

# Краткий обзор рынка

торговой недвижимости Санкт-Петербурга, 1 кв. 2011



# Рынок торгово-развлекательной недвижимости

Основным событием рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 кв. 2011 года стала покупка компанией **Fort Group** активов компании «Макромир». Под контроль нового собственника перешли «Родео Драйв», «Французский бульвар», «Феличита», «Сити Молл», «Фиолент», а также проект комплекса «На Долгоозерной».

Таблица 1. Основные показатели рынка торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга по 1 кв. 2011 г.

Основные показатели	Данные
Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге за январь-март 2011 г., млрд. руб. (индекс товарооборота, %)	176,7 (101,0%)
Общая площадь качественных торговых объектов на конец 1 кв. 2011 г., тыс. кв. м (прирост за квартал)	4 562 (+1,4%)
Объем арендопригодных торговых площадей (GLA) на конец 1 кв. 2011 г., тыс. кв. м (прирост за квартал)	3 048 (+1,4%)
Объем арендопригодных площадей (GLA), введенных в 1 кв. 2011 г., тыс. кв. м	42
Уровень вакантных площадей на конец 1 кв. 2011 г., %	7-9%
Изменение арендных ставок за 1 кв. 2011 г.	+1-2%

Источник: GVA Sawyer, Петростат

## 1. Предложение

В 1 кв. 2011 г. в Санкт-Петербурге были введены в эксплуатацию 2 качественных торговых комплекса – 3-я очередь ТРК «Сити Молл» и ТК «Константиновский» в Пушкине. Совокупная арендопригодная площадь этих объектов – около 42 тыс. кв.м. При этом, открытие для посетителей ТРК «Сити Молл» произойдет позднее. Перенесено на более поздний срок и полное открытие ТРК «Лето».

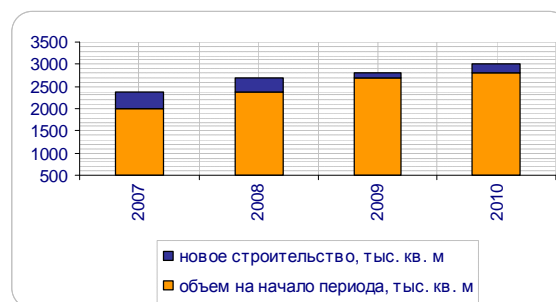
Таким образом, общая площадь качественных торговых площадей<sup>1</sup> в Санкт-Петербурге к концу 1 кв. 2011 года составила 4,56 млн. кв. м, это свыше 200 объектов. Совокупная арендопригодная торговая площадь (GLA) превысила отметку в 3 млн. кв. м.

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

Отмечается и рост девелоперской активности. Среди наиболее знаковых и вероятных открытий В 2011 году - ТРК «Лето», ДЛТ, ТРК «Питерленд»..

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

Источник: GVA Sawyer



## 2. Спрос

В 1 кв. 2011 года продолжился рост спроса стороны операторов галереи. При этом спрос предъявлялся не только на помещения в составе успешных торговых комплексов, но и на те комплексы, которые не были заполнены в кризис.

Чистое поглощение торговых площадей в 1 кв. 2011 года составило около 40 тыс. кв.м. В результате, средняя по городу заполняемость открытых для посещения торговых комплексов на конец 1 кв. 2011 года составила около 91-93%.

В 2011 году средняя заполняемость торговых комплексов продолжит расти, к концу года она достигнет 93-95%. Поглощение торговых площадей за 2011 год прогнозируется на уровне 230-250 тыс.кв.м.

## 3. Финансовые условия

Стоимость аренды помещений в торговых комплексах за 1 кв. 2011 года практически не изменилась. По прежнему часто применяется смешанная арендная ставка, то есть фиксация некоторого минимального уровня + % от оборота. Средние ставки аренды для некоторых типов арендаторов приведены в таблице.

В 2011 году уровень арендных ставок в торговых комплексах изменится незначительно, в основном за счет роста ставок в наиболее успешных ТРК. В среднем, по итогам года можно ожидать роста ставок аренды на уровне 10-11% в год.

На конец 1 кв. 2011 года обеспеченность населения Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями составила 628 кв. м арендопригодной площади на 1 000 жителей. Для сравнения, обеспеченность торговыми площадями в Москве составляет около 350 кв.м на 1 тыс. жителей. Отметим, что обеспеченность торговыми площадями в Санкт-Петербурге сопоставима с нормативом минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов, который определяется в соответствии с принятыми в 2010 году Правительством РФ Правилами установления данного норматива.

Таблица 2. Диапазон ставок аренды


Тип арендатора	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в год
<b>Якорные арендаторы</b>	
Гипермаркет	2 500 - 3 800
Супермаркет	2 600 - 5 800
Электроника	4 000- 8 000
Спорт и отдых	6 000 - 12 000
Одежда	5 500 - 15 000
Развлечения	2 700- 6 000
Товары для дома	4 500 - 9 500
Товары для детей	4 500- 8 000
<b>Другие операторы</b>	
Одежда	11 000 - 65 000
Обувь	10 000 - 45 000
Спорт и отдых	10 000- 40 000
Красота и здоровье	7 000 - 40 000
Товары для детей	7 500 - 27 000
Общепит	18 000 - 35 000

Источник: GVA Sawyer



## 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 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,  
Николаямская 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

Russia 109240 Moscow  
Nikoloyamskaya Ul. 13, Str. 17  
Bemikovskaya Embankment House

tel.: +7 (495) 797-4401 fax: +7 (495) 797-4400  
e-mail: [info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)  
[www.gvasawyer.com](http://www.gvasawyer.com)