

# Обзор рынка

торгово-развлекательной недвижимости  
Санкт-Петербурга  
за 3 квартал 2009 г.



# Рынок торгово-развлекательной недвижимости

Таблица 1. Основные показатели рынка торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 3 кв. 2009 г.

Основные показатели	Данные
Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге за 2008 г., млрд. руб.	564,8 (+28%)
Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге в 1-3 кв. 2009 г., млрд. руб.	428,7 (-9,7%)
Объем качественных торговых площадей на конец 3 кв. 2009 г., тыс. кв. м	4 100
Объем арендопригодных площадей (GLA) на конец 3 кв. 2009 г., тыс. кв. м	2 758
Объем качественных торговых площадей, введенных в 3 кв. 2009 г., тыс. кв. м	22
Объем арендопригодных площадей (GLA), введенных в 3 кв. 2009 г., тыс. кв. м	16
Уровень вакантных площадей на конец 3 кв. 2009, %	9-11
Изменение арендных ставок за 3 кв. 2009 г.	-

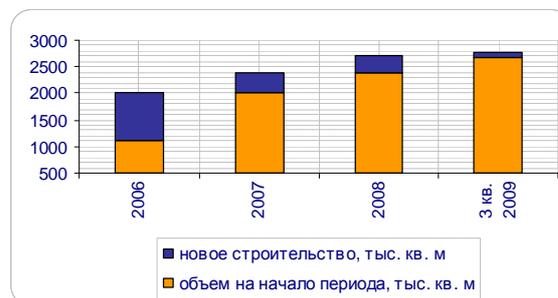
Источник: GVA Sawyer

## 3.1. Предложение

За 3 кв. 2009 года был введен в эксплуатацию 1 качественный торговый центр: ТЦ «Cruise», общей площадью 22 тыс. кв. м и арендопригодной – около 16 тыс. кв. м.

Таким образом, общая площадь качественных торговых площадей<sup>1</sup> в Санкт-Петербурге к концу 3 кв. 2009 года достигла 4,1 млн. кв. м, это свыше 200 объектов. Совокупная арендопригодная торговая площадь (GLA) этих объектов – около 2,76 млн. кв. м. За 3 кв. 2009 год рынок вырос на 0,6%.

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



Источник: GVA Sawyer

На 2009 год девелоперы заявляли ввод порядка 900 тыс. кв. м арендопригодных торговых площадей. С начала года введено около 65 тыс. кв.м, до конца года возможно окончание строительства еще 35 тыс. кв.м качественных торговых площадей. Наиболее крупные проекты, которые изначально планировались к вводу в 3-4 кв. 2009 года

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

перенесены на 2010 год. Среди них 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. Новые проекты появляться практически не будут, а строительство тех, которые заявлены, но работы по которым либо не начаты, либо находятся на начальной стадии проектирования, будет заморожено. 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

### 3.2. Спрос

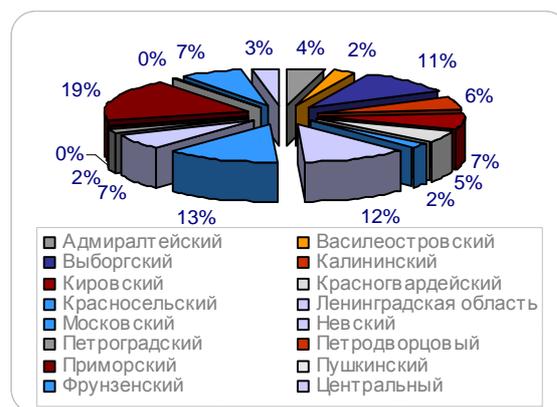
В течение 3 кв. 2009 года спрос на торговые площади со стороны торговых операторов не менялся. С одной стороны, негативное влияние на спрос оказывало падение розничного товарооборота в 1-3 кв. 2009 года, с другой стороны, произошедшее в 1 половине года снижение ставок аренды и приближение новогодних праздников оказывали положительное влияние на спрос на качественную торговую недвижимость.

В текущих ценах емкость рынка качественной торговой недвижимости можно оценить в 2,5 млн. кв. м арендопригодной площади. Средняя заполняемость торговых центров за 3 кв. 2009 года не изменилась и составляет 89-91% (падение на 5-7% по сравнению с концом 2008 года).

По-прежнему наблюдается существенное различие между торговыми центрами. В удачно расположенных торговых центрах не

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%.

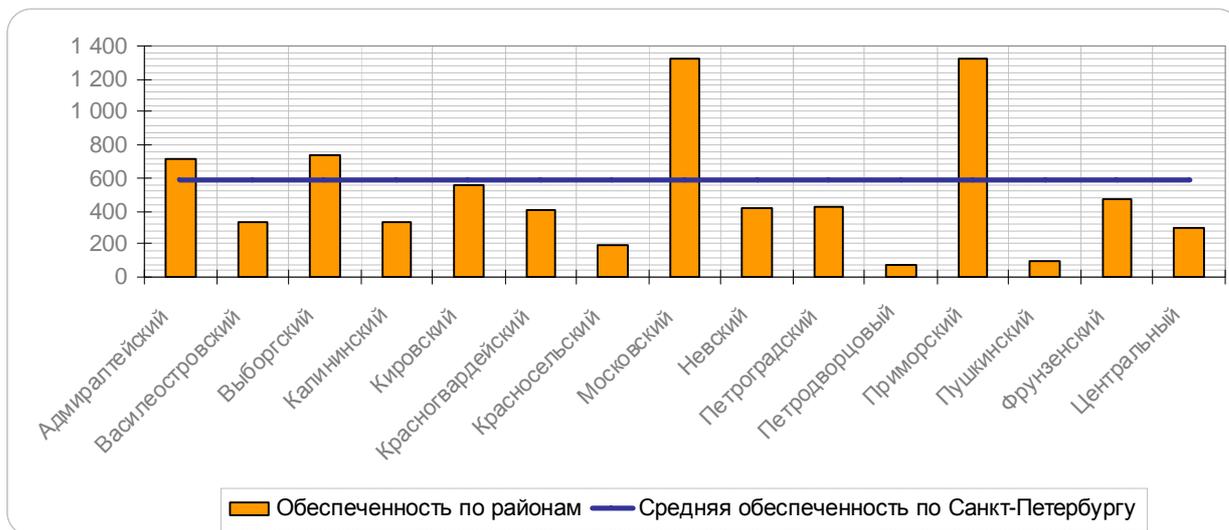
наблюдается увеличения вакантных мест, в худшем случае увеличивается ротация арендаторов. В то же время в неудачных с точки зрения местоположения или концепции торговых центрах могут пустовать до 40-50% помещений.

На конец 3 кв. 2009 года обеспеченность населения Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями составила 590 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 (1 320 кв. м на 1 000 жителей) районы. Высокий уровень также в Адмиралтейском, Выборгском и Кировском районах. В этих районах спрос на услуги торговоразвлекательных 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, 3 кв. 2009 года



Источник: GVA Sawyer

### 3.3. Финансовые условия

Стоимость аренды помещений в торговых комплексах за 3 квартал 2009 года не изменилась. В 2009 году основное падение пришлось на февраль-апрель, к концу 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 6-8%. Неопределенность с будущим приводит к фиксации ставок аренды на определенный период (1-2 года) на более льготных условиях.



## Worldwide Offices:

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

A faint, light blue globe is visible in the background of the text, showing the outlines of continents and latitude/longitude lines.

GVA Charles Dunn  
GVA Kidder Mathews  
GVA Advantis  
GVA Smith Mack  
GVA Chicago  
GVA Thompson Hennessey & Partners  
GVA Detroit  
GVA Bieri  
GVA Marquette Advisors  
GVA Oxford  
GVA Cawley  
GVA Kantor  
GVA Grimley Ltd.  
GVA City-Concept  
GVA Grimley Brussels  
GVA ASCO Properties  
GVA Robertson  
GVA Sawyer  
GVA Nybolig Erhverv  
GVA Donal O Buachalla  
GVA Arthur Rubinstein  
GVA Swiss  
GVA Redilco  
GVA TP Group  
GVA Orco  
GVA InReal  
GVA Consultimo  
GVA PCI  
GVA Emirah  
GVA Real-Consult  
GVA Real-Consult Polska  
GVA Curzon Partners  
GVA Intercapitalis  
GVA Project Control Group



### 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), [www.gvaconsulting.ru](http://www.gvaconsulting.ru)

### GVA Sawyer

Office in St. Petersburg  
Russia 190031 Saint-Petersburg  
4a Efimova Ul. BC «MIR», office 330

Tel./fax: +7 (812) 334-93-92  
e-mail: [info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)  
[www.gvasawyer.com](http://www.gvasawyer.com), [www.gvaconsulting.ru](http://www.gvaconsulting.ru)