

## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 2 ПОЛУГОДИЕ 2009

Для составления сводной картины рынка объектов торговой недвижимости Санкт-Петербурга использовались материалы следующих ведущих консалтинговых компаний: [Knight Frank](#), [Colliers International](#), [GVA Sawyer](#), [Jones Lang LaSalle](#), [Maris Properties](#), [ASTERA](#), опубликованные в СМИ, в специализированных печатных изданиях, или размещенные в Интернете.

Ниже приведены основные сводные данные по торговым площадям в торговых и торгово-развлекательных центрах, многофункциональных центрах и гипермаркетах различного назначения.

Таблица 1. Основные показатели торговой недвижимости Санкт-Петербурга - 2 полугодие 2009 г.

Основные показатели \ Источник	Knight Frank	Colliers Int.	GVA Sawyer	Jones Lang LaSalle	Maris Properties	ASTERA
Общий объем функционирующих торговых площадей в ТЦ, кв.м.	3 725 000	3 800 000	4 155 000	1 305 000	> 3 000 000	3 928 000
Введено торговых площадей за 2009 год, кв.м.	96 300	-	173 000	57 000	148 000	73 300
Прирост площадей в %	3%		3,5%	5%	5%	2%
Наполняемость ТЦ в целом, %	89-91	90	89 - 91	87	в качественных объектах – 90, в среднем по городу - 70	в качественных объектах 95-98 в среднем по городу - 70-90
Арендные ставки (базовые, без экспл. расходов и НДС) на конец 2009 г, \$ /кв.м /год :						
Максимальные (парфюмерия и косметика, одежда)	1800	-	-	1800	-	-
Минимальные (якорные арендаторы, гипермаркеты)	100	-	-	80-90	-	-
Среднее изменение арендных ставок по сравнению с концом 2008 г., %	Снижение ставок для среднестатистического комплекса 30–40%	Ставки на ликвидные помещения снизились до 50%	Снижение ставок на 15-20%	-	Снижение на 10-15% в ТЦ, на 50% - в стрит-ритейле;	Снижение ставок на 15%

### Примечания:

Данные по площадям [Knight Frank](#) приведены в разрезе GBA (общие);  
 Данные по площадям [Colliers Int](#) приведены в разрезе GBA (общие), отражают совокупность площадей гипермаркетов, DIY, мебельных центров, торговых центров с арендуемой площадью более 4 000 кв.м.;

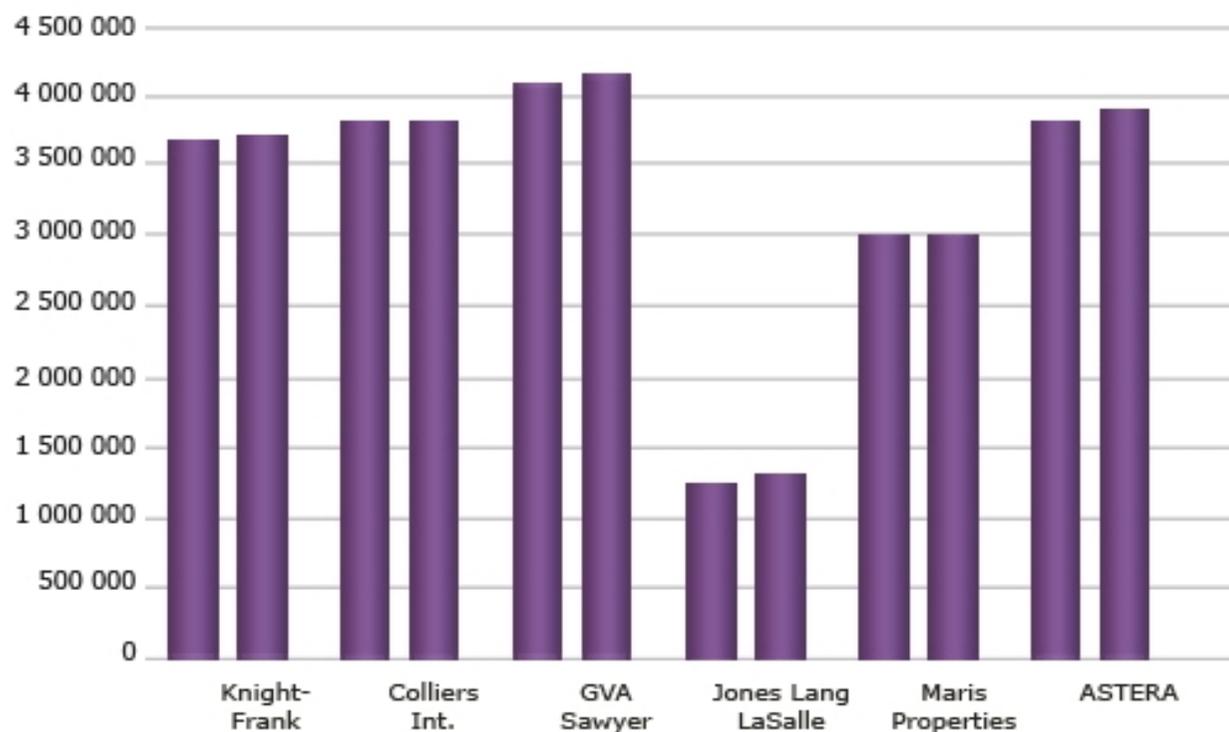
Данные по площадям [GVA Sawyer](#) приведены в разрезе GBA (общие), отражают совокупность площадей гипермаркетов и ТЦ свыше 3000 кв.м.;  
Данные по площадям [ASTERA](#) приведены в разрезе GBA (общие), отражают совокупность площадей ТРК, ТК, DIY, гипермаркетов.

Как можно видеть, основные показатели – объемы торговых площадей – значительно различаются друг от друга. Причины этого уже указывались – большое количество различных форматов и критериев отбора торговых объектов, что и затрудняет унифицировать подсчеты площадей.

Показатели торговых площадей и сравнение их с показателями 1-го полугодия 2009 г. представлены в графическом виде на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1

### Общий объём функционирующих торговых площадей, м<sup>2</sup> Санкт-Петербург, конец 2 полугодия 2009 г.



## **Тенденции и прогнозы:**

### ***Knight Frank***

- В 2010 году прирост новых торговых площадей будет более существенным, чем в 2009 г. Планируется открыть 8–10 торговых комплексов общей площадью свыше 400 тыс.кв.м. Ввод новых торговых комплексов в 2010 г. ожидается на уровне докризисного 2007 г.
- Появилась практика использования комбинированной схемы оплаты аренды (фиксированная арендная ставка + % от оборота).

### ***Colliers International***

- Прирост торговых площадей в 2010 г. составит около 500 тыс. кв.м. (в том числе около 300 тыс. кв.м. арендопригодных (GLA)).
- Роста вакантных площадей не ожидается, т. к. новые торговые площади представляют собой современное и качественное предложение, на которые уже сегодня наблюдается активный спрос.
- Базовые условия аренды торговых помещений в 2009 г. стали более лояльными для арендаторов (переход на процент от оборота, временная отмена индексации арендных ставок и .т.п.).

### ***GVA Sawyer***

- Объем ввода арендопригодных торговых площадей (GLA) в 2010 году составит 220-250 тыс.кв.м.

### ***Jones Lang LaSalle***

- В настоящее время заморожено более 400 000 кв.м. торговых площадей, находящихся на разных стадиях строительства.
- Наблюдается стабилизация ставок для якорных арендаторов. Получает распространение практика применения процента с оборота, а также снижение ставки на первые 1-2 года аренды.

### ***Maris Properties***

- Текущая ситуация на рынке торговых площадей свидетельствует о чрезвычайно сильной конкуренции и приближении рынка к насыщению.
- Несмотря на небольшой ввод ТЦ в 2009 г. (из-за замораживания строящихся объектов и переносов сроков ввода), на 2010 год прогнозируется ввод около 500000 кв.м. (+16%).
- Начиная с 2011 г., рост предложения будет происходить значительно меньшими темпами. Востребовано будет строительство торговых центров в центральных районах, а также в районах, где строятся новые крупные жилые массивы (Кудрово, Балтийская жемчужина и т.д.).

---

**ASTERA**

- В 2010 г. будет введено не более 400 000 кв.м. из заявленного объема (580000 кв.м.).
  - Динамика прироста торговых площадей в ближайшие 2-3 года снизится.
  - Рынок торговой недвижимости перешел на этап стабилизации, однако процесс восстановления будет происходить медленно и в 2010 году не следует ожидать резкой положительной динамики.
- 

**Таким образом, исходя из приведенных прогнозов, можно сделать следующие выводы:**

- *Рынок торговой недвижимости прекратил падение и перешел на этап стабилизации, однако процесс восстановления будет происходить медленно и в 2010 г. не следует ожидать резкой положительной динамики;*
- *В 2010 г. прирост новых торговых площадей будет более существенным, чем в 2009 г. В конце 2010 года объем ввода торговых объектов может находиться на уровне 400000 – 500000 кв.м.;*
- *Условия аренды торговых помещений в 2009 г. стали более лояльными для арендаторов.*