

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ИТОГ 2010 Г. ПРОГНОЗ НА 2011 Г.

### РЫНОК ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ТОРГОВЫХ И ТОРГОВО- РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ЦЕНТРАХ КРАТКИЙ ОБЗОР

CONSULTING  
BROKERAGE  
PROPERTY &  
FACILITY MANAGEMENT

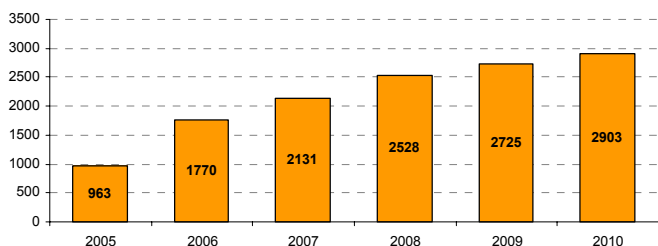


## 1. Параметры предложения

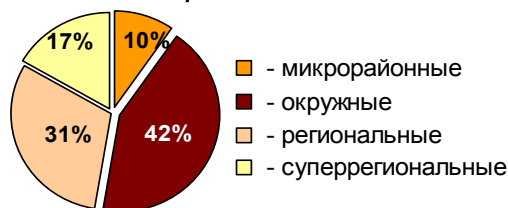
**Второе полугодие 2010 года характеризовалось некоторым оживлением рынка. Об этом, в частности, свидетельствует повышение активности ритейлеров. Многие торговые сети и операторы общественного питания используют сложившуюся в период кризиса ситуацию для выхода на рынок Санкт-Петербурга и/или увеличения присутствия на рынке. Также появлению новых операторов немало способствует открытие качественных крупных объектов в центре города**

| Сводные показатели 4 кв. 2010                               | GVA  | GLA        |
|---|------|------------|
| Общий объем предложения, тыс. кв.м. в т.ч.                  | 4431 | 2903       |
| - микрорайонные   | 456  | 283        |
| - окружные  | 1873 | 1245       |
| - региональные  | 1426 | 890        |
| - суперрегиональные   | 677  | 485        |
| TK, с GLA более 3000 кв.м., тыс. кв.м.                      | 4298 | 2836       |
| Прирост за январь-сентябрь 2010 г, %                        | 1%   | 1%         |
| Объем ввода в 2010  | 332  | 178        |
| Отношение к объему ввода аналогичного периода прошлого года | 28%  | 29%        |
| <b>Уровень обеспеченности, кв.м. на 1000 жителей</b>        |      | <b>631</b> |

### Динамика объема предложения арендопригодных площадей



### Структура предложения арендопригодных площадей по классам



В настоящее время центр города испытывает дефицит качественных форматных торговых объектов. По уровню обеспеченности торговыми площадями в торговых комплексах на 1000 человек лидируют Московский, Приморский и Выборгский районы. Ввод в конце 2010 года двух масштабных объектов в Центральном административном районе привел к увеличению районной обеспеченности с 390 до 1020 кв.м. на 1000 жителей. Самая низкая обеспеченность среди городских районов – в Василеостровском районе.

### Объекты, введенные в эксплуатацию в 2010

| Название                    | Адрес                               | GLA   | Класс |
|-----------------------------|-------------------------------------|-------|-------|
| Николаевский пассаж         | Стремянная ул., 21/5 лит.А          | 5200  | М     |
| Осиновая роща (1-я очередь) | Пересечение Выборгского шоссе и КАД | 25800 | Р     |
| Стокманн                    | Невский, 114                        | 42700 | Р     |
| Галерея                     | Лиговский, 26-38                    | 93000 | С     |
| Балканский, к. И            | Балканская пл., 5, лит. И           | 10000 | Р     |
| Ренессанс Форум             | Лиговский 61-63                     | 1475  | М     |

Также в конце 2010 года состоялось техническое открытие торгового комплекса «Лето»

### Новые операторы рынка (торговые сети и общественное питание)

| Одежда, обувь, аксессуары          |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Warehouse                          | Одежда                      |
| French Connection                  | Одежда                      |
| River Island                       | Одежда                      |
| Manoukian                          | Одежда                      |
| DeseoNewYork                       | Нижнее белье                |
| Lindex                             | Одежда                      |
| Seppala                            | Одежда                      |
| Longchamp                          | сумки                       |
| NEO Label                          | Одежда и обувь              |
| Ann Christine                      | Одежда                      |
| BEBE                               | Одежда                      |
| Calliope                           | Одежда, белье, аксессуары   |
| Coast                              | Одежда                      |
| Fiorella Rubino                    | Одежда, обувь, аксессуары   |
| GAP                                | Одежда                      |
| IKKS                               | Одежда                      |
| Kurt Geiger                        | Обувь                       |
| Playlife                           | Одежда                      |
| Reiss                              | Одежда и обувь              |
| Uterque                            | Одежда, обувь, аксессуары   |
| OXETTE                             | ювелирные изделия, часы     |
| Товары для детей                   |                             |
| Acoola                             | детская одежда и аксессуары |
| Беремот                            | гипермаркет игрушек         |
| Товары для дома                    |                             |
| Уютерра                            | товары для дома             |
| Williams & Oliver                  | товары для дома             |
| Спортивные товары                  |                             |
| Decathlon                          | спортивные товары           |
| Danza                              | спортивная одежда           |
| Общественное питание и развлечения |                             |
| Белорусский гостинец               | продукты                    |
| Burger King                        | Фаст-фуд                    |
| Щелкунчик                          | ресторан free-flow          |
| Wolkonsky                          | французская пекарня         |
| Le Pain Quotidien                  | бельгийская пекарня         |
| Cinnabon                           | американская кондитерская   |
| Coffee100                          | кофейня                     |
| Nordsea                            | рыбный ресторан             |
| "Сансан"                           | боулинг                     |
| Starbucks                          | кофейня                     |
| Babylon                            | развлекательный             |

**Основные тенденции развития рынка торговых помещений в торговых комплексах:**

- Рынок постепенно переходит из стадии стабилизации в стадию оживления, о чем свидетельствует активность сетевых ритейлеров и частных предпринимателей.
- В составе пула арендаторов торговых центров увеличилась доля частных предприятий.
- Совокупность таких факторов как низкий объем ввода новых площадей и активное развитие ритейла привело к снижению общего уровня вакантных площадей в торговых комплексах. При этом торговые центры с неудачной концепцией продолжают испытывать проблемы с заполняемостью. В целом, показатели заполняемости приближаются к докризисным.
- Во второй половине 2010 года на рынке торговых помещений в торговых комплексах сложилась уникальная ситуация. Открытие знаковых торговых объектов совпало с благоприятными экономическими условиями для выхода на рынок и усиления присутствия.
- На рынке ряд торговых операторов стал открываться в больших по размеру площадей форматах – среди ярких примеров Спортмастер и Буквоед.
- Арендные ставки пока не демонстрируют активного роста, исключение составляют торговые объекты, в которых ставки полностью или частично привязаны к обороту компаний-арендаторов (в случае оплаты аренды по такой схеме, арендатор отдает от 10 до 20% своего оборота).

**Street Retail**

За 4 квартал 2010 года общий объем предложения в сегменте street- retail не перетерпел значимых изменений, однако следует отметить улучшение качества предлагаемых помещений и увеличение их площади. Это связано с начавшимся восстановлением рынка после кризиса.

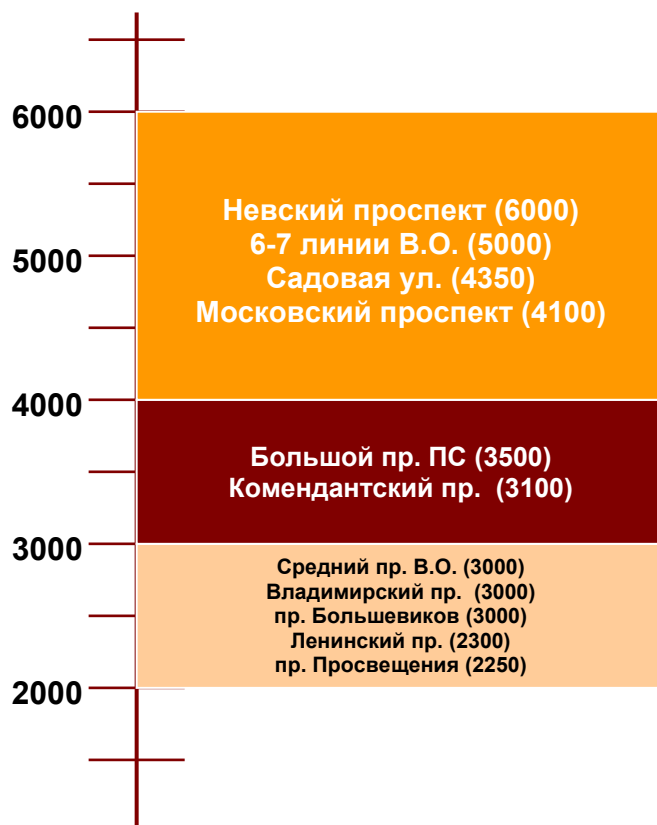
Наиболее значимый рост спроса в 2010 году пришелся на 3 квартал и составил 35-40% по сравнению с уровнем 1 полугодия 2010 года.

Основной спрос на встроенно-пристроенные помещения исходит со стороны предприятий таких сфер деятельности, как общественное питание, финансовые организации, обувь, одежда и аксессуары (в основном среднего ценового сегмента).

За 4 кв. 2010 ставки в основных торговых коридорах города увеличились в среднем на 11%, причем в первую очередь увеличивалась нижняя граница диапазонов (~18%).

| Коридор           | Кол-во предложений | Площадь | Ставки      |
|-------------------|--------------------|---------|-------------|
| Невский пр.       | 24                 | 7068    | 3000 - 9000 |
| 6-7 линии В.О.    | 7                  | 2000    | 3500 - 6500 |
| Садовая ул.       | 4                  | 850     | 2500 - 6200 |
| Московский пр.    | 21                 | 5100    | 2000 - 6200 |
| Большой пр. П.С.  | 17                 | 4500    | 2500 - 4500 |
| Средний пр. В.О.  | 3                  | 350     | 2500 - 3500 |
| Владимирский пр.  | 5                  | 1100    | 1800 - 4200 |
| пр. Просвещения   | 9                  | 3500    | 1000 - 3500 |
| Ленинский пр.     | 16                 | 3700    | 1100 - 3500 |
| пр. Большевиков   | 6                  | 1200    | 2000 - 4000 |
| Комендантский пр. | 9                  | 3200    | 1200 - 5000 |

**Средние ставки в основных торговых коридорах**

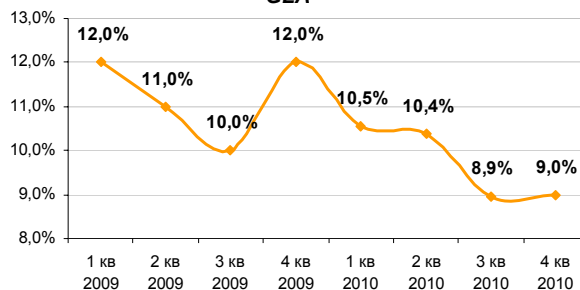


## 2. Параметры спроса

### Заполняемость и вакантные площади

Площадь вакантных помещений по итогам 2010 года составляет 9%.

Изменение доли вакантных площадей в динамике с 2009 г., % от GLA



Тенденцией последнего времени является возникновение спроса на крупные площади от 1000 кв.м. Об этом свидетельствует ряд прошедших сделок на аренду крупных помещений:

- Rockland – 3000 кв.м. в ТОЦ Континент на Звездной;
- Уютterra - 2000 кв.м. в ТРК Радуга,
- Бегемот - 2000 кв.м. в ТК Масштаб,
- H&M - 1500 кв.м. в ТРК Galeria.

Снижению общего уровня вакантных площадей способствовал и выход новых для СПб операторов.

Наименьший уровень вакантных площадей представлен в Адмиралтейском, Кировском и Красногвардейском районах. Наибольший – в Невском, Петроградском и Приморском районах. Отдельно следует выделить Московский район: за 2010 год там существенно снизился уровень свободных площадей.

Изменение доли вакантных площадей в динамике с 2009 г. по районам расположения ТК, % от GLA

| Район             | 1 Н 2009     | 2 Н 2009     | 1 Н 2010     | 2 Н 2010     |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Адмиралтейский    | 4,7%         | 6,3%         | 3,9%         | 2,6%         |
| Василеостровский  | 12,3%        | 15,0%        | 11,8%        | 11,9%        |
| Выборгский        | 8,7%         | 14,9%        | 5,4%         | 6,1%         |
| Калининский       | 10,7%        | 9,0%         | 9,3%         | 9,5%         |
| Кировский         | 1,6%         | 3,9%         | 1,9%         | 2,0%         |
| Красногвардейский | 5,2%         | 5,6%         | 7,4%         | 5,6%         |
| <b>Московский</b> | <b>23,7%</b> | <b>21,8%</b> | <b>17,8%</b> | <b>11,4%</b> |
| Невский           | 7,4%         | 8,4%         | 13,9%        | 14,7%        |
| Петроградский     | 12,0%        | 13,2%        | 7,0%         | 13,8%        |
| Приморский        | 21,7%        | 17,4%        | 13,6%        | 13,8%        |
| Фрунзенский       | 8,9%         | 4,5%         | 3,3%         | 6,0%         |
| Центральный       | 14,8%        | 14,0%        | 13,4%        | 12,1%        |

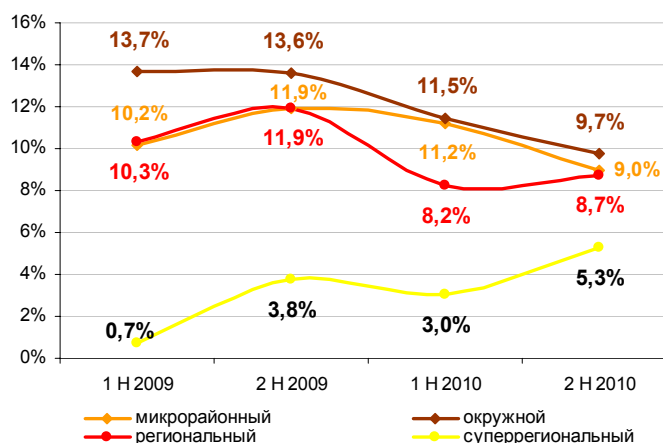
Одним из наиболее критичных факторов при выборе арендатором торгового центра является близость ТК к крупным потокам потребителей, от чего зависит посещаемость ТК. По этой причине выигрывают те центры, которые расположены в основном вблизи станций метро.

Однако суперрегиональные торговые центры преимущественно рассчитаны на доступность на личном транспорте. Кроме того, более высокую посещаемость в этих ТК обеспечивает большое количество представленных брендов, разнообразие магазинов и якорей. Эти факторы ведут к тому, что вакантных площадей в суперрегиональных ТК намного меньше, чем в прочих.

Следует отметить, что на рынке СПб есть примеры, когда при наличии сильных якорных арендаторов, торговая галерея «не выживает». Примером является ТРК «Феличита» на Дальневосточном, где галерея пустует на 70% (якорные арендаторы – Карусель, Леруа Мерлен, М.Видео).

В 2010 г. увеличились вакансии в суперрегиональных ТК за счет ввода ТРК Galeria.

Изменение доли вакантных площадей в динамике с 2009 г. по классам ТК, % от GLA

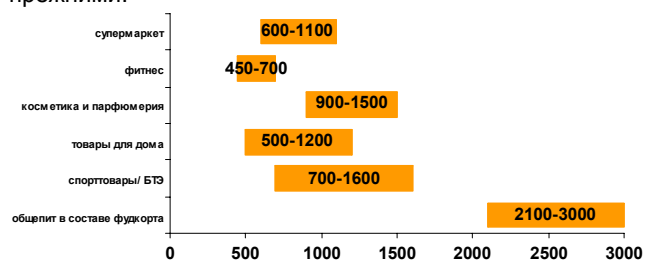


### 3. Арендные ставки

Арендные ставки за 2010 год выросли в наиболее востребованных торговых центрах на 7-10%.

Увеличение ставок произошло в конце года и вероятно, продолжится в 2011 г.

В непопулярных торговых центрах ставки остались прежними.



Примеры ставок в ТРК, руб./кв.м./мес.

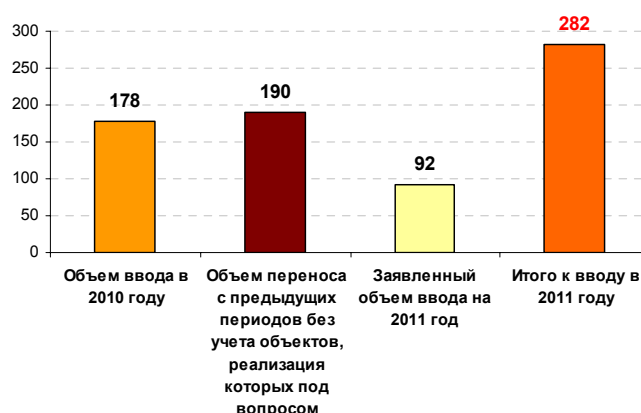
| Название           | Ар. ставка |
|--------------------|------------|
| Меркурий           | 1350       |
| Интериио           | 500-1000   |
| Балтийский         | 1045-3400  |
| Нео                | 600-1300   |
| Гарден сити        | 1200       |
| Невский Атриум     | 3000       |
| Москва             | 2500       |
| Пассаж             | От 650     |
| Орион              | 1500-2000  |
| ТОЦ Кондратьевский | 500        |
| Орловский центр    | 1500-3500  |
| Гулливвер          | От 1100    |
| Платформа          | 1000-2500  |
| Подсолнух          | 300-3300   |
| Северный Молл      | 1100       |
| Атлантик - Сити    | 1000       |

### 4. Прогноз объемов ввода и предложения в 2011 г

Совокупная площадь в торговых комплексах, ввод в эксплуатацию которых должен был состояться в предыдущие периоды, но был перенесен составляет более 500 тыс. кв.м. арендопригодных площадей. При этом реализация ряда проектов будет перенесена на периоды после 2011 года, а реализация еще одной части объектов совокупной арендопригодной площадью порядка 300 тыс.кв.м. находится под вопросом.

Без учета переноса заявленный на 2011 год объем ввода арендопригодных площадей в торговых центрах составляет 92 тыс.кв.м.

С учетом площадей в тех объектах, реализация которых технически возможна в 2011 году, общий объем арендопригодных торговых площадей в объектах, ввод в эксплуатацию которых планируется в 2011 году составляет 282 тыс.кв.м.



По прогнозам Praktis Consulting в 2011 году будет введено не более 205 тыс.кв.м, что составляет 73% от потенциально возможного объема ввода и 35% от общего заявленного.

| Прогнозные показатели 2011 г        | GVA  | GLA  |
|-------------------------------------|------|------|
| Объем ввода в 2011                  | 375  | 205  |
| Объем предложения по итогам 2011    | 4805 | 3108 |
| В т.ч. объекты, площадью более 3000 | 4640 | 3023 |

#### Перечень некоторых объектов, ввод которых возможен в 2011 г.

| Название                      | Адрес                               | Район города      | Формат ТЦ | Класс* | GVA    | GLA   |
|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-----------|--------|--------|-------|
| Лето <sup>1</sup> (Hals Mart) | Пулковское ш. 7                     | Московский        | ТРЦ       | С      | 114000 | 79000 |
| ТК Мегалит                    | Заневский пр.                       | Красногвардейский | ТЦ        | О      | 28000  | 20000 |
| Русские самоцветы             | пл. К. Фаберже, 8 А                 | Красногвардейский | ТЦ        | О      | 22000  | 8320  |
| Даль (Зелёнка)                | ул. Крыленко                        | Невский           | ТОЦ       | О      | 21726  | 15400 |
| Стремберг                     | угол Яхтенной ул. и Приморского пр. | Приморский        | МФК       | Р      | 178000 | 73200 |
| Литейный, 26                  | Литейный пр., 26                    | Центральный       | ТОЦ       | М      | 5000   | 3000  |

\* - М - микрорайонный, О - окружной, Р - региональный, С - суперрегиональный

Copyright © Praktis Consulting & Brokerage 2010

All rights reserved. No part of the publication may be reproduced or used in any form or by any means, whether graphically, electronically, mechanically or otherwise howsoever including without limitation photocopying and recording on magnetic tape or other media, or included in any information store, retrieval system, and/or database of any kind, or transmitted in any form without the prior written permission of Praktis Consulting & brokerage. This report is based upon material in our possession or supplied to us, which we believe to be reliable.

Whilst every effort has been made to ensure its accuracy and completeness, we cannot offer any warranty that factual errors may not have occurred. We would like to be told of any such errors so that these can be put right. Praktis Consulting & Brokerage takes no responsibility for any direct or indirect damage or loss suffered by reason of the incorrectness of this report.

<sup>1</sup> Техническое открытие объекта состоялось в 2010 году