какой-то мере систематизированные, материалы следующих ведущих консалтинговых компаний: [Knight Frank](#), [Colliers International](#), [GVA Sawyer](#), [Jones Lang LaSalle](#), [Maris Properties](#), [ASTERA](#), опубликованные в СМИ, в специализированных печатных изданиях, или размещенные в Интернете.

Сводные показатели, полученные из этих источников, представлены ниже. 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.

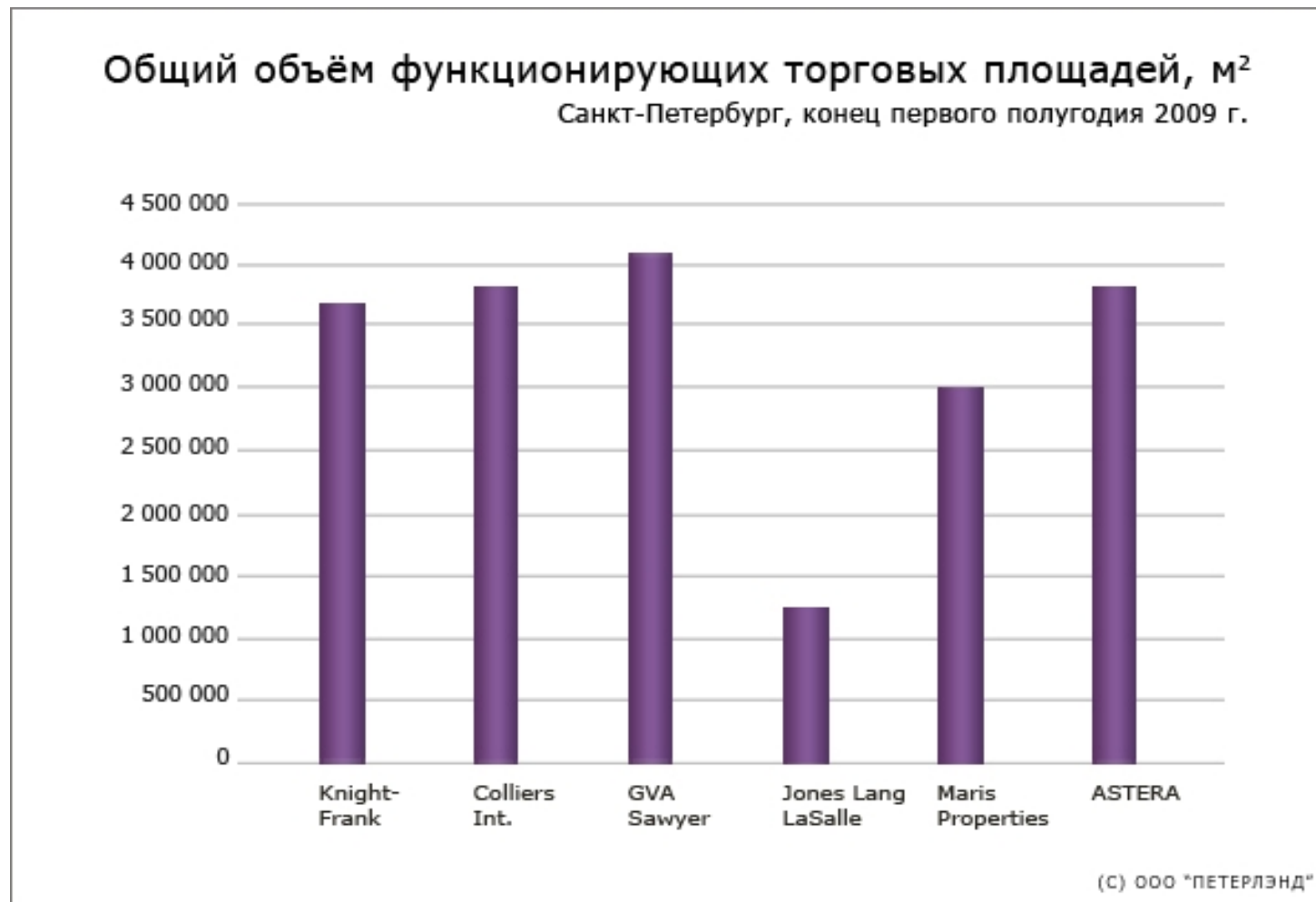
По данным [Colliers International](#) на конец июня 2009 года в Санкт-Петербурге функционировало 148 крупных торговых объектов (с арендопригодной площадью не менее 4000 кв.м).

Ниже 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 2009 г.

Основные показатели \ Источник	Knight Frank	Colliers Int.	GVA Sawyer	Jones Lang LaSalle	Maris Properties	ASTERA
Общий объем функционирующих торговых площадей в ТЦ, кв.м	3 700 000	3 800 000	4 077 000	1 258 000	3 001 415	3 811 500
Введено площадей за 1 полугодие 2009 года, кв.м	50 100	0	95 000	10 000	117 341	9 500
Наполняемость ТЦ в общем, %	90-92	96	89 - 91	92	80	-
Арендные ставки (для якорных и крупных арендаторов), \$ /кв.м /год	-	от 100-120	снижение на 18-20%	от 100-120	снижение на 30-50%	от 100

Как можно видеть, основные показатели по торговой недвижимости Санкт-Петербурга значительно различаются друг от друга у разных консультантов. Этого следовало ожидать ввиду большого количества различных форматов торговых центров, что и затрудняет унифицировать подсчеты торговых площадей. Для иллюстрации общий объем торговых площадей представлен ниже на Диаграмме 1.



Тенденции и прогнозы:

Knight Frank

- Спад спроса на торговые площади, ротация и изменение структуры арендаторов - в сторону более низкого сегмента.

**Colliers
International**

- Заморожено строительство более 1 млн. кв.м торговых площадей.

GVA Sawyer

- Падение оборота розничной торговли.
- Снижение спроса на торговые площади.
- Спад объемов ввода новых ТЦ.

Jones Lang LaSalle

- В большинстве ТЦ - снижение арендных ставок для якорных арендаторов.
- Объем ввода новых объектов существенно снизится в 2011-2012 гг.

Maris Properties

- Заполняемость действующих ТЦ упала незначительно, но ставки снизились до 30-50%.
- Ввод новых объектов упал.

ASTERA

- Постепенное снижение арендных ставок до конца 2009 г., после чего - период стагнации.
 - Плавное повышение ставок - не ранее конца 2010 г.
-

Заключение.

Как можно видеть из представленных результатов, основные показатели рынка торговой недвижимости, полученные из обзоров разных компаний, заметно отличаются. Скорее всего, это является следствием того, что предмет исследования в разных обзорах не всегда один и тот же. К сожалению, в публикуемых отчетах и обзорах не всегда четко указываются этот предмет и критерии его отбора. Можно лишь надеяться, что, несмотря на это, приведенная сводка результатов дает представление о рынке функционирующей торговой недвижимости Санкт-Петербурга.

Исключение ответственности.

Настоящий обзор имеет исключительно информативные цели. Информация, содержащаяся в данном документе, была получена из открытых источников и отображает сведения, представленные в обзорах и отчетах вышеуказанных компаний. При этом компания **PETERLAND** не несет ответственность за достоверность представленных в них сведений.