

## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 1 ПОЛУГОДИЕ 2012

Для составления картины рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга использовались материалы следующих ведущих консалтинговых компаний: Knight Frank, Colliers International, GVA Sawyer, Jones Lang LaSalle, Maris Properties, ASTERA.

Сводные показатели, полученные из этих источников, представлены ниже в таблицах и на диаграммах. 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. При пересчетах было принято курсовое соотношение: 1\$ = 30 руб.

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 2012

Основные показатели \ Источник	Knight Frank	Colliers Int.	GVA Sawyer	Jones Lang LaSalle	Maris Properties	ASTERA
Общий объем функционирующих торговых площадей:						
кв.м общей площади (GBA)	4 700 000	4 723 500	5 060 000	-	3 790 000	-
кв.м арендопригодной площади (GLA)	3 200 000	3 009 000	3 333 000	1 702 900	-	2 636 000
Введено торговых площадей за 1 пол. 2012 г., кв.м общей площади	124 000	213 500	266 700	-	117 000	-
Введено торговых площадей за 1 пол. 2012 г., кв.м арендопригодной площади	85 000	119 000	138 200	123 700	-	166 800
Прирост торговых площадей за 1 пол. 2012 г., %	3%	4%	6%	8%	3%	7%
Наполняемость функционирующих торговых площадей, %	95	-	91 - 92	95	-	95
Арендные ставки (базовые, без экспл. расходов и НДС), \$ /кв.м /год:						
Максимальные (парфюмерия и косметика, одежда)	-	-	2 000	2 000	1 500	2 400
Минимальные (якорные арендаторы, гипермаркеты)	-	-	100	90-100	150	100
Среднее изменение арендных ставок по сравнению с концом 2011 г., %	-	Без существенных изменений	-	-	Рост на 5-7%	Рост на 3-5%

**Примечания:**

Данные Colliers Int. по площадям отражают совокупность площадей гипермаркетов, DIY, мебельных центров, торговых центров с арендуемой площадью более 4 000 кв.м.

Данные GVA Sawyer по площадям отражают совокупность площадей гипермаркетов и ТЦ свыше 3000 кв.м.

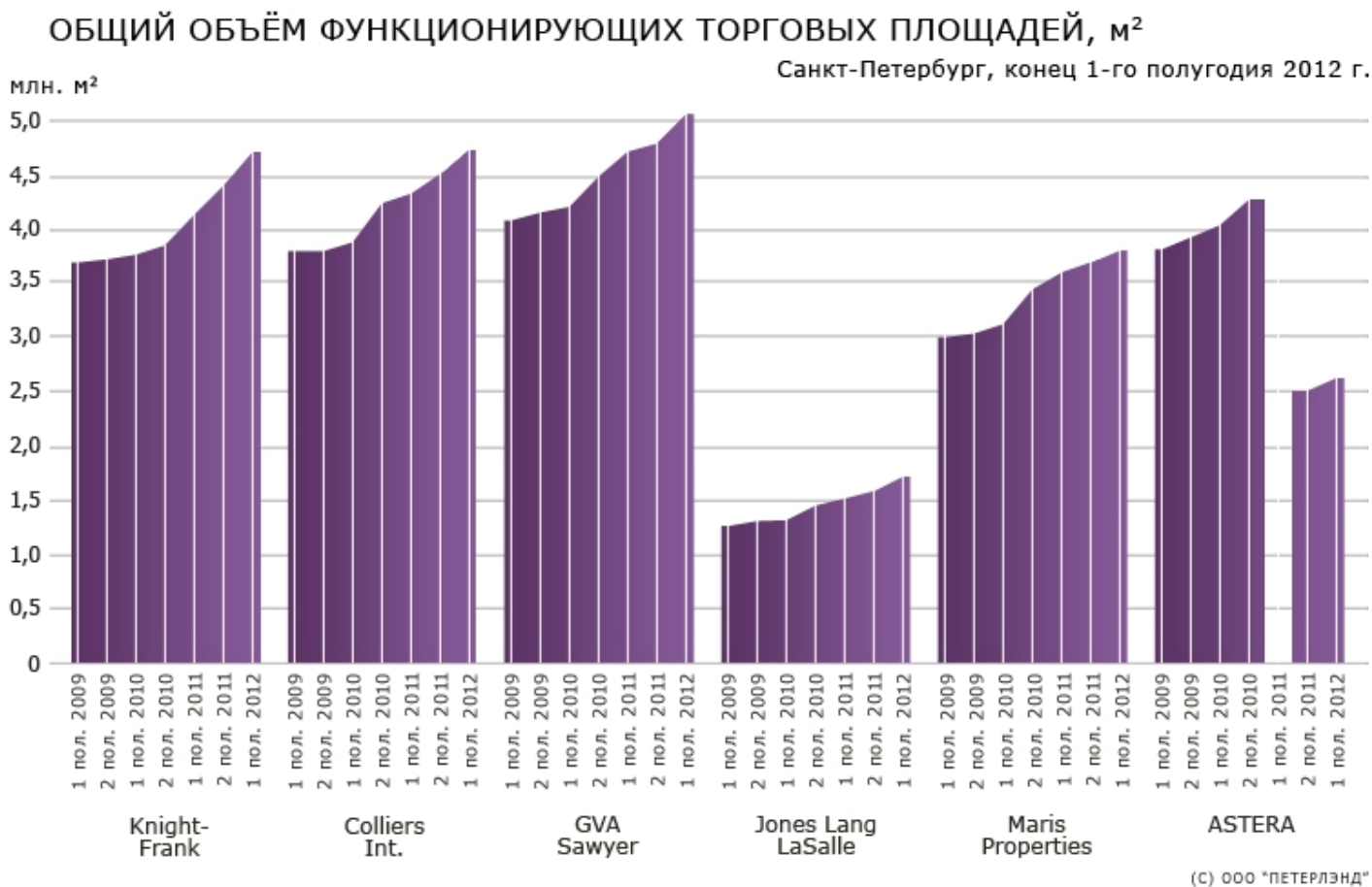
Данные Jones Lang LaSalle по площадям приведены по форматным ТЦ в разрезе GLA (арендопригодные).

Данные ASTERA по площадям за 2 полугодия 2011 г. и 1 полугодия 2012 г. посчитаны по новой методике (GLA).

Как можно видеть, основные показатели – объемы торговых площадей – значительно различаются друг от друга. Причины этого уже указывались – большое количество различных форматов и критериев отбора торговых объектов, что и затрудняет унифицировать подсчеты площадей.

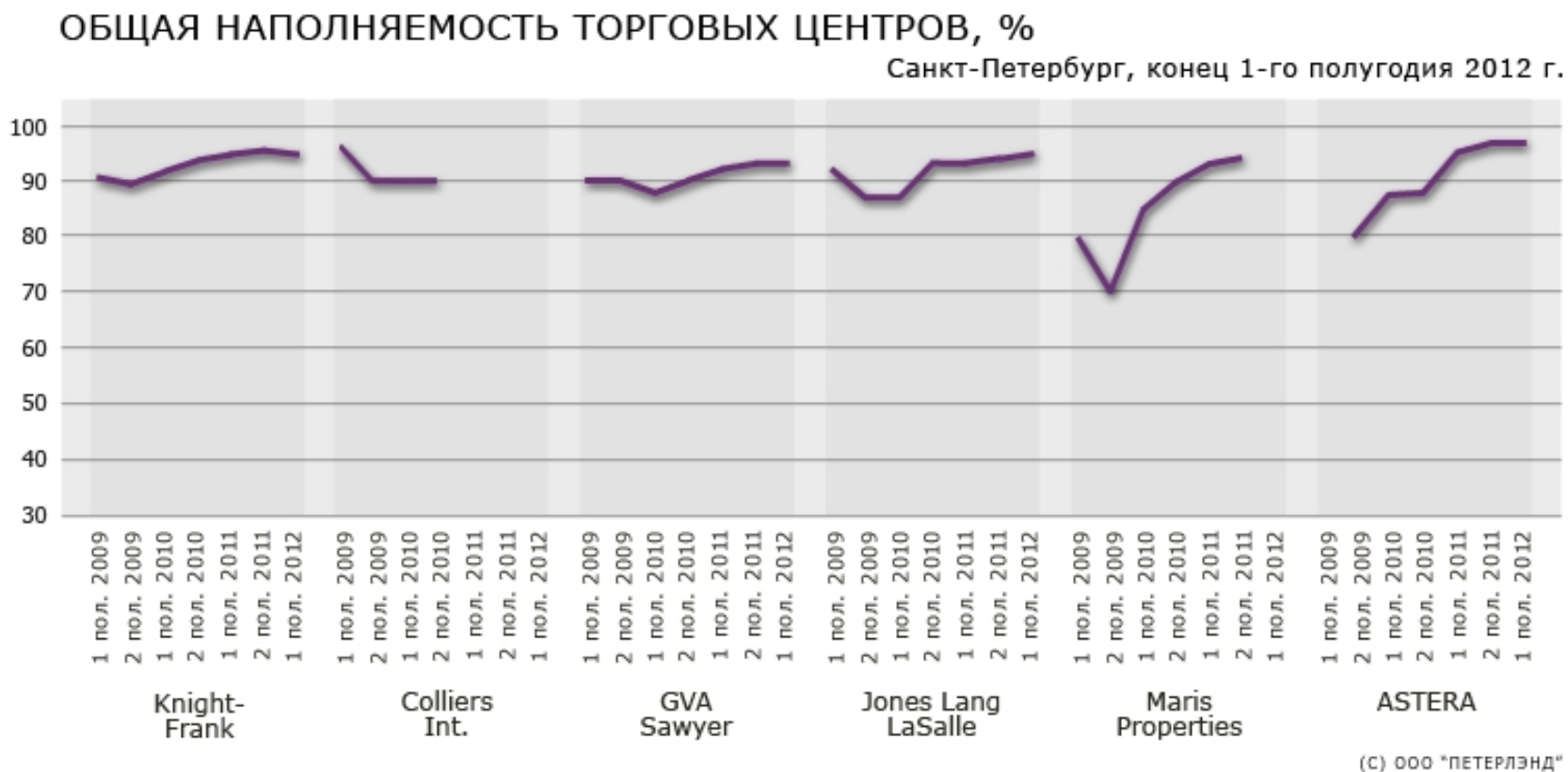
Динамика роста общего объема торговых площадей (ГВА) за последние 3,5 года (2009-2012 гг.) представлена ниже на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1



Динамика средней наполняемости функционирующих торговых площадей за последние 3,5 года (2009-2012 гг.) представлена в графическом виде на Диаграмме 2.

ДИАГРАММА 2



**Примечания:**

Компания [Colliers Int](#) в обзоре за 1 полугодие 2012 г. (а также 1 и 2 полугодия 2011 г.) не представила данные о наполняемости функционирующих торговых площадей.

Компания [Maris Properties](#) в обзоре за 1 полугодие 2012 г. не представила данные о наполняемости функционирующих торговых площадей.

## **Тенденции и прогнозы:**

### ***Knight Frank***

- При сохранении благоприятной экономической ситуации в России и мире итоговые значения ключевых показателей состояния рынка торговой недвижимости 2012 г. будут практически аналогичны 2010–2011 гг., таким образом, рынок сохраняет стабильность.

### ***Colliers International***

- До конца 2012 г. планируется ввод 8 объектов торговой недвижимости площадью 107 000 кв.м.
- В активной стадии строительства находятся более 20 объектов торговой площадью около 520 000 кв.м с предполагаемыми сроками ввода в 2012–2014 гг.

### ***GVA Sawyer***

- До конца 2012 года планируется к вводу около 170 тыс. кв.м торговых площадей (GLA), при этом большая часть предложения появится на рынке в 4 кв. 2012 года. При реализации заявленных планов по итогам года объем рынка качественной торговой недвижимости Санкт-Петербурга превысит 3,5 млн. кв.м (GLA).
- По итогам 2012 года уровень вакантных площадей составит около 5-6%, постепенно растущий спрос будет компенсироваться вводом новых качественных площадей.
- По итогам 2012 г. прогнозируется рост арендных ставок на 5-7%.

### ***Jones Lang LaSalle***

- Общий объем торговых площадей, запланированный к вводу во второй половине 2012–2014 году включительно, составляет 460 000 кв.м.

### ***ASTERA***

- До конца 2012 г. ожидается ввод 80 813 кв.м арендопригодных торговых площадей. В случае реализации всех заявленных проектов арендопригодная площадь торговых центров Петербурга увеличится на 3% и составит 2 717 тыс. кв.м или около 600 кв.м на 1000 жителей города.

## **Таким образом, исходя из приведенных тенденций и прогнозов, можно сделать следующие выводы:**

- В 1 полугодии 2012 г. рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга продолжил демонстрировать стабильную положительную динамику всех ключевых показателей.
- Во 2 полугодии 2012 г. ожидается ввод 80-170 тыс. кв.м торговых площадей (GLA).
- По итогам 2012 года ожидается рост ставок аренды на уровне 5-10%.

**Оценивая прогнозы консультантов, высказанные в конце 2011 года (см. обзор за 2 полугодие 2011 г.), можно отметить, что в целом прогнозы на 2012 год **оправдываются**. Вектор изменения основных параметров рынка торговой недвижимости (объем ввода торговых площадей, арендные ставки, наполняемость) **соответствует** предположениям консультантов.**