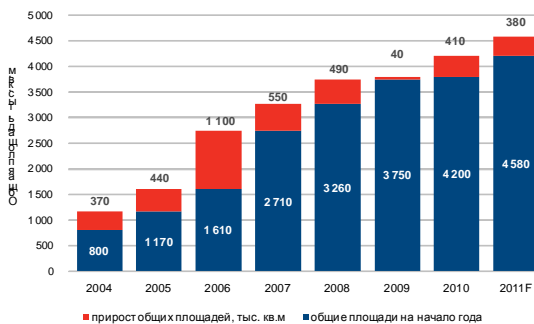


ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Лучшие помещения на основных торговых улицах	\$ 285 / кв.м / месяц
Популярные торговые центры	\$ 130 / кв.м / месяц
Торговые центры	2,7 млн.кв.м GLA
Вакансия	Около 10 %

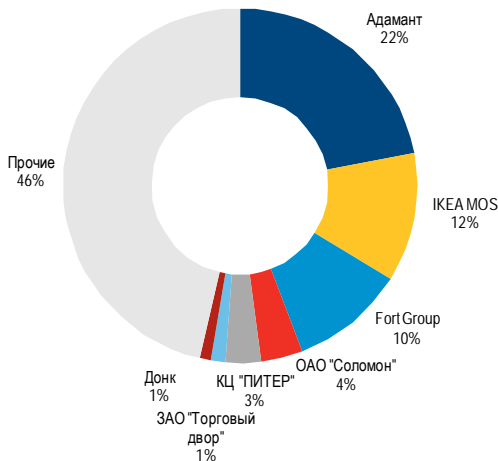
Источник: Colliers International

ДИНАМИКА ВВОДА ПО ГОДАМ



Источник: Colliers International

КРУПНЫЕ СОБСТВЕННИКИ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ (доля по GLA)



Источник: Colliers International

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ

- Рост интереса к торговой недвижимости как со стороны арендаторов, так и со стороны инвесторов, наблюдавшийся во второй половине 2010 года, продолжился в начале 2011 года
- В конце марта была закрыта крупнейшая сделка на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга: компания Fort Group приобрела все активы компании «Макромир»: ТРК «Французский бульвар», «Родео Драйв», «Фиолент», «Феличита», «Сити-Молл»), а также замороженный проект ТК «Долгоозерный». В результате Fort Group заняла одну из лидирующих позиций на рынке города.
- ЗАО «УК «Старт», управляющее сетью гипермаркетов для дома и ремонта «Старт», приобретает у холдинга «Адамант» сеть магазинов «Домовой». Эта сделка позволит компании «Старт» занять лидирующие позиции на рынке DIY.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- В первом квартале предложение росло исключительно за счет открытия новых торговых объектов в ближайших пригородах Санкт-Петербурга: ТРК «Меркурий» (Колпино), ТК «Константиновский» (Пушкин). Прирост торговых площадей за первый квартал составил около 25 тыс.кв.м
- Вместе с тем, в очередной раз сдвигаются сроки ввода таких крупных объектов как ТРК «Лето» на Пулковском шоссе (галерея) и 3-я очередь ТРК «Сити-Молл» у станции метро «Пионерская». Изначально оба этих проекта планировали запустить в марте 2011 года.
- До конца года планируется вывести на рынок ещё около 200 тыс.кв.м торговых площадей.

СПРОС

- По-прежнему высок спрос на торговые площади в объектах с удачным местоположением и продуманной концепцией. Объем вакантных площадей держится на достаточно низком уровне, исключительно на счет неудачных и малопопулярных объектов.
- Основной спрос на площади формируют следующие товарные группы: продуктовые супермаркеты, магазины одежды и обуви, заведения общепита среднего и низкого ценового диапазона, операторы фитнес-центров.

СТАВКИ АРЕНДЫ

- Ставки аренды в удачных объектах продолжили рост. За первый квартал он составил по разным объектам от 2% до 5%.
- С открытием торговых центров «Галерея» и «Стокманн» в ноябре 2010 года, обороты у ритейлеров, расположенных во встроенных помещениях в исследуемой части Невского проспекта, ухудшились. Это может спровоцировать некоторое снижение арендных ставок. Однако, по мере снижения эффекта новизны ситуация выровняется.

ТЕНДЕНЦИИ

Основные тенденции, обозначившиеся в начале 2011 года:

- Все большее количество девелоперов задумывается о реконцепции собственных объектов. Основная причина – необходимость повышения привлекательности объекта в условиях высокой конкуренции.
- Новый всплеск интереса к формату outlet-центра. Помимо заявленных проектов в Уткиной Заводе и Таллинском шоссе о своих планах объявила американская компания Hines. Она планирует создание outlet-центра на Пулковском шоссе.
- Ожидается увеличение интереса со стороны потенциальных инвесторов к качественным объектам, обусловленного ростом нефтяных доходов.

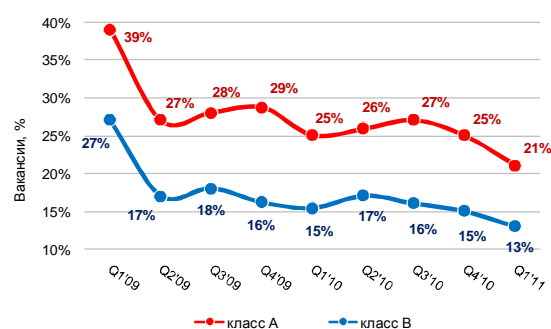


ИНДИКАТОРЫ ОФИСНОГО РЫНКА  
1 КВАРТАЛ 2011

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий сток	1,44 млн.кв.м
Поглощение за 1 кв. 2011	30 тыс.кв.м
Вакансия на начало 2 кв. 2011	15%
Арендная ставка (класс А)	\$485 за кв.м. в год
Арендная ставка (класс В)	\$387 за кв.м. в год

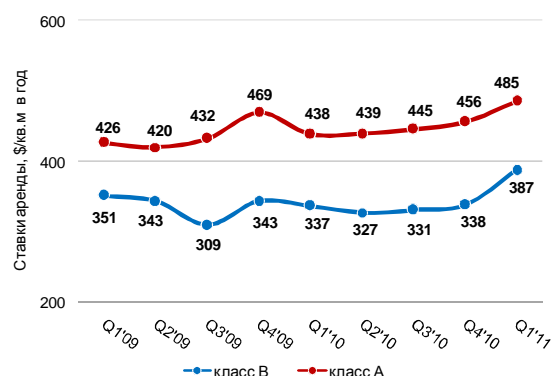
Источник: Colliers International

ДИНАМИКА ЗАПОЛНЯЕМОСТИ



Источник: Colliers International

СТАВКИ АРЕНДЫ, \$ / кв.м в год



Источник: Colliers International

Ставки аренды приведены с учетом эксплуатационных и операционных расходов, без НДС

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- За 1 квартал 2011 года в эксплуатацию были введены два офисных центра – Renaissance Forum (Renaissance Construction, Лиговский пр., 61-63, GLA – 7 800 кв.м) и 1 очередь офисного центра «Охта-Хаус» («УНИСТО Петросталь», Индустриальный пр., 45а, GLA – 4 000 кв.м).
- На начало 2 квартала 2011 года объем офисных площадей класса А, В составил 1,45 млн.кв.м, из них – 420 тыс.кв.м офисы класса А, 1 030 тыс.кв.м – офисы класса В.
- До конца 2011 года ожидается ввод в эксплуатацию 126 тыс.кв.м офисной недвижимости высокого класса. Следует отметить, что 78% из них относится к классу А.

СПРОС

- На начало 2 квартала 2011 года вакантные площади в офисных центрах класса А и В насчитывают около 220 тыс.кв.м (совокупный уровень вакансии – 15%: 21% – в классе А, 13% – в классе В).
- Спрос в 2011 году характеризуется увеличением доли заявок на крупные офисные площади.
- Продолжается ротация арендаторов из низкокачественных офисных центров, а также из старых офисных центров класса А и В – в новые.

СТАВКИ АРЕНДЫ

- С начала 2011 года просматривается тенденция увеличения арендных ставок в рублевом эквиваленте в офисных центрах класса В – на 8 %, арендные ставки в классе А – стабильны.
- Изменение ставок аренды в долларовом эквиваленте спровоцировано курсовой разницей в 1 квартале 2011 года (с 30.4 рублей за \$1 до 28.4).
- Арендные ставки на начало 2 квартала 2011 года:
  - в классе А составляют \$485 за кв.м. в год, включая операционные расходы без НДС,
  - в классе В составляют \$387 за кв.м. в год, включая операционные расходы без НДС.
- С увеличением уровня заполняемости ставки аренды в офисных центрах возрастают в среднем на 5-10%.

ТЕНДЕНЦИИ

- В 2011 году мы ожидаем недостаток не крупных офисных площадей класса А (50-150 кв.м) в центральных районах города.
- В целом по рынку мы прогнозируем вымывание крупных блоков (~3 000 кв.м) в высококачественных офисных центрах.
- Объем чистого поглощения на рынке в 2011 году прогнозируется на уровне 150-160 тыс.кв.м в год.



**ИНДИКАТОРЫ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
1 КВАРТАЛ 2011**

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общее предложение	1.14 млн кв. м
Чистое поглощение в 1 кв. 2011	73 тыс. кв. м
Вакансия на начало 2 кв. 2011	14%
Чистые ставки аренды, класс А	\$100 -115 за кв. м / год
Чистые ставки аренды, класс В	\$80-105 за кв. м / год

Источник: Colliers International

**СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

**ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ**

- Позитивные рыночные тенденции, получившие развитие в сегменте складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области в 2010 году, наблюдались и в 1 кв. 2011 года.
- В этот период продолжился рост активности спроса, что привело к увеличению числа сделок в качественных складских комплексах, снижению доли вакантных помещений и плавному росту ставок аренды.

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

- По итогам 1 кв. 2011 года общий объем предложения высококачественных складских площадей сохранился на уровне 1,14 млн кв. м (включая логистические комплексы и спекулятивные склады, не включая склады под собственные нужды и холодильные склады).
- Общая площадь ожидаемых к вводу до конца 2011 года спекулятивных складских площадей составляет около 43 тыс. кв. м, в том числе около 40 тыс. кв. м приходится на строящуюся в промзоне «Шушары» первую очередь логистического центра «Nordway» литовского девелопера BSV.

**СПРОС**

- В 1 кв. 2011 года объем поглощения складских площадей составил 73 тыс. кв. м, что в 20 раз превышает аналогичный показатель за 1 кв. 2010 года.
- По итогам 1 кв. 2011 года средний уровень вакантных площадей снизился с 22% до 14% и составил 128 тыс. кв. м.
- На фоне небольших объемов нового строительства, а также при условии сохранения существующего темпа поглощения складских площадей прогнозируемый уровень вакансии до конца года достигнет 7-10%.

**СТАВКИ АРЕНДЫ**

- В 1 кв. 2011 года ставки аренды на высококачественные складские площади начали расти и составили для класса А – \$100 -115 за кв. м / год, для класса В – \$80-105 за кв. м / год (без учета НДС и операционных расходов). Таким образом, за 1 квартал рост ставок составил 5-7% в долларах США.
- Рост ставок аренды вызван сокращением уровня вакантных площадей во многих действующих объектах, а также постепенным «вымыванием» с рынка ликвидных площадей большого формата. В то же время дополнительными стимуляторами роста стали ежегодная индексация действующих договоров аренды и колебания курса доллара.

**ТЕНДЕНЦИИ**

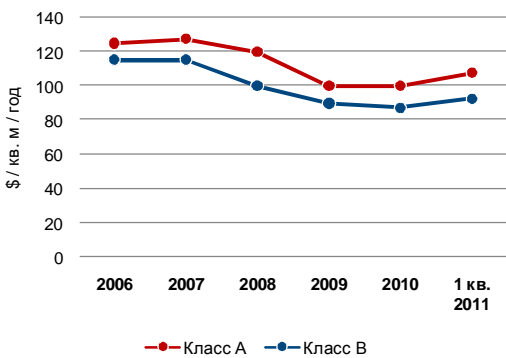
- В большинстве случаев собственники складских комплексов по-прежнему ориентированы на предоставление индивидуальных коммерческих условий каждому потенциальному арендатору.
- На рынок продолжают выходить производственные компании, которым нужны дополнительные энергопотребности и прочие специфические технические параметры. Собственники ряда современных складских комплексов готовы на максимальную техническую адаптацию площадей под нужды производственных компаний. Затраты на такие изменения, как правило, либо закладываются в арендную ставку на весь период договора либо выплачиваются единовременно.

**ОБЪЕМ СПЕКУЛЯТИВНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ  
СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ И УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ**



Источник: Colliers International

**ДИНАМИКА СТАВОК АРЕНДЫ\***



\* Не включая НДС, операционные и коммунальные платежи

Источник: Colliers International

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА ПО ПРОФИЛЯМ  
АРЕНДАТОРОВ В 1 КВАРТАЛЕ 2011\***



\* По общему объему арендованных площадей

Источник: Colliers International

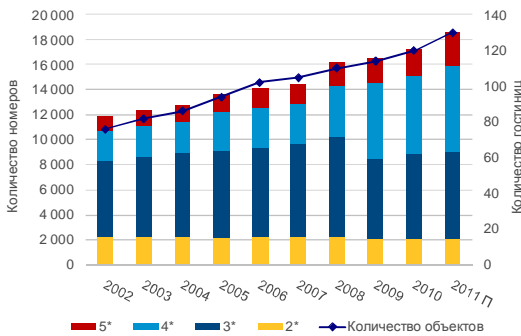


**ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ ГОСТИНИЧНОГО РЫНКА  
1 КВАРТАЛ 2011**

ПАРАМЕТР	ЗНАЧЕНИЕ
Количество гостиниц	120
Количество номеров	17,500
Туристический поток в 2011 году	5 млн.
Средняя заполняемость	43 %

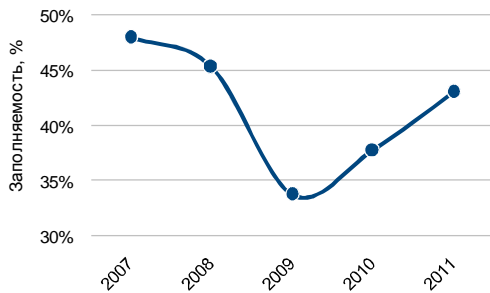
Источник: Colliers International

**ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ РЫНКА ГОСТИНИЦ**



Источник: Colliers International

**ДИНАМИКА ЗАПОЛНЯЕМОСТИ «НИЗКИЙ СЕЗОН»**



Источник: Colliers International

**СТОИМОСТЬ РАЗМЕЩЕНИЯ 2010/2011**

Запрашиваемая стоимость гостиничного номера в зависимости от класса гостиницы 2010 / 2011 (классический двухместный номер, \$ в сутки)

Класс	«Низкий сезон» 1 квартал 2010	«Низкий сезон» 1 квартал 2011	Изменение по отношению к 2010 году, %
5-звезд	401	414	3%
4-звезды	158	158	0%
3-звезды	99	99	0%

**СТОИМОСТЬ РАЗМЕЩЕНИЯ 2009/2010**

Запрашиваемая стоимость гостиничного номера в зависимости от класса гостиницы 2009 / 2010 (классический двухместный номер, \$ в сутки)

Класс	«Низкий сезон» 1 квартал 2009	«Низкий сезон» 1 квартал 2010	Изменение по отношению к 2009 году, %
5-звезд	332	401	21%
4-звезды	147	158	7%
3-звезды	96	99	4%

Источник: Colliers International

**ГОСТИНИЧНЫЙ РЫНОК**

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

- На начало 2 квартала 2011 года гостиничный комплекс Санкт-Петербурга насчитывает 120 объектов с общим объемом номерного фонда около 17,5 тыс. номеров (не включая мини-отели, ведомственные гостиницы и общежития, гостиницы в пригородных зонах).
- За 1 квартал 2011 года на рынке гостиниц Санкт-Петербурга не произошло значительных изменений.
- Главным ожидаемым событием 2011 года станет открытие трех люксовых гостиниц – Four Seasons Hotel Lion Palace (Вознесенский пр., 1), W Hotel (Вознесенский пр., 6), Swissotel (ул. Правды, 10).
- В декабре 2010 года начал функционировать новый для Санкт-Петербурга гостиничный формат – гостиница длительного проживания – Staybridge Suites Moskovskye Vorota (Московский пр., 97Б).

**СПРОС**

- По данным Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Санкт-Петербурга и Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга, в 2011 году туристический поток в Санкт-Петербург может достигнуть 5 млн. человек, что превысит показатель 2010 года на 4%.

**МЕЖДУНАРОДНЫЕ ГОСТИНИЧНЫЕ ОПЕРАТОРЫ**

- В 2011 году ожидается выход на рынок 4-х новых международных операторов – Fairmont Raffles Hotels International, Four Seasons Hotels & Resorts, Starwood Hotels & Resorts, Domina Hotels & Resorts. О своих планах развития в Санкт-Петербурге также заявили Hilton Worldwide и Hyatt International.

**ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ**

- По итогам 1 квартала 2011 («низкий сезон») года заполняемость гостиниц Санкт-Петербурга составила 43%, что на 6% больше показателя того же периода прошлого года
- Мы прогнозируем среднегодовую заполняемость в 2011 году на уровне 63% (заполняемость в «высокий сезон» прогнозируется на уровне 85-90%)

**СТОИМОСТЬ РАЗМЕЩЕНИЯ**

- В 2009-2010 годах произошло значительное снижение тарифов – более чем на 30%, по сравнению с докризисными показателями
- В 2011 году намечается тенденция увеличения стоимости гостиничных номеров, однако, нельзя сказать, что в течение 2011 года они вернуться на докризисный уровень.
- Менее всего тарифы снизились в сегменте гостиниц уровня 5 звезд – в этом помог достаточно устойчивый спрос со стороны корпоративных клиентов.

**ПРОГНОЗЫ**

- В 2011 году в Санкт-Петербурге появятся новые люксовые гостиницы, в том числе бутик-отель, что значительно изменит расстановку сил в дорогом сегменте.
- Стоимость номеров значительно не изменится, так как усилится конкуренция среди действующих гостиниц.
- С учетом выхода в 2011 году всех заявленных гостиничных проектов (7 проектов на 1 070 номеров) обеспеченность гостиничными номерами в Санкт-Петербурге составит 4 номера на 1 тысячу жителей.

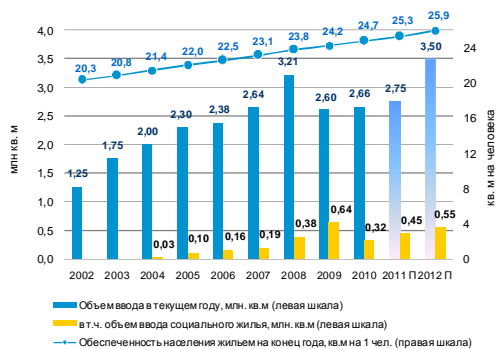


**ИНДИКАТОРЫ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
1 КВАРТАЛ 2011**

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Объем ввода в 2010 г.	2,7 млн кв. м
Объем продаж в 2010 г.	2 млн кв. м
Объем нового предложения (площадь выведенных в продажу в 1 кв. 2011 объектов)	420 тыс. кв. м
Объем продаж в 1 кв. 2011 г. (оценка)	520 тыс. кв. м
Средняя цена на начало 2 кв. 2011	72 тыс. руб./кв. м

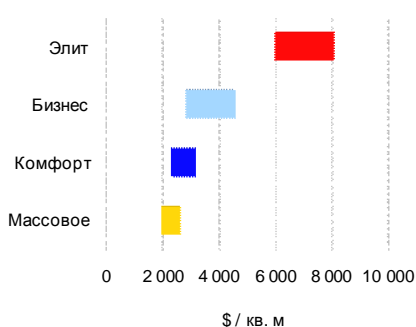
Источник: Colliers International

**ДИНАМИКА ВВОДА ЖИЛЬЯ ПО ГОДАМ**



Источник: Комитет по строительству администрации Санкт-Петербурга, Colliers International

**СРЕДНИЕ ЦЕНЫ, \$ / кв. м**



Источник: Colliers International

**ПЕРВИЧНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

**ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ**

- Рынок жилой недвижимости Санкт-Петербурга восстанавливается: растет спрос на новостройки, увеличивается предложение, появляются более выгодные ипотечные программы.

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

- По данным Комитета по строительству администрации Санкт-Петербурга, в 2010 году в городе было построено 2,7 млн кв. м жилья, что на 2,3% больше по сравнению с 2009 годом.
- В 1 кв. 2011 года в продажу поступило около 7,5 тыс. квартир общей продаваемой площадью около 420 тыс. кв. м. Среди наиболее значимых объектов – ЖК «Капитал» от компании «Строительный трест» (около 1 500 квартир), новые корпуса в Девяткино от компании «Арсенал» (около 900 квартир) и в «Юбилейном квартале» от компании «ЛенСпецСМУ» (700 квартир), «Восток» от ГДСК (350 квартир), а также – в многофункциональном комплексе «Yellow Submarine» на пр. Просвещения от компании «Пионер».

- Общая площадь новостроек на стадии строительства составляет сегодня около 4,9 млн кв. м. В 2011 году прогнозируется ввод в эксплуатацию 2,75 млн кв. м.

**СПРОС**

- Несмотря на традиционный спад покупательского интереса в постновогодний период, в 1 кв. 2011 г. первичный рынок жилой недвижимости Санкт-Петербурга продемонстрировал активный покупательский спрос.
- В целом объем продаж строящегося жилья, начиная со 2 кв. 2010 года, стабилизировался на уровне 500-550 тыс. кв. м в квартал. В 1 кв. 2011 года по сравнению с аналогичным периодом 2010 года прирост составил около 20%.
- Активный интерес покупатели проявляют к квартирам небольшого метража (30-70 кв. м) как в домах высокой степени готовности, так и в домах на начальной стадии строительства.

**ЦЕНЫ**

- В начале 2011 года цены на новостройки немного увеличились. На начало 2 кв. 2011 средневзвешенная цена была зафиксирована на уровне 72 тыс. руб. за кв. м.
- В целом прогноз на 2011 год – плавный рост цен в пределах инфляции.

**ТЕНДЕНЦИИ**

- Основная тенденция, оказывавшая влияние на рынок жилой недвижимости Санкт-Петербурга в 2010 году, – выход проектов комплексного освоения территорий – продолжит свое развитие в 2011 году. На рынок будет поступать в продажу много ликвидной жилой недвижимости – малогабаритные одно- и двухкомнатные квартиры в объектах эконом-класса и комфорт-класса (3-я очередь ЖК «Северная долина» от компании «Главстрой-СПб», новые кварталы в строящемся жилом районе «Балтийская жемчужина», 1-я очередь нового крупномасштабного города-спутника Петербурга «Южный» (проект «Золотые ключи») от компании «Старт-Девелопмент»).
- Продолжится уже наметившаяся тенденция: обострение конкуренции между вторичным рынком и новостройками.

