

## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 2 ПОЛУГОДИЕ 2010

Для составления сводной картины рынка объектов торговой недвижимости Санкт-Петербурга использовались 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.

Ниже приведены основные сводные данные по торговым площадям в торговых и торгово-развлекательных центрах, многофункциональных центрах и гипермаркетах различного назначения.

Таблица 1. Основные показатели торговой недвижимости Санкт-Петербурга - 2 полугодие 2010 г.

Основные показатели \ Источник	Knight Frank	Colliers Int.	GVA Sawyer	Jones Lang LaSalle	Maris Properties	ASTERA
Общий объем функционирующих торговых площадей, кв.м	3 850 000	4 250 000	4 497 000	1 464 000	3 450 000	4 284 000
Введено торговых площадей за 2010 г., кв.м	279 000	470 000	342 000	159 000	300 000	469 000
Прирост торговых площадей за 2010 г., %	8%	12%	9,8%	12%	10%	12%
Наполняемость функционирующих торговых площадей, %	94%	более 90%	89 – 91%	93%	90%	80-85%
Арендные ставки (базовые, без экспл. расходов и НДС) в 1 г., \$ /кв.м /год:						
Максимальные (парфюмерия и косметика, одежда)	-	2 500	2 167	2 000	1 440	2 373
Минимальные (якорные арендаторы, гипермаркеты)	-	150	83	80-90	127	271
Среднее изменение арендных ставок по сравнению с концом 2009 г., %	-	Рост на 5–10% для якорных арендаторов, на 20–30% для операторов галереи	Рост 4-5%	Рост максимальных арендных ставок на 11%	Без существенных изменений	Ставки изменились незначительно, в ликвидных объектах рост составил 5-10%

### Примечания:

Данные Knight Frank по площадям приведены в разрезе GBA (общие);

Данные Colliers Int. по площадям приведены в разрезе GBA (общие), отражают совокупность площадей гипермаркетов, DIY, мебельных центров, торговых центров с арендуемой площадью более 4 000 кв.м.;

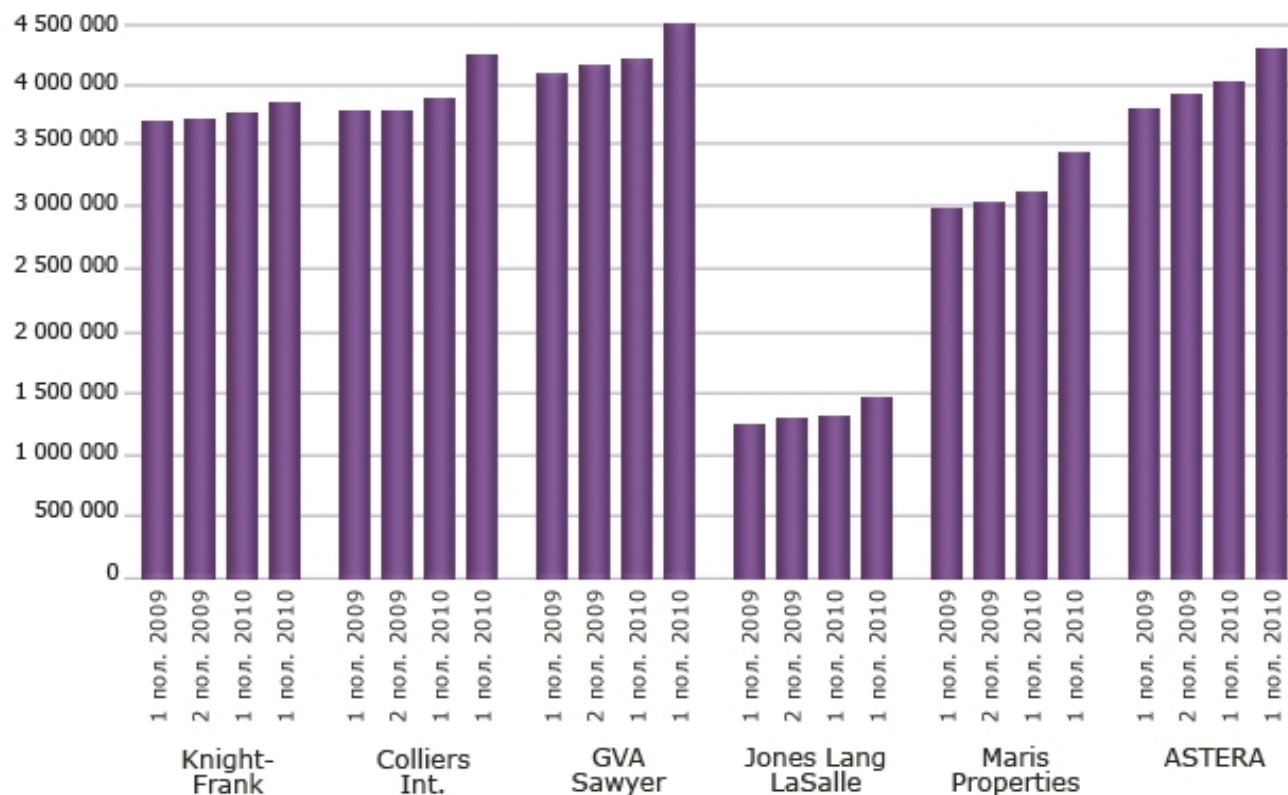
Данные GVA Sawyer по площадям приведены в разрезе GBA (общие), отражают совокупность площадей гипермаркетов и ТЦ свыше 3000 кв.м.;

Данные ASTERA по площадям приведены в разрезе GBA (общие), отражают совокупность площадей ТРК, ТК, DIY, гипермаркетов.

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.

Для иллюстрации динамика роста торговых площадей за четыре последних полугодия представлена ниже на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1  
ОБЩИЙ ОБЪЁМ ФУНКЦИОНИРУЮЩИХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ, м<sup>2</sup>  
Санкт-Петербург, конец 2-го полугодия 2010 г.

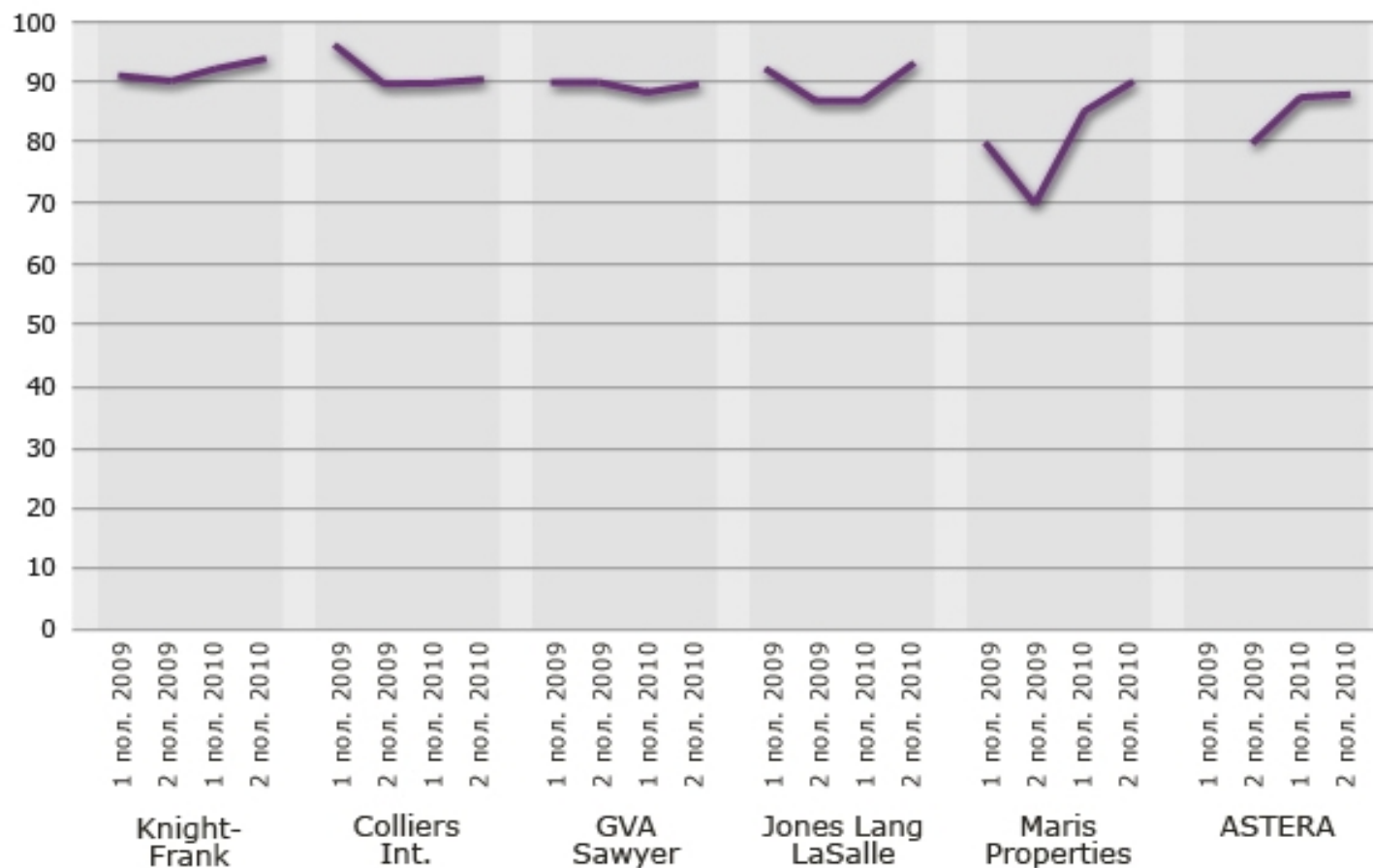


Динамика изменения средней наполняемости функционирующих торговых площадей за четыре последних полугодия представлена в графическом виде на Диаграмме 2.

ДИАГРАММА 2

## ОБЩАЯ НАПОЛНЯЕМОСТЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, %

Санкт-Петербург, конец 2-го полугодия 2010 г.



## **Тенденции и прогнозы:**

### ***Knight Frank***

- В 2011 г. на рынке ожидается открытие 6-7 новых торговых объектов, в том числе суперрегионального торгового комплекса «Лето» в перенасыщенной торговой зоне на Пулковском шоссе. Ожидается, что предложение качественных торговых площадей за год увеличится на 150-200 тыс. кв.м.
- В 2011 г. планируется провести несколько реконцепций объектов в периферийных районах с целью доведения их до уровня успешных профессиональных торговых комплексов.

### ***Colliers International***

- В 2010 г. рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга продолжил восстановление и активное развитие.
- В 2011 г. запланировано к открытию около 200 000 кв.м арендных площадей в торговых центрах, ожидается увеличение показателей обеспеченности в среднем по городу до уровня 620-640 кв. м на 1 000 жителей.
- Благодаря растущему спросу на рынке и высокой заполняемости торговых центров прогнозируется постепенный рост арендных ставок на качественные торговые помещения в торговых центрах на 10-15% по сравнению с 2010 г.

### ***GVA Sawyer***

- В 2011 году ввод новых объектов будет меньше, чем в 2010 г.. Среди наиболее знаковых и вероятных открытий - ТРК «Лето», ДЛТ. Ввод новых торговых площадей в 2011 году составит около 120 тыс. кв.м (GLA).
- В 2011 году средняя заполняемость торговых комплексов продолжит расти, к концу года она достигнет 93-95%. Поглощение торговых площадей за 2011 год прогнозируется на уровне 230-250 тыс.кв.м.
- В 2011 году уровень арендных ставок в торговых комплексах изменится незначительно, в основном за счет роста ставок в наиболее успешных ТРК. В среднем, можно ожидать роста ставок аренды на уровне 10-11% в год.

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

- Общий объем будущих проектов остается умеренным – в 2011-2012 годах на рынок будет выведено около 250 000 кв. м.
- Активность торговых операторов на рынке постепенно увеличивается, что приводит к снижению объема свободных торговых площадей на рынке Санкт-Петербурга.

---

### **Maris Properties**

- В 2011 году ожидается меньший рост предложений по сравнению с 2010 годом. На этапе строительства находится около 263 000 кв. м торговых площадей (9 торговых центров), ввод которых запланирован на 2011 год. Но эти показатели могут быть ниже из-за переносов сроков ввода в эксплуатацию.
- На 2011 год прогнозируется стабильно высокий спрос со стороны торговых операторов. Рост арендных ставок в торговых центрах составит 10-15% в течение 2011 года, в сегменте стрит-ритейла рост может составить до 20%. Рост, в первую очередь, коснется наиболее ликвидных объектов в центре города и будет обусловлен нехваткой качественного предложения.

---

### **ASTERA**

- В 2011 году к вводу в эксплуатацию заявлено около 348 тыс. кв.м. Треть заявленного прироста составляет один торговый объект (ТРК «Лето»). После этого темпы прироста рынка торговой недвижимости сократятся. Также будет заметна тенденция сокращения размера (площади) заявляемых проектов.
- Арендаторы по-прежнему будут отдавать предпочтение качественным торговым комплексам с высоким посетительским трафиком в местах с хорошей доступностью.
- Избирательный подход арендаторов при выборе торговых площадей заставит собственников менее успешных торговых комплексов заняться реконцепцией своих объектов с целью создания привлекательного для покупателей и арендаторов торгового объекта.
- Уровень вакантных площадей в первой половине 2011 года останется на текущем уровне, после чего во второй половине будущего года возможно незначительное сокращение доли вакантных площадей в успешных торговых объектах.
- В связи с восстановлением спроса собственники торговых объектов будут постепенно увеличивать арендные ставки. В первом полугодии 2011 г. рост ставок на помещения формата street retail составит до 10 %. В торговых комплексах ставки аренды могут вырасти на 3–5 %.

---

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

- *Рынок торговой недвижимости активно выходит из кризиса, спрос оживляется, заполняемость объектов растёт.*
- *В 2011 году ожидается меньший рост предложения по сравнению с 2010 годом. Общий объем будущих проектов останется умеренным – в 2011 году на рынок будет выведено 150-200 тыс. кв. м.*
- *Активность торговых операторов на рынке в 2011 году продолжит постепенно увеличиваться, что приведет к снижению объема свободных торговых площадей на рынке Санкт-Петербурга.*

- *В 2011 году прогнозируется стабильно высокий спрос со стороны торговых операторов, что приведет к росту арендных ставок на уровне 5-15%. Рост, в первую очередь, коснется наиболее ликвидных объектов в центре города и будет обусловлен нехваткой качественного предложения.*

**Оценивая прогнозы консультантов в конце 2009 года (см. обзор за 2 полугодие 2009 г.), можно отметить, что, в основном, прогнозы на 2010 год *оправдались*. В 2010 году рынок торговой недвижимости стабилизировался, вектор изменения основных параметров (объем ввода торговых площадей, арендные ставки, наполняемость) в целом соответствовал предположениям консультантов и, начиная со второй половины 2010 года, даже показывал более существенную, чем ожидалось, положительную динамику.**

## ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 2 ПОЛУГОДИЕ 2010

Для составления картины рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга использовались материалы следующих консалтинговых компаний: [Knight Frank](#), [Colliers International](#), [GVA Sawyer](#), [Maris Properties](#).

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.

Таблица 1. Основные показатели гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга (для отелей классов 3\*-5\*) - 2 пол. 2010 г.

Основные показатели \ Источник		Knight Frank	Colliers Int.	GVA Sawyer	Maris Properties
Общий объем номерного фонда гостиниц на конец 2010 г., номеров		16 104	17 400	14 802	14 710
в том числе:	5*:	1 932		1 939	2 174
	4*:	6 764		7 460	5 809
	3*:	7 408		5 403	6 727
в %:	5*:	12		13	15
	4*:	42		50	39
	3*:	46		37	46
Введено в эксплуатацию гостиничных номеров за 2010 г., номеров		890	800	1 002	873
Прирост номерного фонда гостиниц за 2010 г., %		6%	5	8%	6%
Наполняемость гостиниц в целом по рынку, %		Рост на 3%	58		52%
в том числе:	5*:			66	-
	4*:			68	-
	3*:			73	-
Стоимость размещения в стандартном гостиничном номере, руб. / сутки:					
	5*:		5000 - 22600	10 230	13000 - 23000
	4*:		2600 - 11800	5 300	5300 - 9300
	3*:		1600 - 9700	3 050	3000 - 4500

Изменение стоимости размещения в стандартном гостиничном номере по сравнению с концом 2009 г., %

Снижение на 10%

Рост

Без существенных изменений

**Примечания:**

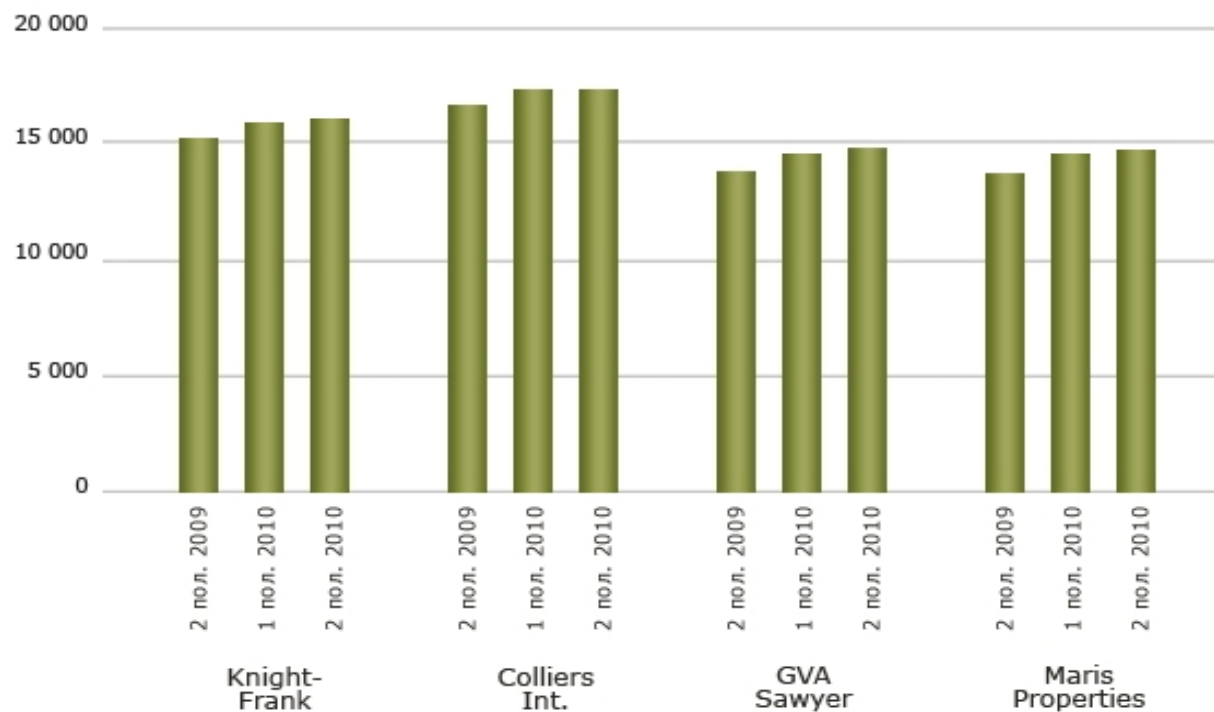
Данные Colliers Int. включают в себя номерной фонд гостиниц 2-5\* (не включая мини-отели, ведомственные гостиницы и общежития, гостиницы в пригородных зонах).

Динамика роста общего объема номерного фонда гостиниц за последние три полугодия представлена в графическом виде на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1

### ОБЩИЙ ОБЪЁМ НОМЕРНОГО ФОНДА ГОСТИНИЦ, номеров

Санкт-Петербург, конец 2-го полугодия 2010 г.





## **Тенденции и прогнозы:**

### ***Knight Frank***

- В 2011 г. планируется открытие 8 гостиниц с номерным фондом около 1,1 тыс. номеров, примерно 40% из которых будут представлены в категории 5\*.
- Девелоперы по-прежнему будут ориентированы на совместное сотрудничество с международными гостиничными сетями, под их управлением окажется около 90% запланированного предложения. Большинство из новых гостиниц в 2011 г. выйдут под брендами, еще не представленными на рынке. Открытие наиболее значимых отелей ожидается перед началом сезона.
- В связи с обострением конкуренции на рынке прогнозируется, что в 2011 году показатели доходности не будут заметно повышаться, но качественный уровень рынка значительно возрастет.

### ***Colliers International***

- В 2011 г. ожидается завершение 7 инвестиционных проектов, предусматривающих новое строительство или реконструкцию с общим номерным фондом более 1 000 номеров.
- Большинство гостиниц, заявленных к открытию в 2011 г., реализуется в высшем ценовом сегменте (52% строящихся отелей – гостиницы уровня 5 звезд).
- В среднесрочной перспективе ожидается рост показателей заполняемости в целом по городу ввиду реализации таких масштабных проектов как Морской пассажирский терминал на Васильевском острове и реконструкция аэропорта «Пулково».

### ***GVA Sawyer***

- В 2011 году ожидается открытие как минимум шести отелей, номерной фонд которых составит более чем 1000 номеров.
- Наиболее значимыми открытиями 2011 года станут Four Seasons Lion Palac, отель W St. Petersburg и Crowne Plaza.

### ***Maris Properties***

- В 2010 году рынок гостиничной недвижимости значительно улучшил показатели кризисного 2009 года. Однако говорить о полном восстановлении рынка пока преждевременно.
- В 2010 году увеличилась заполняемость отелей (на 4% до 52%). Прирост предложения оказался меньше, чем в 2009 году, средний уровень стоимости проживания остался неизменным.
- В 2011 году прогнозируется прирост предложения на уровне 1 230 номеров и приход 4 новых международных операторов.

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

- *В 2010 году рынок гостиничной недвижимости улучшил показатели кризисного 2009 года, однако говорить о полном восстановлении пока преждевременно.*
- *В 2011 году прогнозируется прирост предложения на уровне 1000-1300 номеров и приход нескольких новых международных операторов.*
- *В связи с обострением конкуренции на рынке гостиничной недвижимости прогнозируется, что в 2011 году показатели доходности не будут заметно повышаться, но качественный уровень рынка значительно возрастет.*