A low-angle, upward-looking photograph of a modern glass skyscraper against a clear blue sky. The building's facade is composed of large, dark-framed glass panels that reflect the sky. The perspective creates a sense of height and architectural scale.

Краткий обзор  
рынка торговой недвижимости  
Санкт-Петербурга, 2 кв. 2011 г.

# Рынок торгово-развлекательной недвижимости

Во 2 кв. 2011 года рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга получил объективное подтверждение тенденции восстановления. Вырос объем ввода, оборот розничной торговли, появились новые инвестиционные проекты.

Таблица 1. Основные показатели рынка торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга, 2 кв. 2011 г.

Основные показатели	Данные
Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге за январь-июнь 2011 г., млрд. руб. (индекс товарооборота, %)	365,1 (104,4%)
Общая площадь качественных торговых объектов на конец 2 кв. 2011 г., тыс. кв. м (прирост за квартал)	4 720 (+3,6%)
Объем арендопригодных торговых площадей (GLA) на конец 2 кв. 2011 г., тыс. кв. м (прирост за квартал)	3 158 (+3,6%)
Объем арендопригодных площадей (GLA), введенных в 2 кв. 2011 г., тыс. кв. м	110
Уровень вакантных площадей на конец 2 кв. 2011 г., %	7-9%
Изменение арендных ставок за 2 кв. 2011 г.	+3-4%

Источник: GVA Sawyer, Петростат

## 1. Предложение

Во 2 кв. 2011 г. в Санкт-Петербурге были введены в эксплуатацию 5 качественных торговых объектов – ТРЦ «ЛЕТО», ТРЦ «Шкиперский Молл» (2-я очередь), ТК «Платформа» (м. «Ладожская»), ТРЦ «Меркурий» (Колпино) и гипермаркет К-Раута на Шуваловском проспекте. Совокупная арендопригодная площадь этих объектов – около 110 тыс. кв.м.

Во 2 кв. 2011 года состоялось открытие для посетителей гипермаркета Prisma в ТК «Осиновая роща».

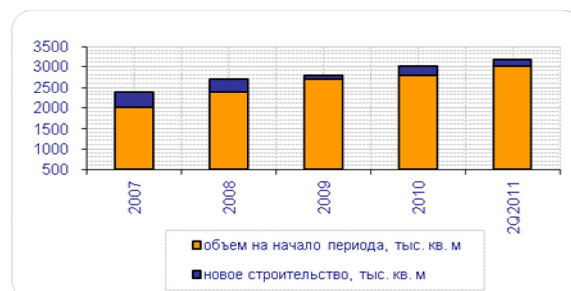
Таким образом, общая площадь качественных торговых площадей<sup>1</sup> в Санкт-Петербурге к концу 2 кв. 2011 года составила 4,72 млн. кв. м, это свыше 200 объектов.

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

Совокупная арендопригодная торговая площадь (GLA) – 3,16 млн кв.м.

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

Источник: GVA Sawyer



Таким образом, можно констатировать резкое оживление девелоперской активности по завершению объектов, строительство которых испытывало сложности в кризисный период. При этом до конца 2011 года ожидается открытие еще

некоторых торговых комплексов - ТРК «Питерленд», «Академ-парк», «Лиговъ», РИО.

## 2. Спрос

В 2 кв. 2011 года продолжился рост спроса со стороны как операторов галереи, так и более крупных арендаторов – кинотеатров, бытовой техники, электроники и т.п.. 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 во 2 кв. 2011 года составило около 50 тыс. кв.м. В результате, средняя по городу заполняемость открытых для посещения торговых комплексов на конец 2 кв. 2011 года составила около 92-93%.

В 2011 году средняя заполняемость торговых комплексов продолжит расти, к концу года она достигнет 93-94%. Поглощение

торговых площадей за 2011 год прогнозируется на уровне 230-250 тыс.кв.м.

На конец 2 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.

## 3. Финансовые условия

Стоимость аренды помещений в торговых комплексах за 2 кв. 2011 года немного подросла. Постепенно наблюдается тенденция возвращения от применения смешанной арендной ставки к фиксированным ставкам аренды. 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.

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

## GVA Worldwide

Австралия  
Австрия  
Бельгия  
Болгария  
Китай  
Кипр  
Дания  
Эстония  
Финляндия  
Германия  
Греция  
Гонконг  
Венгрия  
Индия  
Ирландия  
Италия  
Литва  
Нидерланды  
Новая Зеландия  
Польша  
Португалия  
Румыния  
Россия  
Швеция  
Швейцария  
Соединенное  
Королевство  
Соединенные Штаты

## Контакты GVA Sawyer

### Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”  
109240, Россия, Москва  
ул. Николаямская, д. 13, стр. 17  
Т: +7 (495) 797-4401  
Ф: +7 (495) 797-4400  
[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)

### Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330  
190031 Санкт-Петербург, Россия  
Т: +7 (812) 334-9392  
[info-spb@gvasawyer.com](mailto:info-spb@gvasawyer.com)

### Представительство в Красноярске

ул. Диктатуры пролетариата, д. 32  
офис 4-4, 660017 Красноярск, Россия  
Т: + 7 (391) 252-9982  
[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)

### Представительство в Краснодаре

Т: +7 (495) 797-4401  
[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)