



**ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.  
Июнь 2013**

**ДЕМО-ВЕРСИЯ**



### © AnalyticResearchGroup

Данный материал предназначен для частного использования. Цитирование, копирование, публикация, продажа, рассылка по электронной почте, а также распространение другими средствами всего или части данного материала запрещены. Данные ограничения распространяются также на демонстрационные и сокращенные версии документов. Любые исключения из данных правил возможны только путем получения письменного разрешения от компании AnalyticResearchGroup.

Информация данного отчета предоставляется без каких-либо гарантий.

AnalyticResearchGroup не несет ответственности за любой вред, моральный или материальный, понесенный в результате использования данной информации.



## Содержание

Описание исследования .....	5
Выводы.....	6
Социально-экономическая характеристика Санкт-Петербурга.....	7
Промышленное производство.....	9
Строительство .....	10
Инвестиции в основной капитал .....	12
Ввод объектов в эксплуатацию.....	14
Перевозки грузов и пассажиров.....	15
Связь.....	16
Малое предпринимательство .....	17
Демография .....	19
Потребительские цены .....	22
Розничная торговля .....	23
Общественное питание .....	24
Финансы .....	25
Уровень жизни населения.....	26
Классификация торговых центров Санкт-Петербурга .....	29
Этапы развития рынка торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга .....	32
Объем и структура предложения.....	36
Объем спроса .....	54
Ценовая ситуация .....	58
Основные торговые операторы Санкт-Петербурга, их характеристики.....	64
Адамант.....	68
ИКЕА.....	71
FORTGROUP .....	74
Коммерческий центр ПИТЕР.....	75
Новости рынка .....	77
Инвестиции на рынке торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга	81
Тенденции развития рынка торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга .....	87
Приложения .....	88



Приложение 1. Европейская классификация торговых центров (Urban land institute)	88
Приложение 2. Классификация торговых центров по зонам охвата	93
Приложение 3. Список таблиц и диаграмм	95



## Описание исследования

### Цель исследования

Анализ рынка торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга.

### Задачи исследования:

- Провести анализ состояния рынка торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга;
- Проанализировать сегменты рынка торгово-развлекательной недвижимости по следующим параметрам: предложение, спрос, стоимость, тенденции, инвестиционная привлекательность;
- Оценить объем и структуру рынка торгово-развлекательной недвижимости в Санкт-Петербурге;
- Отразить основные события на рынке торгово-развлекательной недвижимости;
- Определить основные тенденции и перспективы развития рынка торгово-развлекательной недвижимости в исследуемом регионе.

### Методы исследования:

- Сбор и анализ первичной информации;
- Мониторинг материалов печатных и электронных деловых и специализированных изданий, аналитических обзоров рынка, материалов маркетинговых и консалтинговых компаний;
- Составление и анализ базы данных.



## Выводы

Рынок торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга развивается по <...>.

Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга находится на <...>. Совокупное предложение качественных площадей в торговых центрах города превышает \*\*\* кв. м. К наиболее значимым торговым объектам можно отнести: <...>. Безусловным лидером по уровню обеспеченности торговыми площадями является <...>.

Рынку торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга свойственны черты <...>.

По заявкам клиентов наиболее популярный рассматриваемый метраж – от \*\*\* до \*\*\* кв. м. Второе место занимает метраж помещений в торговых центрах – \*\*\* кв. м.

Среди основных профилей клиентов в торговых центрах Санкт-Петербурга на первом месте стоит <...>. Второе место занимают клиенты, профиль которых <...>, третье место – <...>.

В Санкт-Петербурге максимальное количество торговых центров находится в <...>.

По данным компании ASTERA арендные ставки в street retail и торговых центрах в 1 квартале 2013 года по сравнению с прошлым <...>.

На рынке встроенных помещений в 1 квартале 2013 года наблюдался <...>.

В современных торговых комплексах с приходом новых международных и федеральных операторов все чаще практикуется заключение договоров аренды по схеме <...>.



## Социально-экономическая характеристика Санкт-Петербурга

Санкт-Петербург – один из крупнейших городов России. Численность постоянного населения Санкт-Петербурга по результатам Всероссийской переписи населения 2010 года составляет \*\*\* человек. На 1 апреля 2013 года по данным Росстата численность населения составила \*\*\* человек. Значимость Петербурга характеризуется <...>.

В Санкт-Петербурге на протяжении последних лет отмечается <...>. В региональной структуре валового регионального продукта (ВРП) по субъектам СЗФО к началу 2013 года Санкт-Петербург занимает <...>. По сообщению главы Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли И. Голикова, ВРП Петербурга в 2012 году превысил отметку в \*\*\* руб.: \*\*\* в валовой региональный продукт привнесла промышленность, \*\*\* - составили налоговые платежи.

**Таблица 1. Основные показатели, характеризующие социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, 2012-2013**

Показатели	Санкт-Петербург	
	январь – апрель 2013 года	в % к январю – апрелю 2012 года

Источник: Петростат

### Промышленное производство

В январе-апреле 2013 года индекс промышленного производства в Санкт-Петербурге составил \*\*\* к соответствующему периоду прошлого года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится около \*\*\* общего объема отгруженной промышленной продукции, индекс промышленного производства составил \*\*\* (по данным на январь-февраль 2013 года).

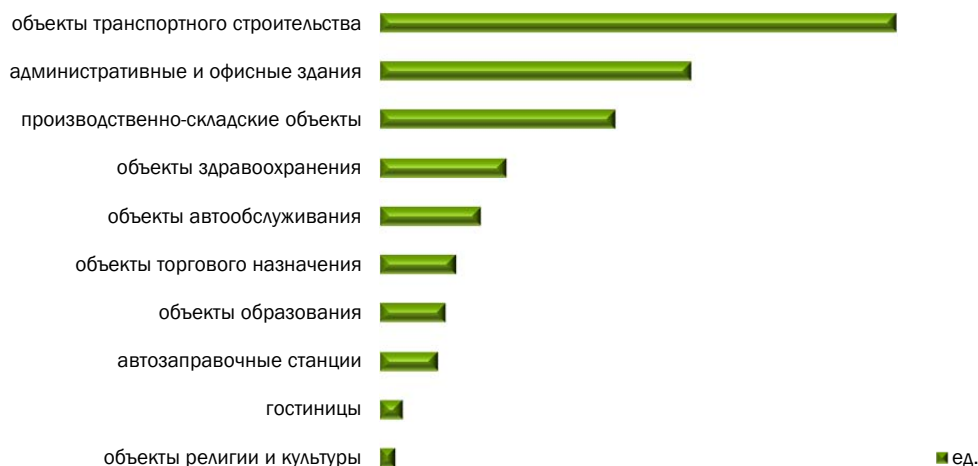
### Строительство

В январе-апреле 2013 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил \*\*\* руб. За 2012 год в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию \*\*\* кв. м. жилья (\*\*\* квартир), что составляет \*\*\* к уровню объема ввода жилой площади за 2011 год.

За 2012 год в Санкт-Петербурге построено <...>. Также за 2012 год введено в эксплуатацию \*\*\* объекта различного назначения общей площадью более \*\*\* кв. м.



**Диаграмма 1. Распределение объектов, введенных в эксплуатацию в Санкт-Петербурге, 2012**



Источник: Комитет по строительству

### Инвестиции в основной капитал

По данным Петростата, в январе – марте 2013 года объем инвестиций в основной капитал составил \*\*\* руб., за аналогичный период 2012 года размер инвестиций составил \*\*\* руб.

По итогам января-марта 2013 года объем иностранных инвестиций, поступивших в нефинансовый сектор экономики Санкт-Петербурга, составил \*\*\* долл. США.

### Ввод объектов в эксплуатацию

С начала 2012 года и по март 2013 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в результате нового строительства и реконструкции введены в действие <...>.

По данным Петростата, на конец апреля 2013 года общий объем заказов (контрактов) на проведение строительного подряда организациями (без субъектов малого предпринимательства) в последующие периоды составил \*\*\* руб.

### Перевозки грузов и пассажиров

В Санкт-Петербурге общий объем услуг организаций транспорта в январе-апреле 2013 года составил \*\*\* руб. и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-апрелем 2012 года на \*\*\*. Объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности в январе-апреле 2013 года составил \*\*\* тонн и увеличился <...>.

### Связь

Общий объем услуг связи, оказанных организациями Санкт-Петербурга в январе-апреле 2013 года, составил \*\*\* руб. и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-апрелем 2012 года на \*\*\*.





## **Малое предпринимательство**

Санкт-Петербург и Ленинградская область в целом представляют собою одно из самых выгодных и перспективных мест для учреждения и развития бизнеса.

На каждые 1 000 жителей приходится \*\*\* частных предприятия. Из всего числа предприятий малого бизнеса \*\*\* приходится на Санкт-Петербург.

## **Демография**

По предварительной оценке, на 1 апреля 2013 года численность населения Санкт-Петербурга составила \*\*\* человек и с начала года увеличилась на <...>.

Естественная убыль населения уменьшилась на \*\*\*.

## **Потребительские цены**

Индекс потребительских цен на товары и услуги за апрель 2013 года составил <...>. Стоимость минимального набора продуктов питания в ценах декабря 2012 года составила \*\*\*. в расчете на месяц, что на \*\*\* выше, чем в ноябре 2012 года.

## **Розничная торговля**

Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге в январе-апреле 2013 года составил \*\*\* руб., что в сопоставимых ценах на <...>.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес оборота пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия в январе-апреле 2013 года составил <...>.

## **Общественное питание**

Оборот общественного питания в апреле 2013 года составил \*\*\* руб.

## **Финансы**

По оперативным данным УФНС России по Санкт-Петербургу в январе-апреле 2013 года в бюджетную систему поступило <...>.

Основная доля доходов утвержденного на 2013 год бюджета Санкт-Петербурга обеспечивается за счет <...>. По данным Петростата, на 1 июня 2013 года государственный долг Санкт-Петербурга составил \*\*\* руб.

## **Уровень жизни населения**

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за март 2013 года в Санкт-Петербурге составила \*\*\* руб. Реальная начисленная заработная плата в марте 2013 года составила <...>.



## Классификация торговых центров Санкт-Петербурга

Для классификации торговых центров российские аналитики предпочитают использовать <...>.

**Микрорайонный торговый центр** (Neighborhood Shopping Center) – осуществляет продажу <...>.

**Окружной торговый центр** (Community Shopping Center) - это промежуточная категория. Окружной торговый центр предлагает <...>.

**Региональный торговый центр** (Regional Shopping Center) занимается продажей товаров <...>.

**Суперрегиональный торговый центр** (Superregional Shopping Center) – в его состав входит <...>.



## Этапы развития рынка торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга

Одной из самых распространенных торговых форм на сегодняшний день является <...>. Развитие новых форм торговли, в число которых входят <...>.

Пик 2002 года обусловлен выходом на рынок нескольких крупных объектов, среди которых можно отметить <...>.

По данным экспертов агентства Colliers International, в Санкт-Петербурге в 2002 году было не менее \*\*\* кв. м торговых площадей, при этом на торговые центры приходилось только \*\*\* рынка, на street-retail - \*\*\*, остальное занимали рынки, киоски и павильоны.

С 2002 года в Санкт-Петербурге начался <...>.

В 2003 году произошло <...>. Открывшиеся крупные проекты включали в себя <...>.

С 2004 года произошло увеличение <...>.

Наибольший прирост торговых площадей пришелся на 2006 год. Только за год было введено около \*\*\* торговых объектов общей площадью \*\*\* кв. м. При этом спрос на новые торговые площади был <...>.

В 2007 году было введено \*\*\* торговых объектов, в 2008 году – \*\*\* торговых объектов. К началу 2009 года в Санкт-Петербурге действовало \*\*\* торговых объектов, совокупная общая площадь которых составила \*\*\* кв. м. При этом наиболее интенсивно продолжал расти <...>.

С конца 2008 года приостановилось или отложилось на неопределенное время строительство новых торговых объектов, произошло снижение покупательского спроса, вместе с ним и сокращение оборотов торговых сетей. Некоторые операторы из-за сложившихся экономических условий <...>.

2010 год был годом восстановления рынка торгово-развлекательной недвижимости. В начале года оживился <...>.

В 2011 году рынок торгово-развлекательной недвижимости развивался <...>. За год было введено в эксплуатацию \*\*\* торговых объектов общей площадью \*\*\* кв. м. Новой тенденцией на рынке стала <...>.

По данным компании NAI Весаг по итогам 2012 года <...>.

К основным событиям 2012 года стоит отнести <...>.

По данным аналитиков компании ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, рынок торговой недвижимости в I квартале 2013 года характеризуется <...>.



## Объем и структура предложения

По данным компании GVA Sawyer среди региональных городов Российской Федерации, население которых превышает 1 млн человек, самым обеспеченным торговыми площадями является <...>.

Среди исследуемых городов только в Перми отсутствуют проекты суперрегионального масштаба. Данная ситуация должна измениться <...>.

Лидерами по обеспеченности объектами суперрегионального масштаба являются <...>.

По-прежнему наблюдается увеличение доли торгово-развлекательных центров в общей структуре торговых площадей. По показателю обеспеченности ТРЦ на душу населения лидируют <...>.

Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2013 года составил \*\*\* руб., что на \*\*\* больше, чем за аналогичный период 2012 года. Рост оборотов розничной торговли, как и ранее, происходит за счет <...>.

В некоторых районах наблюдается <...>.

Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга находится на <...>.

По данным компании Colliers International в первом квартале 2013 года предложение увеличилось на \*\*\* кв. м за счет открывшихся торговых центров компании \*\*\*.

На 2-ю половину года намечено открытие <...>.

**Таблица 5. Торговые объекты, введенные в 1 квартале 2013 года**

Название	Категория	Адрес	GLA, кв. м	Девелопер
Итого				

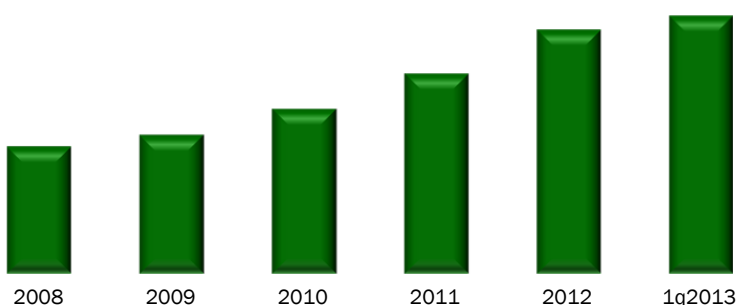
Источник: Colliers International, ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate



Показатель обеспеченности населения качественными торговыми площадями на конец первого квартала 2013 года достиг \*\*\* кв. м в расчете на 1 000 жителей Санкт-Петербурга. Наибольшие значения показателя отмечались в \*\*\* районах.

**Диаграмма 18. Динамика прироста обеспеченности жителей Санкт-Петербурга площадями в ТЦ, 2008–2013**

■ Обеспеченность населения торговыми площадями, кв. м на 1 000 чел.



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

По данным компании ASTERA до конца 2013 года заявлено открытие <...>. С учетом уже введенных в отчетном квартале площадей общая арендопригодная площадь торговых центров Санкт-Петербурга увеличится на \*\*\* и составит \*\*\* кв. м.

**Таблица 6. Торговые центры, открытие которых ожидается во 2-4 кварталах 2013 года (без учета торговых центров, введенных в эксплуатацию ранее)**

Название проекта	GVA, кв. м	GLA, кв. м	Район	Дата открытия
Итого				

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

По данным компании ASTERA на конец 1 квартала 2013 года средний уровень вакансии в торговых центрах Санкт-Петербурга составил около \*\*\*.

В течение 1 квартала 2013 года высокий спрос на рынке встроенных помещений привел к <...>.

В 2013 году уровень вакантных площадей согласно прогнозам компании GVA Sawyer будет <...>.

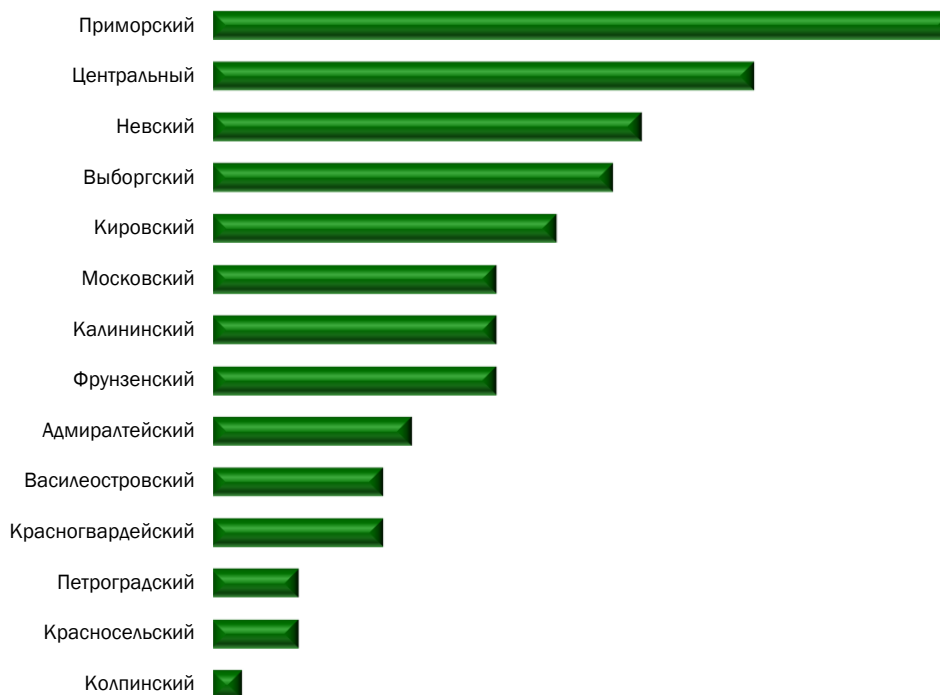
В исследовании London Real Invest сообщается, что <...>.



В июне 2013 года компания AnalyticResearchGroup провела исследование торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга. В ходе исследования удалось собрать информацию по \*\*\* функционирующим торговым центрам.

Максимальное количество торговых центров находится в <...>.

**Диаграмма 21. Распределение торгово-развлекательных центров по районам Санкт-Петербурга, июнь 2013**



Источник: AnalyticResearchGroup

Большинство действующих в Санкт-Петербурге торговых центров в июне 2013 года имеют общую площадь от \*\*\* до \*\*\* кв. м. На втором месте располагаются торговые центры с площадью от \*\*\* до \*\*\* кв. м.

Структура торговых центров в июне 2013 года выглядит следующим образом<...>.

По наличию зоны развлечений в торговых центрах Санкт-Петербурга статистика разделилась <...>.

**Таблица 7. Объекты торгово-развлекательной недвижимости, планируемые к вводу в эксплуатацию, 2013-2016**

Название	Адрес	Район	Тип	Специализация	Общая площадь	Год ввода

Источник: AnalyticResearchGroup

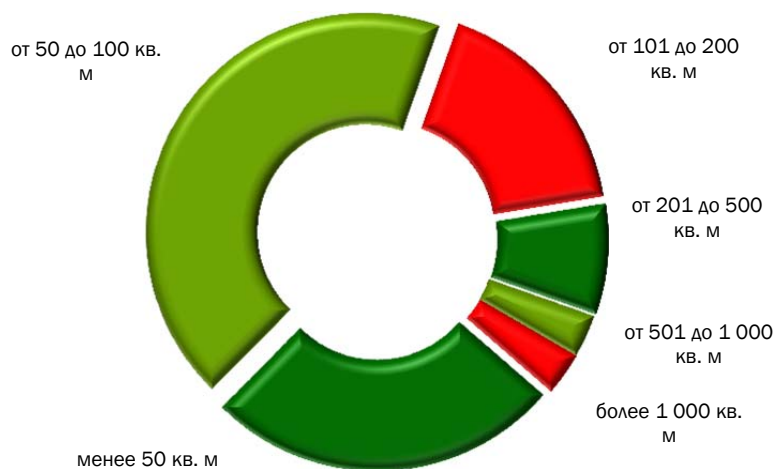


## Объем спроса

Среди основных тенденций спроса, проявившихся в 1 квартале 2013 года, компания GVA Sawyer выделяет <...>.

По заявкам клиентов наиболее популярный рассматриваемый метраж – <...>.

**Диаграмма 30. Рассматриваемый метраж помещений в ТЦ по заявкам клиентов, 1q2013**



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Среди основных профилей клиентов в торговых центрах Санкт-Петербурга на первом месте стоит <...>.

Среди наиболее значимых сделок на рынке торговых помещений выделяется <...>.

**Таблица 8. Примеры наиболее значимых сделок на рынке торговых помещений Санкт-Петербурга, 1q2013**

Бренд	Площадь, кв. м	Специализация	Адрес

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate



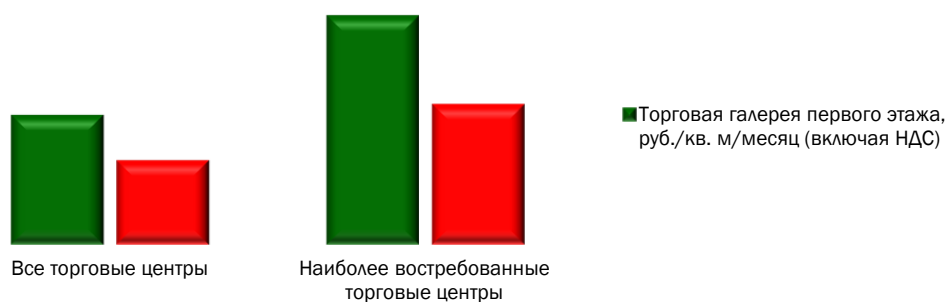
## Ценовая ситуация

По данным аналитиков компании ASTERA арендные ставки в street retail и торговых центрах в первом квартале 2013 года по сравнению с прошлым годом <...>.

На рынке встроенных помещений в 1 квартале 2013 года наблюдался <...>.

Арендные ставки среди всех торговых центров превышают \*\*\* руб./кв. м в мес., причем ставка по торговым галереям первого этажа находится на уровне \*\*\* руб./кв. м в мес. Ставки по наиболее востребованным ТЦ на порядок выше. Так в данном сегменте стоимость торговых галерей первого этажа превышает значение в \*\*\* руб./кв. м в мес.

**Диаграмма 34. Средние арендные ставки в торговых центрах Санкт-Петербурга, 1q2013**



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

По данным специалистов компании Jones Lang LaSelle, среди 10 городов с максимальными ставками аренды торговых площадей Санкт Петербург занимает <...>.

Среди якорных арендаторов самый высокий диапазон арендных ставок в супермаркетах – \*\*\* руб./кв. м в год. На втором месте арендаторы, предоставляющие в продажу одежду – \*\*\* руб./кв. м в год.

По данным прогноза ГУИОН арендные ставки за встроено-пристроенные торговые помещения в Санкт-Петербурге по сравнению с 1 кварталом 2010 года к концу 2013 года <...>.

Арендные ставки торговых помещений к концу 2013 года в целом <...>.





## Основные торговые операторы Санкт-Петербурга, их характеристики

По данным компании Knight Frank практически все крупнейшие торговые сети, как федеральные, так и международные, присутствующие сегодня в России, представлены в Санкт-Петербурге.

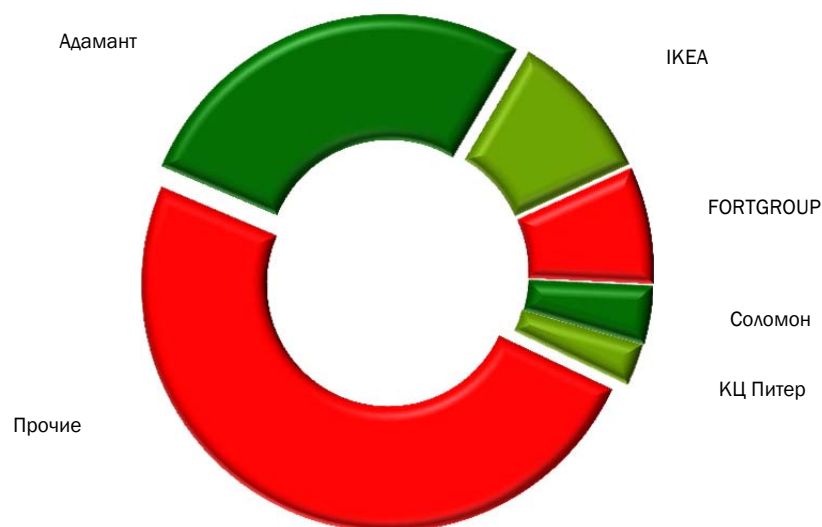
Начало 2013 года ознаменовалось <...>. Кроме того, о планах развития в рамках прежних форматов заявили такие операторы общепита как <...>.

Динамичное развитие FMCG (Fast Moving Consumer Goods) сетей приводит к ужесточению конкуренции между ними, насыщению рынка и, как следствие, к появлению новых форматов. Например <...>. В январе 2013 года стартовала арендная кампания по привлечению арендаторов в ТРЦ \*\*\*, который станет платформой для выхода новых брендов на рынок Санкт-Петербурга и России.

Компания \*\*\* подписала договор на аренду 2-уровневого помещения площадью около 2 000 кв. м в ТРЦ \*\*\*, который запланирован к открытию в 2013 году. Важно отметить, что все более востребованным на рынке торговой недвижимости становится <...>.

Крупнейшим сетевым девелопером по данным Colliers International является <...>.

**Диаграмма 37. Крупнейшие сетевые девелоперы (по GLA торговых центров), 2013**



Источник: Colliers International



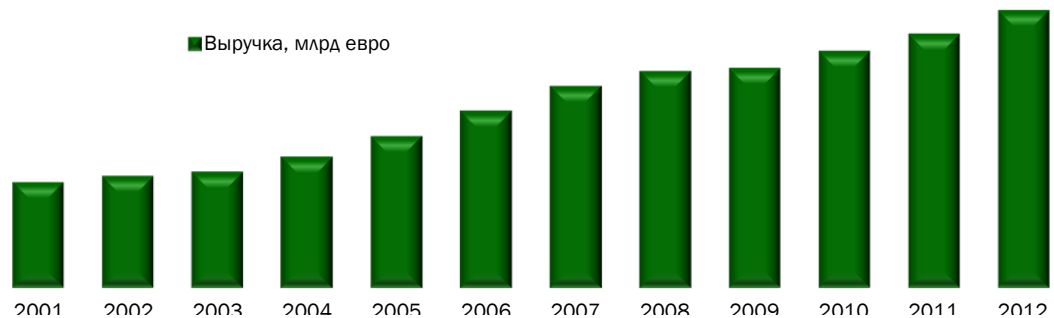
## Адамант

Холдинг Адамант - один из крупнейших многопрофильных холдингов России, лидер рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга и фактический создатель индустрии современных торгово-развлекательных комплексов в регионе. Не менее важным направлением для компании является промышленная переработка стекла (ЗАО РСК). В структуре холдинга <...>.

## ИКЕА

ИКЕА — нидерландская компания, владелец одной из крупнейших в мире торговых сетей по продаже мебели и товаров для дома.

**Диаграмма38. Объем выручки компании ИКЕА, 2001–2012**



Источник: ИКЕА

В России интересы ИКЕА представляют ее дочерние компании. ИКЕА ДОМ управляет торговыми центрами ИКЕА, ИКЕА МОС развивает сеть торговых центров Мега, продажами занимается ИКЕА ТОРГ.

## FORTGROUP

FORTGROUP - инвестиционная компания, специализирующаяся на приобретении недооцененных активов, преимущественно объектов торговой недвижимости с последующим повышением их стоимости и залогопригодности посредством увеличения маркетинговой привлекательности и профессионального управления.

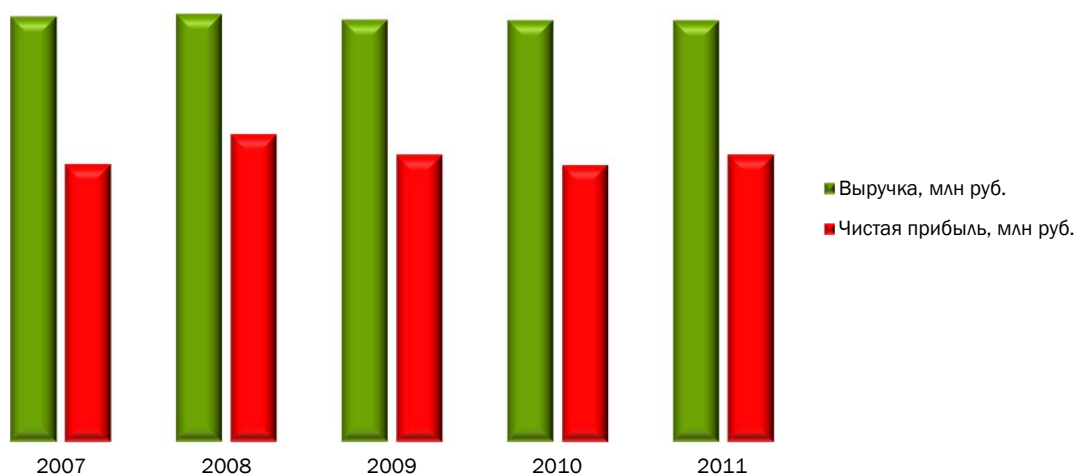
FORTGROUP ориентирована на создание на рынке торговой недвижимости высокодоходных инвестиционных продуктов, потенциально свободно конвертируемых в денежные средства посредством следующих инструментов <...>.

## Коммерческий центр ПИТЕР

История коммерческого центра ПИТЕР началась в 1992 году с открытия вещевого рынка Апраксин Двор. За время существования КЦ ПИТЕР было успешно реализовано множество инвестиционных проектов. Концерн ПИТЕР один из крупнейших в Санкт-Петербурге девелоперов, занимающийся строительством и управлением торговыми комплексами, бизнес-центрами и гостиницами не только в Петербурге, но и в регионах России.

По сравнению с началом 2007 года выручка КЦ ПИТЕР <...>.

**Диаграмма 40** Динамика финансовых показателей компании КЦ ПИТЕР, (логарифмическая шкала), 2007–2011



Источник: AnalyticResearchGroup по данным Интегрум



## Новости рынка

### **«Новый Оккервиль» получит новый ТРК**

В январе 2013 года стало известно, что <...>. Торгово-развлекательный комплекс будет построен <...>. Объем инвестиций в проект оценивается в \*\*\* руб. Площадь торгово-развлекательного комплекса составит порядка \*\*\* кв. м.

### **В феврале 2013 года стали известны якорные арендаторы ТРЦ «Монпансье»**

Крупнейшим якорным арендатором ТРЦ «Монпансье» станет <...>. Основным продуктовым арендатором комплекса станет крупнейшая <...>. Новый супермаркет разместится на площади \*\*\* кв. м и станет десятым в Северной столице. Также в числе «якорей» проекта будет представлена <...>.

### **В ТРК «Великан парк» заключено 80% договоров**

МФК «Великан парк» включает в себя <...>, общая площадь которых составляет \*\*\* кв. м. На цокольном этаже комплекса будет располагаться <...>.

### **ТЦ «Смайл» меняет концепцию**

В середине мая 2013 года стало известно, что <...>. Торговый комплекс будет ориентирован на <...>. Первый этапом в изменении профиля торгового центра в 2013 году стал выбор нового якорного арендатора для второго этажа ТЦ «Смайл». Им стала \*\*\*. Контракт подписан на 3 года, сданная площадь составляет 250 квадратных метров. Кроме этого, в ходе реконцепции планируется переоборудовать <...>.

### **Hollywood запустил арендную компанию**

В ТРК Hollywood, расположенном на пересечении центральных магистралей Приморского района Санкт-Петербурга, стартовала арендная кампания. Общая площадь ТРК Hollywood – \*\*\* кв. м. Для посетителей ТРК откроет свои двери осенью 2015 года. ТРК включает в себя <...>. Архитектором проекта выступает турецкая компания ONCUOGLU.

### **Заполняемость ТРК ЛЕТО достигла 93%**

В 2012 году в ТРК ЛЕТО в Санкт-Петербурге открылось \*\*\* магазина. Заполняемость комплекса на сегодняшний день составляет 93%. Среди основных торговых точек, запущенных в комплексе в минувшем году – <...>.

### **Трудности ТК Старая Деревня**

В феврале 2013 года ТК Старая Деревня начал свою работу. Общая площадь торгового центра около \*\*\* кв. м, арендопригодная площадь – \*\*\* кв. м.

Официальный ввод объекта в эксплуатацию состоялся в <...>. В сообщении ведомства сказано, что одним из оснований для выдачи разрешения на ввод послужили <...>.





### **Увеличение торговой площади IKEA Парнас**

Группа IKEA планирует развиваться в Петербурге <...>. В компании заявляют, что <...>.

К концу текущего года к построенному еще в 2006 году торговому центру «Мега Парнас» на севере города <...>

### **ТРЦ «Жемчужная Плаза» заполнен на 75%**

Арендная кампания ТРЦ «Жемчужная Плаза» подходит к концу. В первом квартале 2013 года проект пополнился <...>.

Открытие комплекса состоится в \*\*\*. К настоящему моменту ТРЦ заполнен на 75%.

Также в состав «якорных» арендаторов ТРЦ входят<...>.

Общая площадь торгового центра, входящего в состав первой очереди МФК «Жемчужная Плаза», - \*\*\* кв. м. В настоящее время <...>.



## Инвестиции на рынке торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга

В 2012 году на Санкт-Петербургском рынке инвестиций произошла <...>.

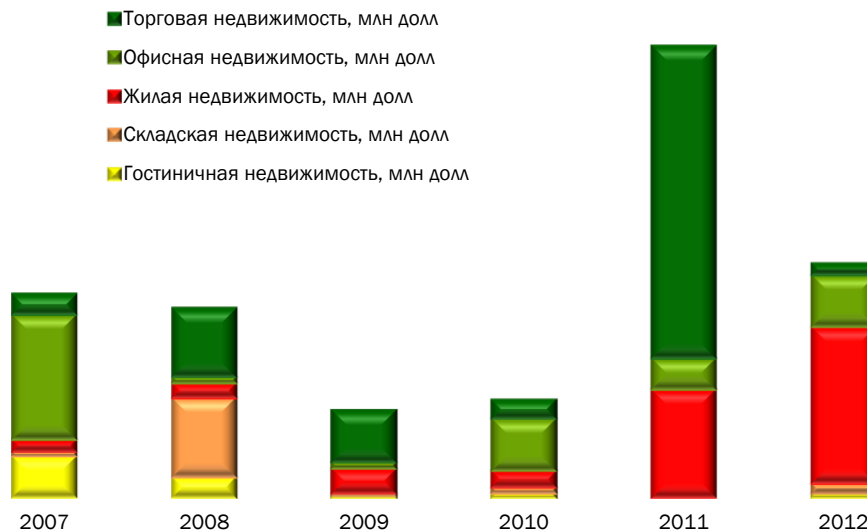
Алексей Филимонов, генеральный директор ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate отметил, что впервые замечено <...>.

Одной из основных тенденций 2012 года стал <...>. Наибольший интерес инвесторы проявляли к <...>. Наряду с этим, активно рассматривались <...>. Большинство крупных инвестиционных сделок было заключено в сегменте торговой недвижимости во 2 полугодии 2012 года. Среди них сделки по таким проектам <...>. Негативно на настроении инвесторов сказываются <...>.

По итогам января 2013 года по Санкт-Петербургу дисбаланс между спросом и предложением в площадях складских и производственных помещений составил почти \*\*\*.

За 2012 год общий объем закрытых сделок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге, включая покупку участков под жилищную застройку, составил более \*\*\* долл. Стоит отметить, что данная величина является <...>.

**Диаграмма 43. Объем инвестиционных сделок по секторам, 2007–2012**



Источник: Colliers International

Сделки по коммерческим объектам также совершаются, однако покупки происходят <...>.

В настоящее время инвестиционный бизнес в классическом понимании больше характерен для <...>.





Компания Jensen Group объявила, что продает <...>. В целом компании, по ее данным, принадлежат активы совокупной стоимостью свыше \*\*\* долл.

Темпы развития коммерческого девелопмента в Санкт-Петербурге <...>. Это связано с <...>.

Одной из наиболее значимых новостей инвестиционного рынка стало известие о том, что <...>. Новая сеть получит название – \*\*\*. Для размещения будущих магазинов компания приобрела десяток участков в Северной столице и Ленобласти, а также два в Москве.

Однако зарубежные инвесторы предпочитают <...>. Так, британский фонд GHP Group вложит в развитие петербургских проектов, приобретенных в разгар кризиса, \*\*\* долл. По словам управляющего партнера фонда GHP Group Олега Мышкина, фонд приступил к строительству <...>

Специалисты компании Jones Lang LaSalle прогнозируют, что в 2013 году мировой объем инвестиций в коммерческую недвижимость будет находиться в пределах \*\*\* долл.





## Тенденции развития рынка торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга

Среди тенденций развития рынка торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга можно отметить следующие:

1. Высокий уровень спроса на торговую недвижимость формата street retail приводит к <...>.
2. Открытие после реконструкции в 2012 году Дома Ленинградской торговли способствовало формированию <...>.
3. Активное развитие интернет-торговли. Операторы ритейла используют этот канал сбыта для <...>.
4. Интенсивное развитие индустрии развлечений: формат детских тематических парков приобретает все большую популярность.
5. В продолжение тенденции 2012 года бурное развитие сетей <...>.
6. Локальное насыщение рынка торговых площадей в <...>.
7. Децентрализация рынка. После открытия в 2009 году комплексов на пл. Восстания, свободных площадок под крупноформатную торговлю в центре города почти не осталось. В результате <...>.
8. Открытие торговых комплексов в <...>.
9. Ведение активных переговоров по проектам и планирование открытия своих первых объектов в <...>.







## Приложения

### Приложение 1. Европейская классификация торговых центров (Urban land institute)

Торговые Центры по европейской классификации (на основе классификации Urban land Institute в обработке/оптимизации/переводe SMT Developments) подразделяются на следующие основные категории:

**Микрорайонный торговый центр (Neighborhood Shopping Center)**

**Окружной торговый центр (Community Shopping Center)**

**Региональный/суперрегиональный торговый центр (Regional Shopping Center)**

**Подтипы торговых центров**

*Специализированный торговый центр (Speciality Shopping Center)*

*Фестивальный центр (Festival Center)*

*Торговые центры моды (Fashion Center)*

*Пауэр центр (Power Center)*

*Аутлет центр (Outlet Center)*

*Торгово-развлекательный центр (Retail-entertainment Center)*

*Торгово-общественный центр*

*Strip Commercial*

*Convenience Center.*





## Приложение 2. Классификация торговых центров по зонам охвата

Тип торгового центра	Концепция	Общая площадь, кв. м	Площадь участка, Га	Типовые якорные арендаторы		Доля якорных арендаторов в общей площади	Первичная зона обслуживания, км	Минимальное необходимое количество жителей в первичной зоне, чел.	Время в пути на личном автотранспорте, мин.
				Количество	Тип				

Источник: GVA Sawyer





## Приложение 3. Список таблиц и диаграмм

ТАБЛИЦА 1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 2012-2013 .....	7
ТАБЛИЦА 2. СРЕДНЯЯ НОМИНАЛЬНАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА, НАЧИСЛЕННАЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, МАРТ 2013 .....	26
ТАБЛИЦА 3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 1Q2013 .....	38
ТАБЛИЦА 4. ТОП-3 ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 2013 .....	39
ТАБЛИЦА 5. ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ В 1 КВАРТАЛЕ 2013 ГОДА .....	39
ТАБЛИЦА 6. ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТИЕ КОТОРЫХ ОЖИДАЕТСЯ ВО 2-4 КВАРТАЛАХ 2013 ГОДА (БЕЗ УЧЕТА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ РАНЕЕ) .....	42
ТАБЛИЦА 7. ОБЪЕКТЫ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, 2013-2016 .....	53
ТАБЛИЦА 8. ПРИМЕРЫ НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫХ СДЕЛОК НА РЫНКЕ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 1Q2013 .....	56
ТАБЛИЦА 9. ДИАПАЗОН АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО ОСНОВНЫМ ТОРГОВЫМ КОРИДОРАМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 2012–2013 .....	59
ТАБЛИЦА 10. ДИАПАЗОН СТАВОК АРЕНДЫ ДЛЯ ОПЕРАТОРОВ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 1Q2013 .....	62
ТАБЛИЦА 11. ПРОГНОЗ АРЕНДНЫХ СТАВОК ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПРИ НОМИНАЦИИ В РУБЛЯХ, 2012–2013 .....	63
ТАБЛИЦА 12. ФУНКЦИОНИРУЮЩИЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ УК АДАМАНТ, ИЮНЬ 2013 .....	69
ТАБЛИЦА 13. СТРОЯЩИЕСЯ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ УК АДАМАНТ, ИЮНЬ 2013 .....	70
ТАБЛИЦА 14. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИКЕА, 2011–2012 .....	71
ТАБЛИЦА 15. ИНДИКАТОРЫ ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА, 2012 .....	83
ДИАГРАММА 1. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ, ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, 2012 .....	10
ДИАГРАММА 2. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТИЦИЙ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, ЯНВАРЬ—МАРТ 2013 .....	12
ДИАГРАММА 3. ОСНОВНЫЕ СТРАНЫ ИНВЕТОРЫ В ЭКОНОМИКУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 2012–2013 .....	13
ДИАГРАММА 4. ПЕРЕВОЗКИ ПАССАЖИРОВ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ТРАНСПОРТА, ЯНВАРЬ—АПРЕЛЬ 2013	15





ДИАГРАММА 5. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБОРОТА МАЛЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, 2012.....	18
ДИАГРАММА 6. ЧИСЛЕННОСТЬ ПОСТОЯННОГО НАСЕЛЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА,.....	19
ДИАГРАММА 7. ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ВАРИАНТУ ВЫСОКОГО ПРОГНОЗА, 2013—2018 (ПРОГНОЗ) .....	20
ДИАГРАММА 8. ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ВАРИАНТУ НИЗКОГО ПРОГНОЗА, 2013—2018 (ПРОГНОЗ) .....	20
ДИАГРАММА 9. ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ВАРИАНТУ СРЕДНЕГО ПРОГНОЗА, 2013—2018 (ПРОГНОЗ) .....	21
ДИАГРАММА 10. ИНДЕКСЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ (В % К ДЕКАБРЮ ПРЕДЫДУЩЕГО ГОДА), 2010—2012 .....	22
ДИАГРАММА 11. СТРУКТУРА ОБОРОТА РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ, АПРЕЛЬ 2012, АПРЕЛЬ 2013 .....	23
ДИАГРАММА 12. ДИНАМИКА ОБОРОТА ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ, ЯНВАРЬ—АПРЕЛЬ 2013 .....	24
ДИАГРАММА 13. СРЕДНЕДУШЕВОЙ ДЕНЕЖНЫЙ ДОХОД И ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА В ЦЕЛОМ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, 2012 .....	28
ДИАГРАММА 14. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 2002.....	32
ДИАГРАММА 15. ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ КАЧЕСТВЕННЫМИ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ (GLA) НА ТЫСЯЧУ ЖИТЕЛЕЙ, МАРТ 2013.....	36
ДИАГРАММА 16. ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ КАЧЕСТВЕННОЙ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ (GLA) НА 1 000 ЖИТЕЛЕЙ ПО ЗОНАМ ОХВАТА, МАРТ 2013 .....	37
ДИАГРАММА 17. ПРИРОСТ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО КВАРТАЛАМ, 2013 .....	40
ДИАГРАММА 18. ДИНАМИКА ПРИРОСТА ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ЖИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПЛОЩАДЯМИ В ТЦ, 2008—2013.....	41
ДИАГРАММА 19. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО РАЙОНАМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 1Q2013.....	41
ДИАГРАММА 20. ТИПЫ ПАРКОВОК В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, МАРТ 2013.....	43
ДИАГРАММА 21. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ ПО РАЙОНАМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ИЮНЬ 2013.....	45
ДИАГРАММА 22. СТРУКТУРА ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ТИПАМ, ИЮНЬ 2013 .....	46
ДИАГРАММА 23. СТРУКТУРА ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО СПЕЦИАЛИЗАЦИИ, ИЮНЬ 2013 .....	47
ДИАГРАММА 24. СТРУКТУРА ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ПЛОЩАДЯМ, ИЮНЬ 2013 .....	48
ДИАГРАММА 25. СТРУКТУРА ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ТОРГОВЫМ ПЛОЩАДЯМ, ИЮНЬ 2013 .....	49



ДИАГРАММА 26. ТИПЫ ПАРКОВОК В ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ИЮНЬ 2013.....	50
ДИАГРАММА 27. НАЛИЧИЕ ЗОНЫ РАЗВЛЕЧЕНИЙ В ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ИЮНЬ 2013.....	50
ДИАГРАММА 28. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ГОДУ ВВОДА, ИЮНЬ 2013 .....	51
ДИАГРАММА 29 РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ ТЦ ПО ГОРОДАМ РОССИИ, 1Q2013—2014П.....	52
ДИАГРАММА 30. РАССМАТРИВАЕМЫЙ МЕТРАЖ ПОМЕЩЕНИЙ В ТЦ ПО ЗАЯВКАМ КЛИЕНТОВ, 1Q2013 .....	54
ДИАГРАММА 31. РАССМАТРИВАЕМЫЙ МЕТРАЖ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ЗАЯВКАМ КЛИЕНТОВ, 1Q2013.....	55
ДИАГРАММА 32. ОСНОВНЫЕ ПРОФИЛИ КЛИЕНТОВ В ТЦ ПО ЗАЯВКАМ, 1Q2013.....	55
ДИАГРАММА 33. ОСНОВНЫЕ ПРОФИЛИ КЛИЕНТОВ В STREET RETAIL ПО ЗАЯВКАМ, 1Q2013 .....	56
ДИАГРАММА 34. СРЕДНИЕ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 1Q2013 .....	60
ДИАГРАММА 35. ТОП 10 МАКСИМАЛЬНЫХ СТАВОК АРЕНДЫ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО ГОРОДАМ МИРА, 2013 .....	61
ДИАГРАММА 36. ДИНАМИКА АРЕНДНЫХ СТАВОК ЗА ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫЕ ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 2010—2013.....	63
ДИАГРАММА 37. КРУПНЕЙШИЕ СЕТЕВЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ (ПО GLA ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ), 2013 .....	66
ДИАГРАММА 38. ОБЪЕМ ВЫРУЧКИ КОМПАНИИ ИКЕА, 2001—2012.....	72
ДИАГРАММА 39 ОБЪЕМ ВАЛОВОЙ И ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ КОМПАНИИ ИКЕА МОС, 2007—2011 ..	73
ДИАГРАММА 40 ДИНАМИКА ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ КОМПАНИИ КЦ ПИТЕР, (ЛОГАРИФМИЧЕСКАЯ ШКАЛА), 2007—2011.....	76
ДИАГРАММА 41. СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЙ, КОТОРУЮ ИЩУТ АРЕНДАТОРЫ И ПРЕДЛАГАЮТ СОБСТВЕННИКИ, 1 ФЕВРАЛЯ 2013.....	82
ДИАГРАММА 42. СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, КОТОРУЮ ГОТОВЫ ПЛАТИТЬ АРЕНДАТОРЫ И ПРЕДЛАГАЮТ СОБСТВЕННИКИ, 1 ФЕВРАЛЯ 2013.....	82
ДИАГРАММА 43. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК ПО СЕКТОРАМ, 2007—2012.....	83
ДИАГРАММА 44. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, 2001—2012.....	84





ДИАГРАММА 39 ОБЪЕМ ВАЛОВОЙ И ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ КОМПАНИИ ИКЕА МОС, 2007–2011  
..... **ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.**

ДИАГРАММА 40 ДИНАМИКА ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ КОМПАНИИ КЦ ПИТЕР,  
(ЛОГАРИФМИЧЕСКАЯ ШКАЛА), 2007–2011..... 19

ДИАГРАММА 41. СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЙ, КОТОРУЮ ИЩУТ АРЕНДАТОРЫ И ПРЕДЛАГАЮТ  
СОБСТВЕННИКИ, 1 ФЕВРАЛЯ 2013..... **ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.**

ДИАГРАММА 42. СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, КОТОРУЮ ГОТОВЫ ПЛАТИТЬ АРЕНДАТОРЫ И  
ПРЕДЛАГАЮТ СОБСТВЕННИКИ, 1 ФЕВРАЛЯ 2013..... **ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.**

ДИАГРАММА 43. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК ПО СЕКТОРАМ, 2007–2012..... 22

ДИАГРАММА 44. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, 2001–2012..... **ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.**








AnalyticResearchGroup – молодая динамично развивающаяся компания, созданная в конце 2008 года.

На сегодняшний день AnalyticResearchGroup реализует исследовательские проекты различной степени сложности, используя широкий спектр методов сбора и анализа данных.











География исследований компании охватывает все субъекты РФ, а также некоторые страны Европы и США

В компании работают специалисты различных уровней из банковских структур, лизинговых, аудиторских, инвестиционных и консалтинговых компаний.

#### **Анализируемые рынки:**

-  Финансы и страхование;
-  Недвижимость и строительство;
-  Промышленность (в частности электроэнергетика и производство кабелей);
-  It и телеком;
-  Сфера услуг.

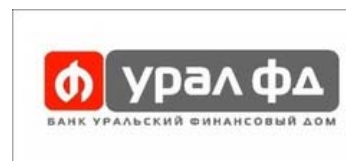
#### **Виды исследований:**

-  обзор рынка;
-  исследование инвестиционной привлекательности;
-  бизнес-план;
-  аналитическая записка;
-  информационная справка;
-  анализ спроса на рынке;
-  анализ профиля игроков рынка;
-  маркетинговое обоснование проекта;
-  мониторинг состояния рынка;
-  базы данных показателей рынка;





Клиенты компании



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
 ХАНТЫ-МАНСЙСКИЙ БАНК

