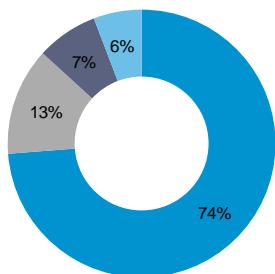


**ИНДИКАТОРЫ РЫНКА  
ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
ПО ИТОГАМ 3 КВАРТАЛА 2013 Г.**

Показатель	Значение
Торговая площадь современных торговых объектов (GLA):	3,2 млн кв. м
торговые центры	2,4 млн кв. м
гипермаркеты	420 тыс. кв. м
DIY-центры	240 тыс. кв. м
мебельные центры	190 тыс. кв. м
Обеспеченность площадями (GLA) в торговых центрах, кв. м на 1000 чел.	474

Источник: Colliers International

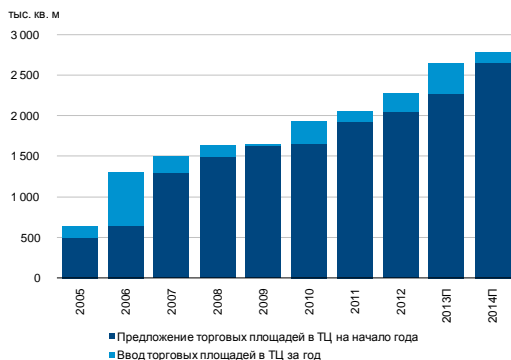
**СТРУКТУРА ДЕЙСТВУЮЩИХ  
ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ (GLA)**



■ Торговые центры ■ Гипермаркеты  
■ DIY-центры ■ Мебельные центры

Источник: Colliers International

**ДИНАМИКА ВВОДА ТЦ ПО ГОДАМ**



Источник: Colliers International

**Торговая недвижимость**

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

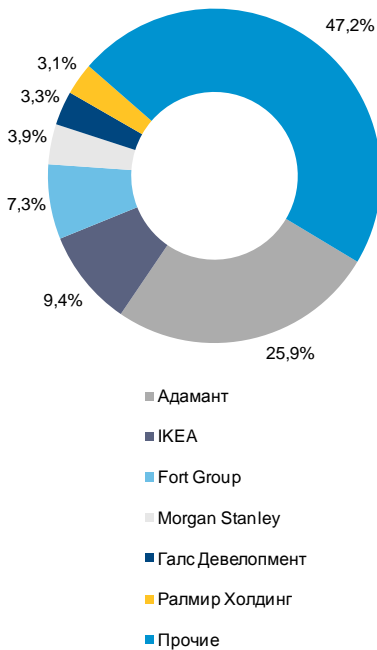
- В третьем квартале 2013 г. предложение торговых площадей увеличилось на 47 тыс. кв. м и достигло 2,4 млн кв. м в качественных торговых центрах. В августе 2013 года был открыт торгово-развлекательный центр «Жемчужная Плаза» – совместный инвестиционный проект финского строительного концерна SRV и китайской «Шанхайской индустриально-инвестиционной компании».
- Всего с начала года в Санкт-Петербурге было открыто для посетителей 6 торговых комплексов, в том числе три проекта компании «Адамант». На ее долю приходится около 26% всех торговых площадей в торговых центрах Петербурга.
- До конца года ожидается открытие торговых комплексов «Лондон Молл» торговой площадью 61,3 тыс. кв. м и «Пять Озер» торговой площадью 22 тыс. кв. м. Оба проекта реализует компания FORTGROUP. Гипермаркет бытовой техники и электроники Media Markt в составе ТРК «Лондон Молл» уже начал свою работу. Также компания «Адамант» планирует открыть до конца года третью очередь ТРК «Заневский Каскад», что увеличит портфель компании еще на 40 300 кв. м торговых площадей.
- В случае своевременного ввода до конца года всех заявленных проектов, суммарный объем введенных площадей в торговых центрах достигнет 360 тыс. кв. м, что станет наиболее высоким показателем ввода с 2006 года, когда на рынок вышли такие знаковые проекты как МЕГА Дыбенко и МЕГА Парнас.
- Лидерами по объему торговых площадей по-прежнему остаются Приморский, Выборгский и Московский районы. На их долю приходится примерно 44% всех действующих торговых центров. Что касается строительной активности, то она наблюдается в Приморском районе, а также в Невском и Красногвардейском районах города.
- Наиболее крупные проекты, заявленные к открытию в 2014–2015 годах, это ТРК «Европолис» (девелопер – FORTGROUP; GLA – 60 500 кв. м), открытие которого намечено на 3 квартал 2014 года, и ТРЦ HOLLYWOOD (девелопер – СК «Элис»; GLA – 71 000 кв. м), заявленный к вводу в 4 квартале 2015 года.

ТАБЛИЦА 1. Торговые объекты, введенные в 1-3 кв. 2013 г.

Название	Категория	Адрес	ГБА, кв.м	GLA, кв.м	Девелопер
Балкания Нова (2 оч.)	ТРК	Балканская пл. д.5	54 800	35 600	Адамант
Континент на Звездной	ТРК	ул. Ленсовета д.103	94 450	56 670	Адамант
Континент на Бухарестской	ТРК	ул. Бухарестская д.30	90 000	54 000	Адамант
Авеню	ТЦ	Выборгское ш. д.15А	45 000	17 000	Элис
Великан Парк	МФК	ул. Александровский парк д.4	15 630	11 400	Интерком и группа Компаний КИНО СИТИ
Жемчужная Плаза	ТРК	Петергофское шоссе. д.51	96 000	47 000	SRV Group
К-Ruoka	Гипермаркет	Пискаревский пр., д. 59 лит. А	-	5 000	Kesko Food
<b>ИТОГО</b>			<b>395 880</b>	<b>226 670</b>	

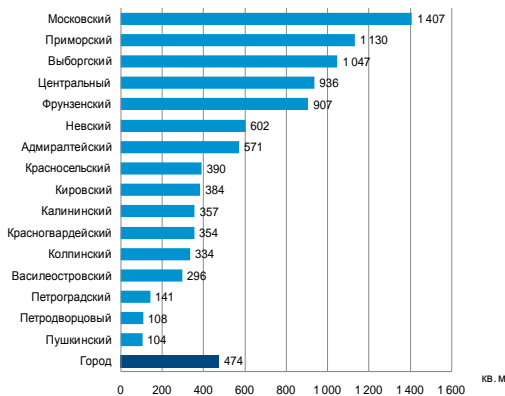
Источник: Colliers International

### КРУПНЕЙШИЕ СОБСТВЕННИКИ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ



Источник: Colliers International

### ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ НА 1 000 ЧЕЛ.



Источник: Colliers International

### СПРОС

- В настоящее время наиболее активное развитие наблюдается у продуктовых ритейлеров и общепита средней ценовой категории. Рестораны расширяют географию своего присутствия в торговых центрах, рассматривая в том числе и нецентральные качественные торговые проекты с хорошей локацией.
- Fashion-операторы, работающие в среднем ценовом сегменте и уже присутствующие в городе, продолжают развиваться, при этом в условиях насыщенного рынка предпочтение отдается наиболее качественным проектам.
- В течение лета были заключены договора аренды fashion-брендами в премиальном сегменте и сегменте «средний плюс». Так, Prada анонсировала покупку магазина в люксовой зоне на Большой Конюшенной улице. Также продолжается открытие премиальных магазинов в торговом центре «Невский Центр» компании Stockmann. За последние несколько месяцев здесь подписались бренды как Tous, Braccialini, Barker и другие. Перечисленные бренды будут впервые представлены в Санкт-Петербурге отдельными магазинами. В ТРК «Галерея» открылся первый в городе магазин одежды и аксессуаров Michael Kors, а в ближайшее время ожидается открытие монобрендового магазина DKNY.

### СТАВКИ АРЕНДЫ

- В течение 2013 года арендные ставки в торговых центрах в среднем не претерпели существенных изменений. Индексация ставок варьируется от 2-4% для «якорных» арендаторов до 5-6% в год для арендаторов торговой галереи, если ставки выражены в долл. США или евро. Рублевые ставки в среднем индексируются на уровне 7-10% в год.
- Девелоперы все чаще переходят на смешанную систему взимания арендной ставки, когда арендатор платит фиксированную арендную ставку, прописанную в договоре, или % с оборота, по принципу: «что выше».

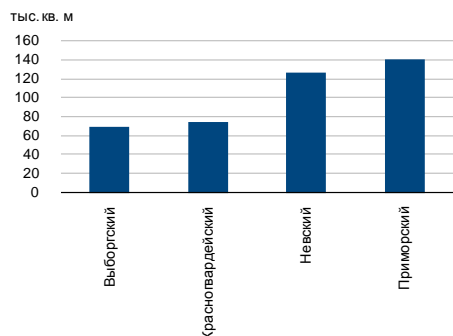
ТАБЛИЦА 2. Ставки аренды по типам якорных арендаторов

Профиль	Площадь, кв. м	Средние арендные ставки, \$/кв. м/год*
Гипермаркет	5 000 - 16 000	160-250
DIY	2 500 - 15 000	120-170
Супермаркет	1 500 - 3 500	250-450
Кинотеатр	3 000 - 5 000	150-250
Товары для дома	1 000 - 2 500	180-250
Бытовая техника, электроника	1 200 - 4 500	160-400
Одежда	1 200 - 2 500	300-450
Фитнес-центр с бассейном	до 6 000	150-200
Детские развлечения	700 - 5 500	100-180
Спортивная одежда	1 200 - 4 500	180-350
Детская одежда	1 000 - 2 000	250-450

\* Не включая НДС и эксплуатационные расходы

Источник: Colliers International

**РАЙОНЫ – ЛИДЕРЫ ПО ПРИРОСТУ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ в 4 кв. 2013-15 гг.**



Источник: Colliers International

**ТЕНДЕНЦИИ**

- Продолжается активное развитие продуктовых сетей как в премиум-сегменте («Зеленый Перекресток», «Лэнд», «Азбука Вкуса»), так и в среднем ценовом сегменте. «Азбука Вкуса» увеличила свое присутствие в городе до трех магазинов. До конца года планируется открытие еще одного магазина. Сети гипермаркетов «Лента» и K-Ruoka продолжают развитие на петербургском рынке.
- Кинотеатры продолжают активно развиваться в Санкт-Петербурге. Помимо реконцепции существующих кинотеатров, в городе появляются новые игроки. В центре города Компания «КИНО СИТИ» открыла шестизальный кинотеатр в составе МФК «Великан Парк». В ТРК «Континент на Бухарестской» открылся первый кинотеатр сети «Люксор». Также в ближайшее время откроется восьмизальный кинотеатр «Люксор» в ТРК «Лето».
- Развлекательные арендаторы продолжают укреплять свои позиции неотъемлемой составляющей торговых центров. Помимо новых форматов детских развлечений, экспансия которых наблюдается последний год, появляются и другие «нестандартные» операторы, как например экзопарк в ТРК «РИО», парк развлечений Maза Park в ТРК «Континент на Бухарестской» и другие. Новые форматы развлечений позволят увеличить приток посетителей в торговые комплексы.
- Помимо классических торгово-развлекательных комплексов, строительство которых продолжается в Санкт-Петербурге, на рынке анонсируются новые уникальные по формату проекты. К наиболее обсуждаемым в настоящее время проектам можно отнести развлекательный парк Dreamworks, который планирует реализовать группа компаний «Регионы» до конца 2016 года, а также сельскохозяйственный рынок площадью около 300 000 кв. м, реализуемый компанией «С-Фрут» совместно с французской компанией Semmaris.

**ТАБЛИЦА 3. Торговые объекты, планируемые к открытию в 4 кв. 2013 г.**

Название	Категория	Адрес	GBA, кв.м	GLA, кв.м	Девелопер
Спар	Гипермаркет	угол ул. Коллонтай и ул. Бадаева	10 500	7 500	Строительный холдинг "Единые решения"
Галактика	ТРК	Московское ш. д.7Б	21 750	16 650	Торговый двор
Заневский каскад (3 оч.)	ТРК	угол Заневского пр. и пр. Энергетиков	62 000	40 300	Адамант
Лондон Молл	ТРК	ул. Коллонтай. д.3	83 000	61 300	FORTGROUP
На Адмиралтейской	ТЦ	Кирпичный пер., 1/4	9 800	6 000	ГК "Советник"
Пять озёр	ТРК	угол Долгоозерной ул. и Комендантского пр.	32 000	22 000	FORTGROUP
<b>ИТОГО</b>			<b>219 050</b>	<b>155 450</b>	

Источник: Colliers International