

# Обзор рынка

торгово-развлекательной недвижимости  
Санкт-Петербурга  
за 2009 г.



# Рынок торгово-развлекательной недвижимости

Таблица 1. Основные показатели рынка торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 2009 г.

Основные показатели	Данные
Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге за 2008 г., млрд. руб. (индекс физического объема товарооборота, %)	582,2 (+14,5%)
Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге в 2009 г., млрд. руб. (индекс физического объема товарооборота, %)	584,3 (-9,4%)
Объем качественных торговых площадей на конец 2009 г., тыс. кв. м	4 155
Объем арендопригодных площадей (GLA) на конец 2009 г., тыс. кв. м	2 778
Объем арендопригодных площадей (GLA), введенных в 2009 г., тыс. кв. м	102
Уровень вакантных площадей на конец 2009 г., %	9-11%
Изменение арендных ставок за 2009 г.	-15-20%

Источник: GVA Sawyer, Петростат

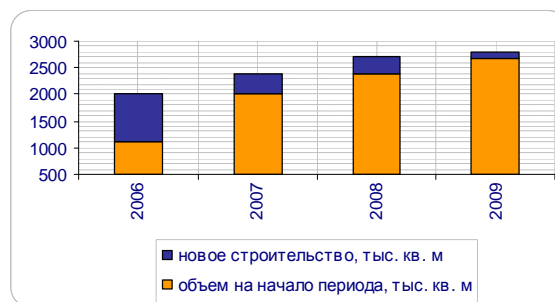
## 1. Предложение

В 2009 году в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию 8 объектов качественной торговой недвижимости, совокупной арендопригодной площадью около 100 тыс. кв.м. В связи с реконструкцией под бизнес-центр из предложения исчез торговый центр «Желтый угол», площадью около 8 тыс. кв.м.

Таким образом, общая площадь качественных торговых площадей<sup>1</sup> в Санкт-Петербурге к концу 2009 года превысила 4,1 млн. кв. м, это свыше 200 объектов. Совокупная арендопригодная торговая площадь (GLA) этих объектов – около 2,78 млн. кв. м. За 2009 год рынок вырос на 3,5%.

<sup>1</sup> Гипермаркеты и торговые центры площадью свыше 3 тыс. кв.м

Рисунок 1. Объем качественного предложения торговых площадей, GLA, кв.м



Источник: GVA Sawyer

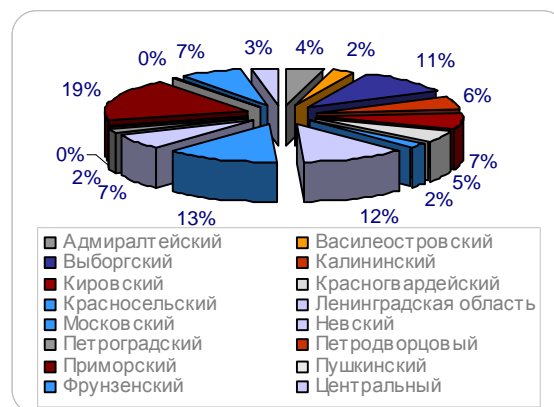
Стоит отметить, что на 2009 год девелоперы заявляли ввод порядка 900 тыс. кв. м арендопригодных торговых площадей. Среди наиболее крупных проектов, которые изначально планировались к вводу в 2009 году и перенесены на 2010 год следует отметить ТРК «Лето», ТЦ «Стокманн», Galeria и др.

В 2010 году с большой долей вероятности можно ожидать завершения строительства этих торговых центров, однако окончания строительства многих менее значимых проектов не произойдет. По оценкам GVA Sawyer объем ввода арендопригодных торговых площадей (GLA) в 2010 году составит около 220-250 тыс. кв. м.

В данный момент основными торговыми районам Санкт-Петербурга являются Приморский, Московский и Выборгский районы. Общая суммарная площадь арендопригодных торговых площадей этих районов составляет более трети от общегородских (42%, порядка 1,1 млн. кв. м).

В структуре торговых центров по размеру торговой зоны 21% приходится на суперрегиональные торговые центры (для сравнения в 2005 году их доля не превышала 3%), 29% - на региональные торговые центры (в 2005 году – 14%). Доля окружных торговых центров за последние 3 года уменьшилась с 54% до 41%, а микрорайонных торговых центров – с 29% до 9%.

Рисунок 2. Предложение качественных торговых площадей по районам города



Источник: GVA Sawyer

В общей структуре торговых объектов по их форматам более двух третей (68%) составляют торговые и торговоразвлекательные комплексы, 10% в структуре торговой недвижимости приходится на DIY, магазины таких форматов как гипермаркет, cash&carry и пр. занимают не более 6%.

Таблица 2. Объекты качественной торговой недвижимости, введенные в эксплуатацию в 2009 г.

№	Объект	Адрес	Площадь		Формат/ специализация	Девелопер
			Общая, кв. м	GLA, кв. м		
1	Торговый Двор, III очередь	Науки пр., 21 / Гражданский пр.	20 000	15 000	Торговый центр рыночного типа	ЗАО «Торговый двор»
2	МФК «Толстой сквер»	Льва Толстого ул., 9	23 000	4 500	Театрально-развлекательный центр	Лицедеи Билдинг Корпорейшн, IB Group
3	Феличита Пионерская (Сити Молл), II очередь	пр. Испытателей, 5	26 400	19 700	Торговый центр	Макромир
4	МебельWood	Пересечение Дальневосточного пр. и ул. Колонтай	29 000	21 000	Специализированный торговый центр	холдинг «УИМП»
5	На реке Смоленке	Набережная реки Смоленки, уч. 1	16 700	2 700	Торгово-офисный комплекс	Эталон-ЛенСпецСМУ
6	Cruise (пройдена госкомиссия)	Туполевская ул., уч. 33	22 000	16 500	Торговый центр	ООО «Фемида» (ГК «Невский альянс»),
7	Мебель холл (2-я очередь)	пл. Павла Фаберже д.8	25 000	15 000	Специализированный торговый центр	Русские самоцветы,
8	«Смайл» (пройдена госкомиссия)	Ул. Крыленко, 26, лит А	10 900	8 000	Торгово-офисный центр	ДОНК
Итого:			173 000	102 400		

Источник: GVA Sawyer

## 2. Спрос

Спрос на торговые площади уменьшался в течение всего 2009 года. Причиной падения послужило сокращение доходов жителей Петербурга, что привело и к падению товарооборота на 9,4% по итогам года (увеличение в номинальных показателях объясняется инфляцией).

Как следствие, во многих торговых центрах произошла ротация арендаторов, однако лишь наиболее успешным удалось заполнить освободившиеся площади.

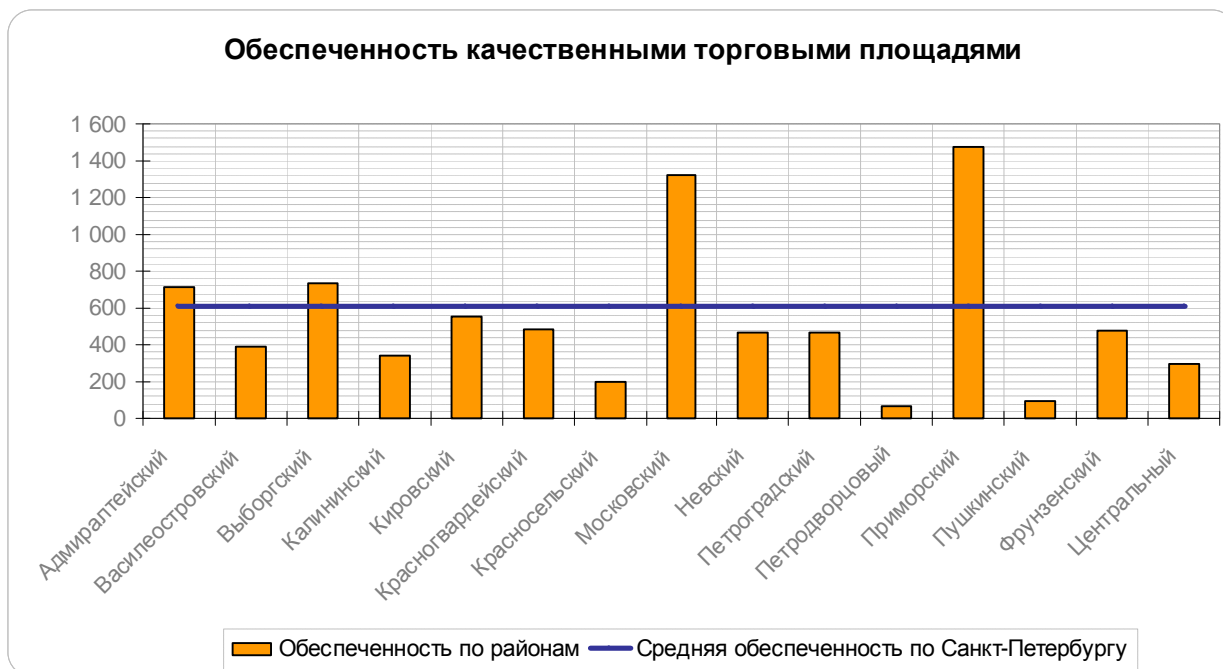
В течение всего 2009 года наблюдалось существенное различие в заполняемости между торговыми центрами. В удачно расположенных торговых центрах не наблюдается увеличения вакантных мест, лишь происходило увеличение ротации арендаторов. В то же время в неудачных с точки зрения местоположения или

концепции торговых центрах могут пустовать до 40-50% помещений.

На конец 2009 года обеспеченность населения Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями составила 610 кв. м арендопригодной площади на 1 000 жителей.

Лидерами по обеспеченности торговыми площадями являются Московский (1 330 кв. м на 1 000 жителей) и Приморский (1 470 кв. м на 1 000 жителей) районы. Высокий уровень также в Адмиралтейском, Выборгском и Кировском районах. В этих районах спрос на услуги торгово-развлекательных центров в целом удовлетворен. Наименьшие показатели обеспеченности наблюдаются в Петродворцовом, Пушкинском и Красносельском районах.

Рисунок 3. Обеспеченность населения районов Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями, кв. м на 1 000 жителей



Источник: GVA Sawyer

### 3. Финансовые условия

Стоимость аренды помещений в торговых комплексах в 2009 году уменьшилась в среднем на 15-20%. Наиболее сильное падение произошло для супермаркетов и гипермаркетов. В 2009 году основное падение пришлось на февраль-апрель, к концу 1-го полугодия снижение арендных ставок замедлилось. Успешные торговые центры предпочитают сохранять уровень арендных ставок, а вот во многих строящихся

объектах изменились дополнительные условия. Если ранее депозит составлял до 3-х месяцев, то сейчас арендодатели иногда готовы работать с нулевым депозитом. Все чаще применяется арендная ставка в виде процентов с оборота, которая составляет 6-9%. Неопределенность с будущим приводит к фиксации ставок аренды на определенный период (1-2 года) на более льготных условиях.

### 4. Тенденции 2009 года

Кроме описанного выше, среди тенденций, которые проявились на рынке торговой недвижимости в 2009 году, следует выделить три, которые будут развиваться и в дальнейшем. Во-первых, это рост популярности таких форматов недвижимости, как дисконт-центр, аутлет-центр и т.п. Желание сэкономить, не потеряв в качестве, приводит покупателей в такие форматы. В Петербурге пока нет полноценных аутлет-центров и аутлет-операторов, однако интерес к этому сегменту, к созданию таких центров за последний год существенно вырос.

Во-вторых, обозначилась тенденция создания специализированных форматов

торговой недвижимости, в частности дизайн-центры. Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга дорос до такого формата еще 1-2 года назад, но первые примеры появились лишь в 2009 году (Дом Декора, дизайн-центр Аура).

Наконец, среди кризисных проявлений следует отметить рост спроса, связанным с мебельным направлением. Были открыты несколько специализированных торговых комплексов, да и в ряде объектов крупные площади были арендованы под продажу мебели.





## Worldwide Offices:

[www.gvaworldwide.com](http://www.gvaworldwide.com)

GVA Kantor  
GVA Curzon Partners  
GVA Grimley Ltd  
GVA Kidder Mathews  
GVA City-Concept  
GVA Thompson Hennessey & Partners  
GVA Project Control Group  
GVA Grimley Brussels  
GVA ASCO Properties  
GVA Robertson  
GVA Sawyer  
GVA Chicago  
GVA Nybolig Erhverv  
GVA Cawley  
GVA Detroit  
GVA Brooklands  
GVA Donal O Buachalla  
GVA Arthur Rubinstein  
GVA Swiss  
GVA Redilco  
GVA NIRAS  
GVA Orco  
GVA InReal  
GVA Consultimo  
GVA Marquette Advisors  
GVA Intercapitalis  
GVA PCI  
GVA Arora & Associates  
GVA Emirah  
GVA Sollers Solutions  
GVA Real-Consult  
GVA Property Partners  
Van Gool Elburg  
GVA Worldwide



### GVA Sawyer

Россия, 109240 Москва,  
Николаянская улица 13, стр. 17  
Дом на Берниковской набережной

тел.: +7 (495) 797-4401, факс: +7 (495) 797-4400  
e-mail: [info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)  
[www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru)

### GVA Sawyer

Представительство в Санкт-Петербурге  
Россия, 190031 Санкт-Петербург,  
ул. Ефимова, д. 4а БЦ «Мир», офис 330

тел./факс: +7 (812) 334-9392  
e-mail: [info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)  
[www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru)