



Рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в III квартале 2009 г.



ПОДГОТОВЛЕНО
NAI Bescar
Санкт-Петербург, 2009

Рынок бизнес-центров Санкт-Петербурга в III квартале 2009 г.

1. Характеристика предложения

По данным NAI Becar, в III квартале 2009 г. в эксплуатацию введено **восемь бизнес-центров и офисных объектов в составе многофункциональных комплексов общей площадью 84,8 тыс. кв. м.**

По итогам квартала общий объем предложения качественных офисных площадей (классов А, В и С) достиг **2 201,7 тыс. кв. м.** Обеспеченность на тысячу жителей города составила **480 кв. м¹.**

В сегменте высококачественных офисных площадей (классы А и В) за рассматриваемый период введено шесть объектов (74,2 тыс. кв. м общей площади), все они позиционируются в классе В/В+. Общий объем предложения в сегменте на конец III квартала составил **1 604 тыс. кв. м,** обеспеченность на тысячу жителей Санкт-Петербурга достигла – **350 кв. м.**

Распределение нового предложения по кварталам представлено на рис. ниже.

Динамика ввода площадей в бизнес-центрах классов А, В, С по кварталам 2009 г.

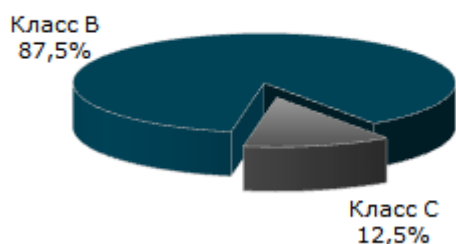


Источник: NAI Becar

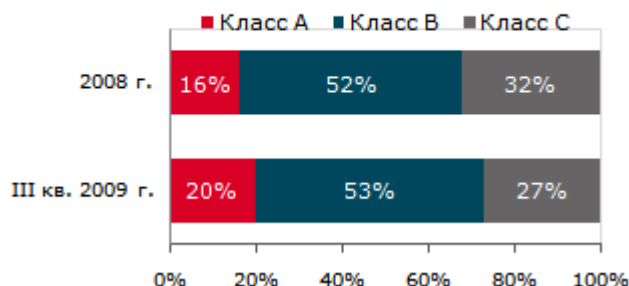
Отличительной чертой завершившегося квартала стало отсутствие новых офисных центров класса А. В классе С позиционируются два новых для рынка объекта общей площадью 10 600 кв. м.

Качественная структура введенных площадей и предложения в целом представлена на рис. ниже.

Распределение введенных в III кв. 2009 г. площадей в бизнес-центрах по классам



Качественная структура площадей в бизнес-центрах С.-Петербурга

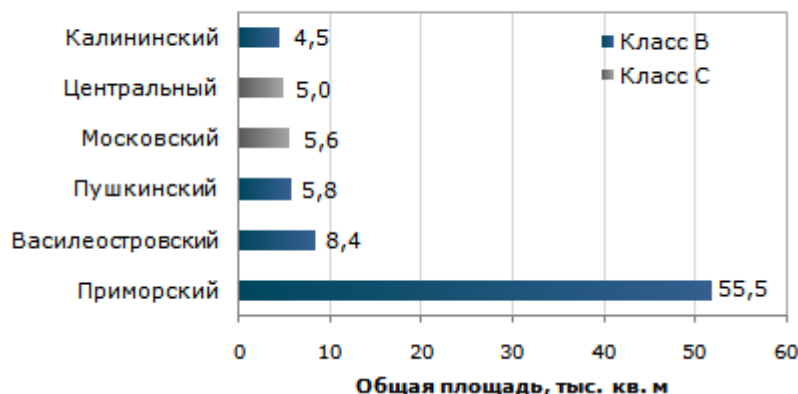


Источник: NAI Becar

В III квартале 2009 г. офисные площади вводились в шести административных районах Санкт-Петербурга. Качественная и количественная структура ввода по районам представлена на рис. ниже.

¹ По данным «Петростата», согласно предварительной оценке, численность населения Санкт-Петербурга на 01.07.2009 г. составила 4 587,0 тыс. человек.

**Структура ввода III квартала 2009 г.
по административным районам С.-Петербурга**



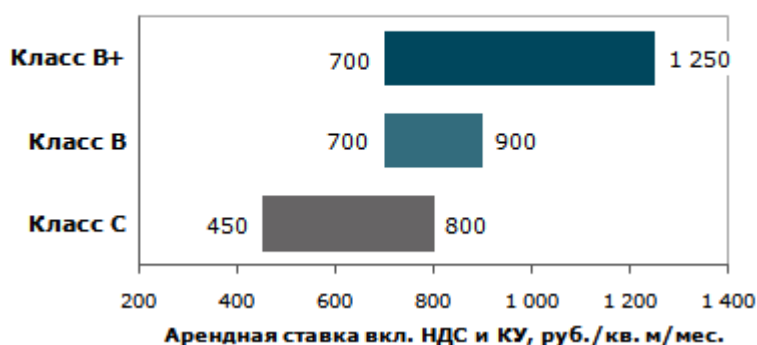
Источник: NAI Bescar

Открытие двух крупных офисных объектов на улице Савушкина («Атлантик Сити», ул. Савушкина, 126 и «Антарес», ул. Савушкина, 83, лит. А) вывело Приморский район в лидеры III квартала 2009 г. по вводу новых площадей.

2. Арендные ставки и цены продаж

Диапазоны ставок аренды, номинируемых в открывшихся в III квартале 2009 г. бизнес-центрах, представлены на рис. ниже.

**Диапазоны арендных ставок, номинируемых
в открывшихся в III кв. 2009 г. бизнес-центрах**



Источник: NAI Bescar

В среднем по Санкт-Петербургу на конец сентября 2009 г. ставки аренды в открытом предложении действующих бизнес-центров находились в следующих диапазонах (с учетом НДС и коммунальных услуг):

- класс А – 1 000–1 800 руб./кв. м/месяц;
- класс В – 700–1 200 руб./кв. м/месяц;
- класс С – 450–850 руб./кв. м/месяц.

**Диапазоны арендных ставок в бизнес-центрах
С.-Петербурга (цена предложения)**



Источник: NAI Becar

По данным брокеров, в результате переговоров между потенциальным арендатором и арендодателем дисконт на величину арендной платы составляет 10–30%, в некоторых случаях достигая 50%.

Разброс ставок существенен не только среди бизнес-центров одного класса, но иногда и внутри отдельно взятого объекта, где ставки для разных арендаторов могут отличаться на 20–25%.

Заявленные на рынке Санкт-Петербурга в июле–сентябре 2009 г. цены продаж одного квадратного метра площади в строящихся и недавно введенных бизнес-центрах варьировались диапазоне **45 000–92 000 руб.**, по сравнению с началом года снижение цен на отдельных объектах составило 10–20%.

Заметен рост числа выставленных на продажу действующих бизнес-центров и проектов, однако сделки практически не заключались.

Крупные офисные проекты, площади в которых предлагались к продаже в III квартале 2009 г.

Наименование	Адрес	Девелопер/ собственник	Цена, руб./кв. м	Срок сдачи
Baltis Plaza	Средний пр. В.О., 88	Sadko Real Estate Holding	от 100 000	введен
«Биржевой комплекс»	26-я линия В.О., 15	«Эталон-ЛенСпецСМУ»	от 84 700	введен
«Давыдовъ»	Московский пр., 97	«Невский Альянс»	от 99 000	2010 г.
«Лидер»	Конституции пл., 7	«Лидер Групп»	от 100 000	введен
«Марбел»	Седова ул., 11, корп. 2	«Бестъ»	45 000	III кв. 2009
«Нарвские Ворота»	Старо-Петергофский пр., 34	«Невский Альянс»	от 61 000	III кв. 2009
«На реке Смоленке», ТОЦ	Смоленки р. наб., 33, лит.А	«ЛенСпецСМУ»	от 58 000	введен
«Содружество»	Коломяжский пр., 27-33	ЗАО «Содружество»	от 55 000	введен

Источник: NAI Becar

3. Спрос на рынке офисных центров

Спрос на офисные помещения снижается, по результатам опроса управляющих и брокеров, бизнес-центры, открывшиеся в III квартале 2009 г. заполнены на 10–70%.

В текущем году прогнозируется снижение заполняемости и увеличение времени экспозиции новых офисных центров.

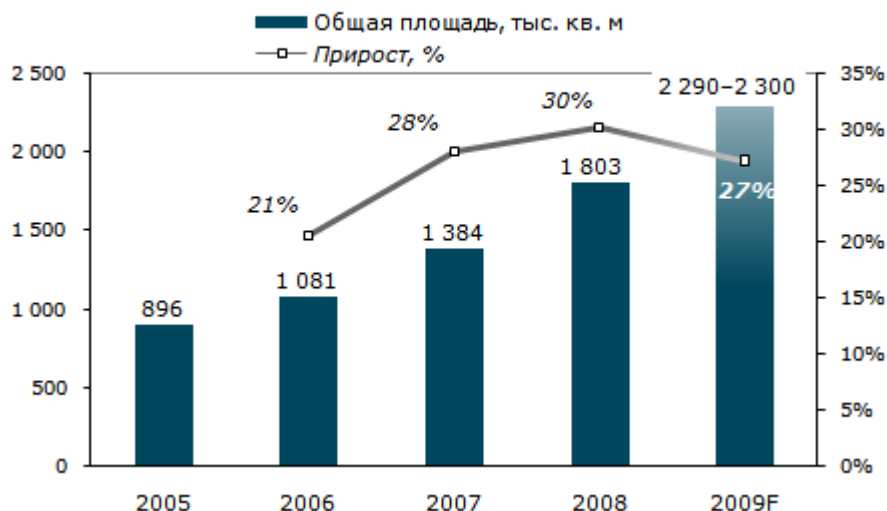
Во III квартале столь заметного снижения ставок, как в начале года, уже не наблюдалось. В августе брокеры отметили повышение спроса. Таким образом, можно говорить о наметившейся стабилизации ставок аренды на новом для рынка уровне.

В целом отмечается тенденция к снижению размеров запрашиваемых площадей. Наиболее востребованными становятся офисы до 100 кв. м. Тем не менее, примеры крупных сделок на рынке аренды присутствуют. Так, в течение квартала о сделках по аренде площадей порядка 1 000 кв. м заявляли в сети «Сенатор» и компании «БФА» (бизнес-центр «Линкор»).

4. Прогноз развития рынка

По данным, собранным компанией NAI Becar, согласно заявлениям девелоперов, до конца текущего планировался ввод не менее 30 офисных объектов, из них порядка 12 находятся на завершающем этапе. Практика переноса сроков сдачи и сложности, связанные с экономическим кризисом, позволяют предположить, что реально в эксплуатацию до конца текущего года будет введено 8-9 объектов общей площадью не более 100 тыс. кв. м. Общий объем качественного предложения площадей в бизнес-центрах классов А, В, С на конец текущего года составит 2,29–2,3 млн кв. м. Динамика рынка представлена на рис. ниже.

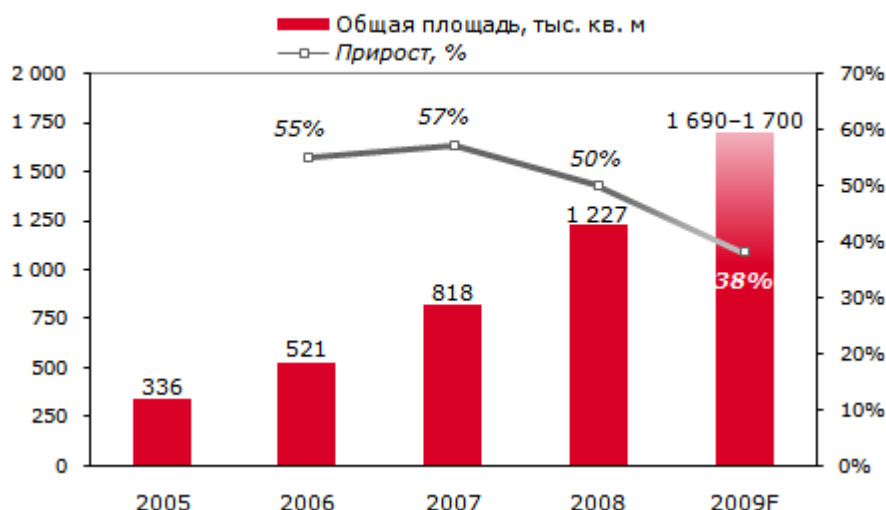
Динамика предложения и темпы прироста площадей в бизнес-центрах С.-Петербурга (классы А, В, С)



Источник: NAI Becar

В секторе высококачественной офисной недвижимости (классы А, В) объем предложения на конец 2009 г. составит 1,69–1,7 млн кв. м (на рис. ниже).

Динамика предложения и темпы прироста площадей в бизнес-центрах С.-Петербурга (классы А, В)



Источник: NAI Becar

Прирост объема предложения на рынке бизнес-центров классов А, В, С по итогам текущего года составит порядка 27%.

В классах А и В последние три года ежегодный прирост рынка превышал 50%, в текущем году можно прогнозировать около 38%.

Таким образом, темпы роста рынка бизнес-центров по итогам 2009 г. немного снизятся, однако не критично. Более существенного замедления можно ожидать в 2010 г., когда начнет сказываться вызванная кризисом приостановка проектов. По оценке аналитиков NAI Becar, общая площадь замороженных объектов, ввод которых изначально планировался на 2010 г., составляет не менее 350 тыс. кв. м.

5. Тенденции рынка бизнес-центров

- Приостановка реализации проектов, находящихся на ранних стадиях, замедление темпов строительства новых объектов.

- Активизация проектов реконструкции бывших административных и производственных зданий советского периода постройки, имеющих удачное место расположения, в бизнес-центры с невысокой арендной ставкой.
- Увеличение сроков экспозиции открывающихся бизнес-центров, более низкий уровень заполняемости на начало эксплуатации.
- Рост вакантных площадей в действующих бизнес-центрах, стабилизация этого показателя на более высоком уровне.
- Индивидуальное обсуждение условий договоров аренды с клиентами. Дифференциация ставок аренды для различных арендаторов внутри одного объекта.
- Оживление спроса на офисные помещения в сегменте аренды в августе.
- Остановка процесса децентрализации офисного рынка как результат замораживания периферийных проектов.
- Рост числа выставяемых на продажу действующих бизнес-центров, а также проектов, находящихся на различных этапах реализации от планов до нулевого цикла.

6. Ключевые события на рынке бизнес-центров в III квартале 2009 г.

- Июль**
- ЗАО «ЭкспоФорум» намерено построить к 2013 г. первую очередь конгрессно-выставочного центра в районе аэропорта «Пулково», на участке 56,21 га, ограниченном Пулковским и Петербургским шоссе, рекой Пулковкой и жилой застройкой. Концепция предусматривает размещение выставочных павильонов площадью 100 000 кв. м, конгресс-центра с основным залом на 3 000 человек и общей вместимостью до 7 тыс. человек, двух гостиниц (3 и 4 «звезды») на 450 номеров, бизнес-центра площадью около 24 000 кв. м, паркинга на 10 000 автомобилей. Общая площадь строений превысит 200 000 кв. м. Ориентировочная стоимость проекта составит не более \$1 млрд Инвестор – «Газэнергопромбанк».
 - ООО «Импекс» получила для изысканий участок 0,3 га в Петроградском районе, в Казарменном переулке, северо-восточнее пересечения с улицы Чапаева. Здесь планируется построить административно-деловой центр.
 - Компания «Фаворит» претендует на участок площадью 11,8 га под торгово-офисный центр. Городское правительство рассмотрит вопрос о передаче под изыскательские работы ООО «Фаворит» 11,8 га на проспекте Косыгина для строительства офисно-торгового комплекса. Компания планирует построить 350 тысяч кв. м недвижимости, из которых две трети займут офисы, а остальное – торговля. Планируемые инвестиции и их источник не раскрываются. «Фаворит» разработает концепцию и займется поиском инвестора.
 - Торгово-офисный центр «Стокманн Невский Центр» планируется сдать в эксплуатацию в III квартале 2010 г. Общая площадь объекта составит 97 000 кв. метров. Инвестиции в проект оцениваются в \$185 млн. На восьмом и девятом этажах разместится бизнес-центр арендопригодной площадью 5 200 кв. м. В настоящее время ведутся подземные работы под будущим зданием и строительство надземной части.
 - Служба Госстройнадзора рассматривает возможность выдачи разрешения на строительство бизнес-центра рядом с историческим зданием Петербургского госуниверситета. В мае 2009 г. Смольный передал функции инвестора проект на Университетской набережной ООО «Имущественный комплекс «Университетская». По словам вице-губернатора Петербурга Романа Филимонова, ООО является дочерним предприятием ЗАО «Водоканалстрой», созданным «для привлечения средств и обеспечения интересов сторонних инвесторов и кредиторов» бизнес-центра.
 - Финская группа Technopolis заключила с компаний M-Cloud (предоставляет услуги по управлению мобильными развлекательными сервисами), «дочкой» SmartPhoneLabs, предварительный договор аренды 500 кв. м в строящемся технопарке на Пулковском шоссе. Контракт заключен на пять лет. Объект планируют ввести весной 2010 г. Уже возведено шесть из восьми этажей офисного корпуса с многоярусной автостоянкой. Участок в 4,6 га, расположенный недалеко от аэропорта, компания Technopolis купила в конце 2006 г. Стоимость проекта оценена в 50 млн евро. Помещения размером от 10 кв. м предлагаются в аренду по 1 000–1 200 руб./кв. м в месяц,

включая НДС.

- ООО «Адамант-Капитал» приступит к строительству третьей очереди многофункционального комплекса с подземным паркингом на 348 машино-мест рядом с Ладужским вокзалом. Проект предполагает возведение 4-этажного торгового комплекса (пристройка к ТК «Заневский Каскад-1») и торгово-офисно-гостиничного здания, имеющего пять подземных и 36 надземных этажей. Строительство предполагается завершить через 4,5 года.
- Возле Иоанновской обители планируют построить 37-метровый бизнес-центр. Проект предусматривает возможность размещения в квартале на Аптекарском острове (ограниченном Вяземский переулком, улицей Профессора Попова, улицей Грота и Песочной набережной Малой Невки) нескольких крупных объектов, в том числе бизнес-центра высотой до 37 метров в непосредственной близости от Иоанновского монастыря. Заказчиком проекта является ООО «Паркинг Инвест 5», разработчиком ППМ – ООО «Архитектурная студия «Северная столица».

Август

- По информации компании «Главстрой-СПб», изменена концепция квартала на Шкапина – Розенштейна. Вместо офисов класса А компания построит жилье эконом-класса. Проект по возведению делового квартала заморозили в декабре 2008 г. ввиду того, что территория площадью 5,1 гектара не была освобождена от фактических пользователей, судебная тяжба между ними и городом не завершена. По новым правилам землепользования и застройки на этой территории строительство жилья вполне допустимо. Под деловую застройку будет отведено всего 40% квартала». Общая площадь 12 зданий на территории делового квартала к 2014 г. составит 316 800 кв. м.
- Компания «Десна Девелопмент», строящая бизнес-центр по адресу ул. Решетникова, 14, лит. А, запросила у городских властей соседний участок площадью 3 100 кв. м, на котором сейчас расположено несколько частных гаражей. Девелопер планирует пристроить к бизнес-центру паркинг. Строительство самого бизнес-центра, который должен был вестись в эксплуатацию еще в III квартале 2008 г., пока заморожено.
- Городское правительство передало ЗАО «Международный центр делового сотрудничества» (МЦДС) для изысканий участок в 6 300 кв. м, расположенный западнее д. № 6, литера А по улице Пролетарской Диктатуры) и примыкающий к бизнес-центру, который МЦДС получил от города в долгосрочную аренду. На новой площадке предполагается построить деловой комплекс с подземным торговым центром и паркингом. ЗАО «МЦДС» связано с председателем совета директоров компании JFC Владимиром Кехманом.
- Холдинг «Фастком» согласовал проект реконструкции дома Дельвига (Щербаков пер., 14/1, лит. А) под административное здание. В планы инвестора вмешивались протесты общественности и обитателей здания, мешал и неясный статус исторического особняка, который определился только в мае этого года. Инвестиции в проект, по оценкам экспертов, составят \$3–5 млн. В ближайшее время вопрос о реконструкции дома Дельвига под административное здание рассмотрит правительство Петербурга. Застройщиком станет ООО «Фэствэй», входящее в холдинг «Фастком», который недавно продал свою долю в торгово-деловом центре RegentHall (Владимирский пр., 23).
- Между домами 1 и 3 по Звенигородской улице началось строительство вестибюля новой станции метро «Звенигородская», который встроит в торгово-офисный комплекс. Окончание строительства планировалось на конец текущего года, однако работы начались с опозданием на полгода.

Сентябрь

- Согласно графику проекта «Охта-центра» после состоявшихся 1 сентября 2009 г. общественных слушаний, строительство офисного комплекса «Газпрома» может начаться уже весной 2010 г. Концепция проекта еще не утверждена, но он находится в высокой степени готовности: только результаты инженерных изысканий составляют более 50 томов.
- Городское правительство единогласно утвердило 403-метровую высоту «Охта-центра». Вложив в проект около 4,4 млрд рублей, бюджет сможет вернуть только 3 млрд (2,5 млрд из уставного капитала и еще около 0,4 млрд из 1,88 безвозвратных субвенций). Таким образом, казна потеряет на небоскребе примерно 1,5 млрд рублей.
- «Транснефть» построит в Санкт-Петербурге офис для своих дочерних компаний.

Офисное здание площадью 14 тыс. кв. м разместится на Арсенальной набережной. Большую часть здания займет ООО «Балтнефтепровод». Строительство планируется начать в октябре 2009 г. и завершить в течение 1,5 лет. Объем инвестиций в проект составит 1,7 млрд. рублей.

- Было принято решение о признании «Невской ратуши» стратегическим проектом. Общая площадь комплекса составляет около 350 000 кв. м. Ожидается, что разрешение на строительство будет получено к 1 октября 2009 г. Начало строительства 1-й очереди запланировано на 4-й квартал 2009 г. «Невская ратуша» будет состоять из комплекса зданий административного центра правительства, бизнес-центров класса А, гостиницы, двухуровневого подземного паркинга и торговых помещений.
- Вместо отеля на Сытнинской улице построят МФК, куда может войти торговый и бизнес-центр, гостиница, а также жилье. На аукцион, который пройдет 18 ноября, будет выставлен лот начальной стоимостью 463 млн рублей, включающий четыре здания общей площадью 5 500 кв. м и земельный участок 6 013 кв. м. В процессе разработки проекта КУГИ приняло решение сократить гостиничный проект до 10 000 кв. м. Согласно предпроектной проработке на земельном участке возможно строительство жилого дома площадью 10 тыс. кв. м. (срок окупаемости – 3 года), бизнес-центра площадью 13 000 кв. м. (срок окупаемости – 5-6 лет) и гостиницы площадью порядка 12 000 кв. м. (около 300 номеров, срок окупаемости – 10 лет).

Рынок торговых центров Санкт-Петербурга в III квартале 2009 г.

В 2006-2008 гг. объемы инвестирования в торговую недвижимость постоянно росли, на петербургский рынок приходили западные, московские, региональные инвесторы. Компании расширялись, набирая непрофильные проекты.

В 2009 г. эти процессы сократились. Развитие рынка притормозилось, банки диктуют свои условия, ставки капитализации в связи с кризисом увеличилась почти в два раза. Доходность проектов снизилась, а стоимость кредитных ресурсов возросла.

Объем предложение качественных торговых площадей в ТЦ, кв. м	3 356 600 кв. м
Ввод площадей в 3 квартале 2009 г.	10 500 кв. м
Доля вакантных площадей (средняя)	78%
Прогноз ввода площадей до конца 2009 г.	36 300 кв. м

Уровень ставок доходности на торговые объекты

Торговые центры/ объекты стрит-ритейл	Ставка доходности	
	min	max
Торговые центры		
Суперрегиональный	13%	15%
Региональный	13%	15%
Районный	13%	15%
Микрорайонный	13%	15%
Основные торговые коридоры		
Невский пр.	10%	11%
Большой пр. П.С.	10%	11%
Литейный пр.	н/д	н/д
Садовая ул.	н/д	н/д

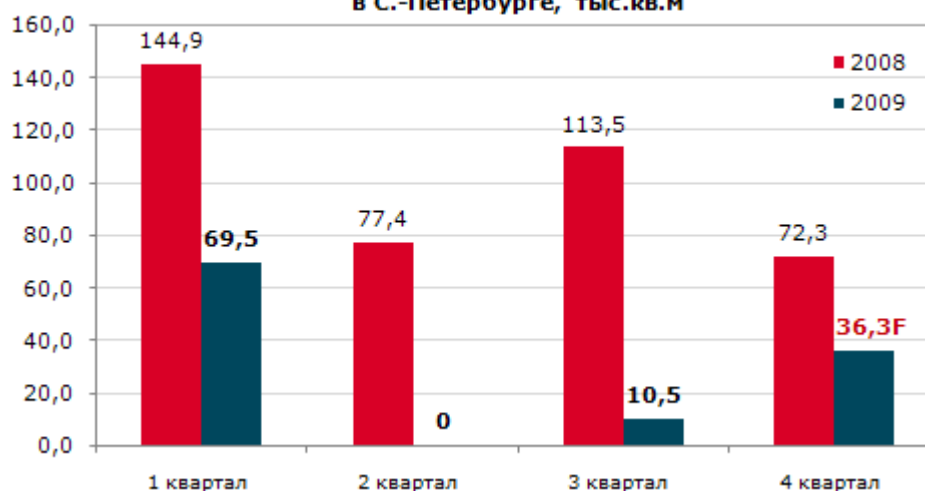
Источник: NAI Becar

1. Характеристика предложения

В III квартале предложение в сегменте торговых центров увеличилось на **10 500 кв. м**, этот показатель является наименьшим с **2002 г.** По сравнению с 2008 г., прирост площадей в III квартале уменьшился на **90,7%**. Объем рынка составляет **3 356 600 кв. м**.

Обеспеченность торговыми площадями на тысячу жителей составляет – **734,8 кв. м**.

Динамика ввода качественных торговых площадей в С.-Петербурге, тыс.кв.м



Источник: NAI Becar

Торговые центры, введенные в С.-Петербурге в III кв. 2009 г.

Наименование	Адрес	Район	Общая площадь, кв. м
Декор-центр «Толстой сквер»	Л. Толстого ул., 9	Петроградский	4 500
Гипермаркет «Ашан»	Боровая ул., 47	Фрунзенский	6 000

Источник: NAI Becar

В августе открылся пятый по счету **гипермаркет французской сети «Ашан»** на Боровой улице, общая площадь составляет 6 000 кв. м., парковка комплекса рассчитана на 6 000 автомобилей.

В июле состоялось открытие **торгового центра «Дом Декора» (4 500 кв. м), входящего в состав многофункционального комплекса «Толстой сквер»** на улице Льва Толстого, 9. Заказчик проекта – «Лицедеи Билдинг Корпорейшн». Общая площадь МФК составляет 2 300 кв. м, комплекс включает театр (2 000 кв. м), офисы (12 000 кв. м) и торговую зону (4 500 кв. м). Диапазон ставок на торговые помещения – \$730-1700/кв. м/год (для нескольких операторов плата комбинированная – с учетом процента от оборота).

В «Доме Декора» предусмотрены 30 дизайнерских магазинов площадью 40-160 кв. м. Среди представленных монобрендов – Mugano, Missoni home, Laura Biagiotti home, KPM (Берлинская королевская фарфоровая мануфактура), Morelato, Valmori. 135 кв. м занимает салон «Дилижанс». Кроме этого, это единственный в городе ТЦ, объединяющий **«ведущие брэнды линии home и работы петербургских мастеров по дереву, металлу, стеклу, керамике, фарфору и текстилю для эксклюзивных интерьеров и подарков»**.

Распределение торговых центров С.-Петербурга по типам

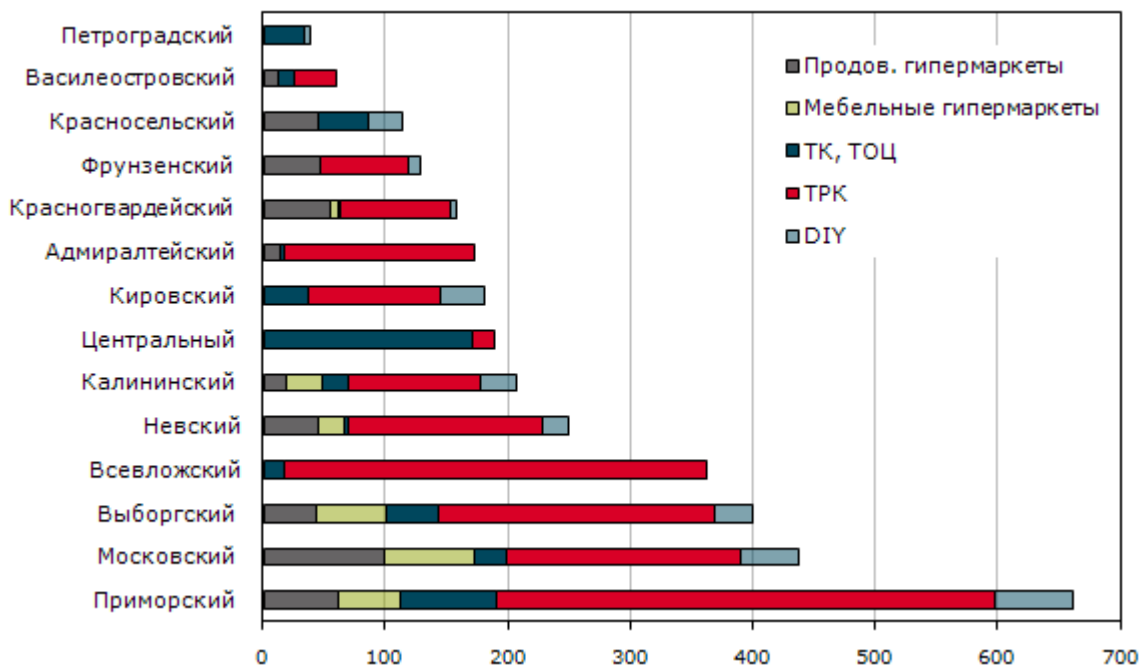


Распределение качественных торговых площадей С.-Петербурга по типам



Источник: NAI Becar

Распределение качественной торговой недвижимости по районам, тыс. кв. м



Источник: NAI Becar

2. Стрит-ритейл

По данным экспертов NAI Besar в сегменте стрит-ритейл произошло **увеличение предложения на 70%** за счет освобождения уже имеющихся на рынке площадей. Очевидна тенденция сокращения занимаемых площадей.

По словам директора департамента стрит-ритейл NAI Besar Марины Фёдоровой, в связи с кризисом **предложение на сегодняшний день в разы превосходит спрос. Спрос единичен, предложение не соответствует спросу. Наиболее востребованными на данный момент являются помещения площадью порядка 50-150 кв. м, расположенные рядом со станциями метро. В первую очередь, спросом пользуются помещения под продовольственные магазины, услуги связи, объекты общепита.**

3. Спрос, уровень арендных ставок и цен продаж

По данным экспертов NAI Besar уровень арендных ставок в сегменте стрит-ритейл **снизился в среднем на 30%, на Невском проспекте – на 40%. Количество вакантных помещений увеличилось в среднем на 35-40%.**

Арендные ставки на помещения, расположенные вблизи метро, составляют порядка 1 500-2 000 руб.кв. м./мес., но они могут варьироваться.

Арендные ставки в основных торговых коридорах С.-Петербурга



Источник: NAI Besar

В удачных торговых центрах ставки снизились незначительно. Однако если раньше всегда существовала очередь, то в нынешних условиях, чтобы заполнить объект, собственникам приходится срочно искать арендаторов и идти на снижение ставок. Однако, в определенных торговых комплексах, **в частности в ТК «Сенная», ставки не изменились.**

Уровень арендных ставок и вакантные помещения

Торговые центры/ объекты стрит-ритейл	Диапазон арендных ставок, руб./кв. м./мес.		Количество вакантных объектов
	min	max	
Торговые центры			
Суперрегиональный	1 200	3 500	5-35%
Региональный	600	1 200	
Районный	400	1 200	
Микрорайонный	400	600	
Основные торговые коридоры			
Невский пр.	5 000	7 000	4
Большой пр. П.С.	2 000	3 000	4
Литейный пр.	1 500	3 000	4
Садовая ул.	1 200	4 000	8

Источник: NAI Besar

Практически во всех торговых центрах крупные якорные арендаторы освобождены от фиксированной арендной ставки, и платежи рассчитываются в зависимости от оборотов оператора, при этом процент может существенно различаться.

По данным NAI Becar, в непопулярных торговых центрах, расположенных в удалении от метро, **снижение составило порядка 60%** по сравнению с докризисными показателями и сейчас ставки находятся на уровне **500 руб./кв. м/мес.**

Характерным является то, что ставки на аренду по одному и тому же адресу могут существенно различаться для новых и уже существующих арендаторов – разница в среднем составляет 20%.

Трудно говорить о динамике цен продаж на торговую недвижимость, поскольку количество сделок минимально и опираться на эти цифры при анализе нецелесообразно. **На данный момент цена продажи превышает цену, которую ожидают покупатели, в среднем на 30%, до кризиса эта разница составляла 10%.**

Марина Федорова поясняет: «Не ясен спрос, потому что **хорошо себя чувствует** не крупный бизнес (как многие предполагали), а **средний бизнес со своим брендом и своим производством**». Крупные раскрученные бренды, которые активно развивались, открывали много точек за сравнительно короткий период, в большинстве своем обременены кредитной нагрузкой.

«Показательной в этом смысле будет осень, так как пик кредитования пришелся на август 2008 года, соответственно, очень скоро станет ясно, у кого какое финансовое положение на рынке», – говорит Марина Федорова.

4. Прогноз развития рынка торговой недвижимости

На 2009 г. было запланировано к вводу порядка 1 260 000 кв. м качественных торговых площадей. По данным на сентябрь 2008 г. **заморожено 913 000 кв. м** торговых площадей, что составляет 73% от предполагаемого объема.

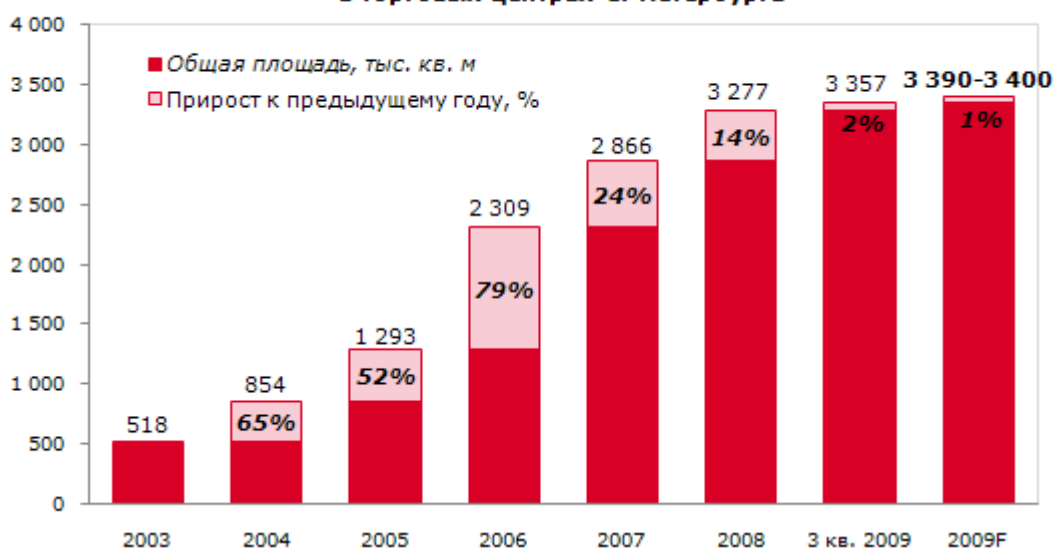
До конца 2009 г. на рынок выйдут 2 новых торговых объекта, общей площадью 36 300 кв. м. Таким образом, за 2009 г. будет введено порядка 116 300 кв. м торговых площадей, что составляет 9% от заявленного объема.

Торговые комплексы, запланированные к вводу до конца 2009 г.

Наименование ТЦ	Адрес	Район	Общая площадь, кв. м	Девелопер проекта
ТК «Аура»	Лахтинский пр., 85	Приморский	14 300	«Эталон ЛенСпецСМУ»
ТК CRUISE	Комендантский пр.	Приморский	22 000	«Фемида»
Итого:			36 300	

Источник: NAI Becar

Динамика предложения и темпы прироста площадей в торговых центрах С.-Петербурга



Источник: NAI Becar

Значимые проекты торговых комплексов, запланированные на 2010-2013 гг.

Строящиеся проекты

ТРК Galeria, Восстания пл. (190 000 кв. м), 2010 г.



ТРК «Осиновая роща», Выборгское ш./КАД (40 000 кв. м), 2010 г.



МФК «Мандарин», Яхтенная ул./Мебельная ул. (54 000 кв. м), проект на нулевой стадии



Замороженные проекты

МФК «Адамант парк» (Пулковское ш./Дунайский пр.)



ТОЦ «Стокманн Невский центр», Невский 114-116 (45 000 кв. м), 2010 г.



ТРК «Лето», Пулковское ш. (114 000 кв. м), 2010-2011 гг.



ТРК «Словацкий дом», Салова ул./Волковский пр., (85 000 кв. м), 2010-2011 гг.



МФК «Кантемировский» Кантемировская ул., 32 (104 000 кв. м)



МФК «Невский Колизей», пос. Бугры
(100 000 кв. м)



**Выставленные на продажу или проблемные проекты
(девелоперы которых подали иски о банкротстве)**

ТК «Купчино», Малая Балканская ул.
(24 900 кв. м)



ТРК «Кушелевка», Маршала Блюхера пр.
(80 000 кв. м)



5. Выводы

- В III кв. было введено 10 500 кв. м торговых площадей, объем рынка составляет 3 356 600 кв. м.
- Обеспеченность торговыми площадями – 734,8 кв. м/тыс. жителей.
- Уровень арендных ставок в сегменте стрит-ритейл снизился в среднем на 30%, на Невском пр. – на 40%. Количество вакантных помещений увеличилось в среднем на 35-40%.
- Практически во всех торговых центрах крупные якорные арендаторы освобождены от фиксированной арендной ставки, и платежи рассчитываются в зависимости от оборотов оператора, при этом процент может существенно различаться.
- До конца 2009 г. на рынок выйдут два новых торговых объекта, общей площадью 36 300 кв. м. Таким образом, за 2009 г. будет введено порядка 116 300 кв. м торговых площадей, что составляет 9% от заявленного объема.

На протяжении 2009 г. **активность инвесторов на рынке торговой недвижимости оставалась на низком уровне.** По словам директора по консалтингу и оценке NAI Becar Игоря Лучкова, «вал банкротств пока не наблюдается, частные случаи исков о признании банкротства связаны не с глобальными тенденциями рынка недвижимости, а именно финансовыми проблемами конкретных девелоперов. Компании, не обремененные огромными долгами, чувствуют себя нормально даже в кризис».

По мнению директора департамента стрит-ритейла NAI Becar Марины Фёдоровой, на данный момент совершенно **невозможно делать какие-либо прогнозы по рынку, поскольку не существует никаких тенденций**, нет определенного направления развития. **До восстановления потребительского спроса нецелесообразно говорить о форматах торговой недвижимости, которые будут востребованы в будущем.** «Мы живем в хаотичном рынке. Основная характеристика предложения – цена – заявляется одна, а на деле после торга оказывается совершенно другая», – говорит Марина Фёдорова.