



Обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга

4 квартал 2021



Уважаемые коллеги!

Мы рады представить вам обзор рынка торговых центров Санкт-Петербурга. На следующих страницах вы сможете найти основные показатели и тренды этого сегмента рынка недвижимости.

В 2021 году в Санкт-Петербурге открыт всего один новый торговый центр «Спутник» - арендопригодной площадью 11 000 кв. м. В 2022 году анонсировано открытие также лишь одного нового объекта арендопригодной площадью 30 тыс. кв. м - четвертая очередь «Заневского каскада» на «Ладожской».

По данным на конец декабря 2021 года свободными оставались 4,3% площадей, что на 0,9 п.п. выше, чем год назад. Наиболее устойчиво себя чувствуют крупные ключевые торговые центры города, в которых свободно всего 2% площадей. Также заметны позитивные изменения в аутлет-центрах: за год вакантность в них сократилась в два раза – с 19,5% до 10,2%.

Основная ротация в торговых центрах традиционно происходит в сегменте одежды и аксессуаров, а положительная динамика открытий по сравнению с закрытиями говорит о стабилизации ситуации во второй половине 2021 года. Наибольшие трудности в торговых центрах испытывают традиционные форматы развлечений, включая кинотеатры. В 2021 году закрылись кинотеатры в ТЦ «Пик» и ТРК «Лигов».

В 2021 году арендные ставки не менялись, а максимальные ставки составили 60 тыс. руб. за кв. м в год, не включая НДС и операционные расходы.

Этот отчет, а также отчеты по другим сегментам коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, Москвы и регионов России вы можете найти по [ссылке](#).



Владислав Фадеев
Руководитель отдела исследований JLL, Россия
Vladislav.Fadeev@eu.jll.com



Наталья Киреева
Руководитель отдела исследований JLL в Санкт-Петербурге
Natalia.Kireeva@eu.jll.com

Основные показатели

Предложение

Карта ТЦ

Основные владельцы

Структура арендаторов

Свободные площади

Изменения в арендаторах

Открытия

Закрытия

Бренды

Ставки аренды

Условия аренды

	4 кв. 2021	4 кв. 2020
Совокупная арендопригодная площадь качественных торговых центров*, тыс. кв. м	2 142	2 146
Объем качественных площадей в торговых центрах, кв. м на 1 000 жителей	398	398
Объем введенных площадей, тыс. кв. м	11	20
Анонсированный объем ввода, 2022 год, тыс. кв. м	30	
Количество качественных торговых центров	54	54
Максимальные базовые ставки аренды**, руб./кв. м/год	55 000 - 60 000	55 000 - 60 000
Доля свободных площадей	4.3%	3.4%
Диапазон минимальных ставок капитализации	10,25-12,0%	9,5-11,5%

*Список качественных торговых центров регулярно пересматривается в соответствии с классификацией.

** Ставки приводятся для стандартного магазина арендуемой площадью 100 кв. м, расположенного на 1-м этаже торговой галереи.

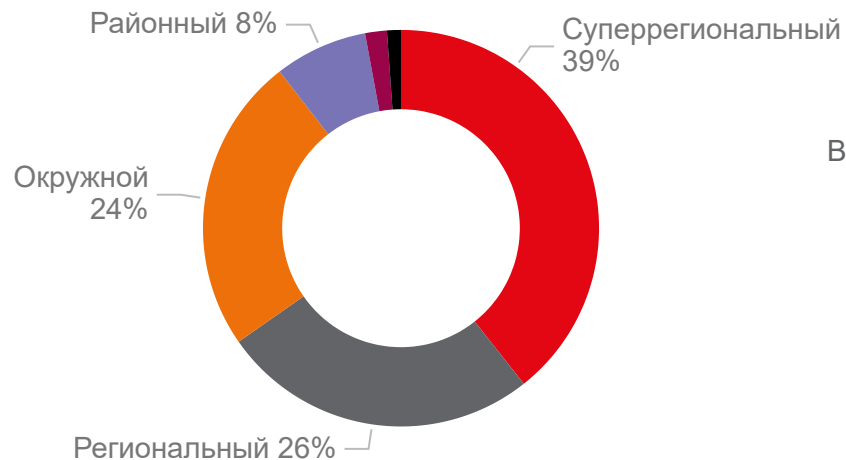
Ставки приведены без учета НДС и операционных расходов.

Предложение торговых центров Санкт-Петербурга

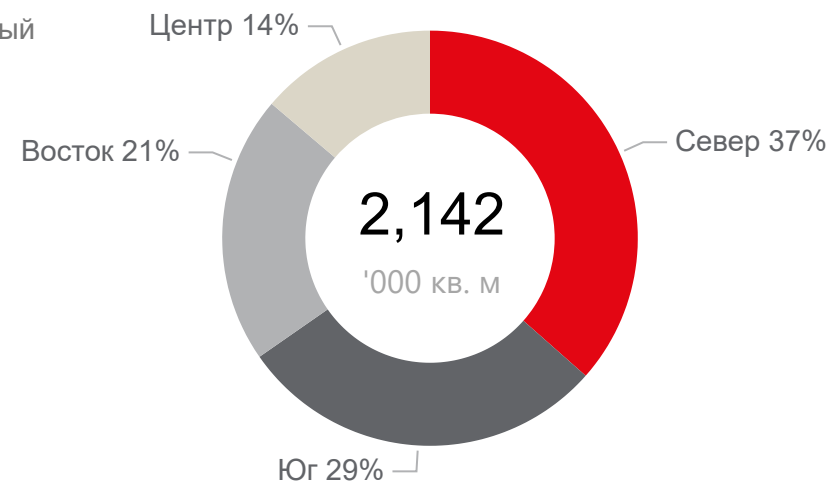
Перечень ТЦ Санкт-Петербурга

Название	Площадь, тыс. кв. м	Статус
Мега Дыбенко	158.4	Существующие
Питер Радуга	104.0	Существующие
Мега Парнас	103.3	Существующие
Галерея	98.0	Существующие
Питерлэнд	80.0	Существующие
Охта Молл	78.0	Существующие
Лето	75.6	Существующие
Заневский каскад	75.1	Существующие
Меркурий	72.0	Существующие
Hollywood	71.0	Строящиеся
Сити Молл	70.4	Существующие
Балкания Нова	66.0	Существующие
Лондон Молл	61.3	Существующие

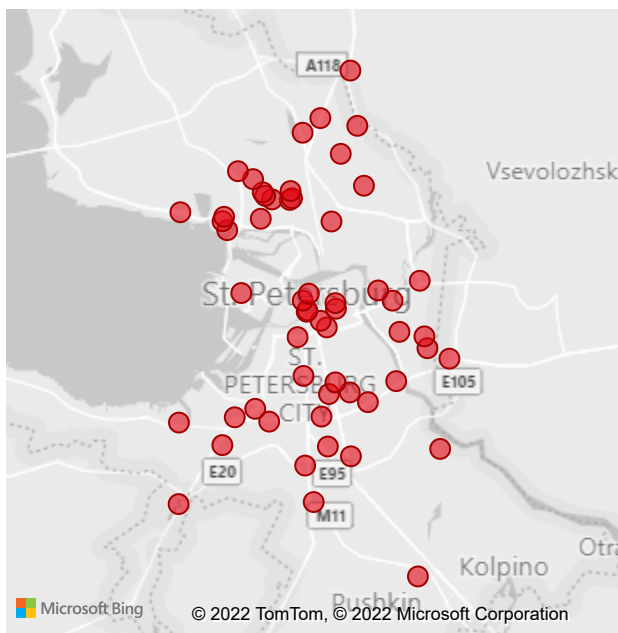
Структура ТЦ Петербурга по типу



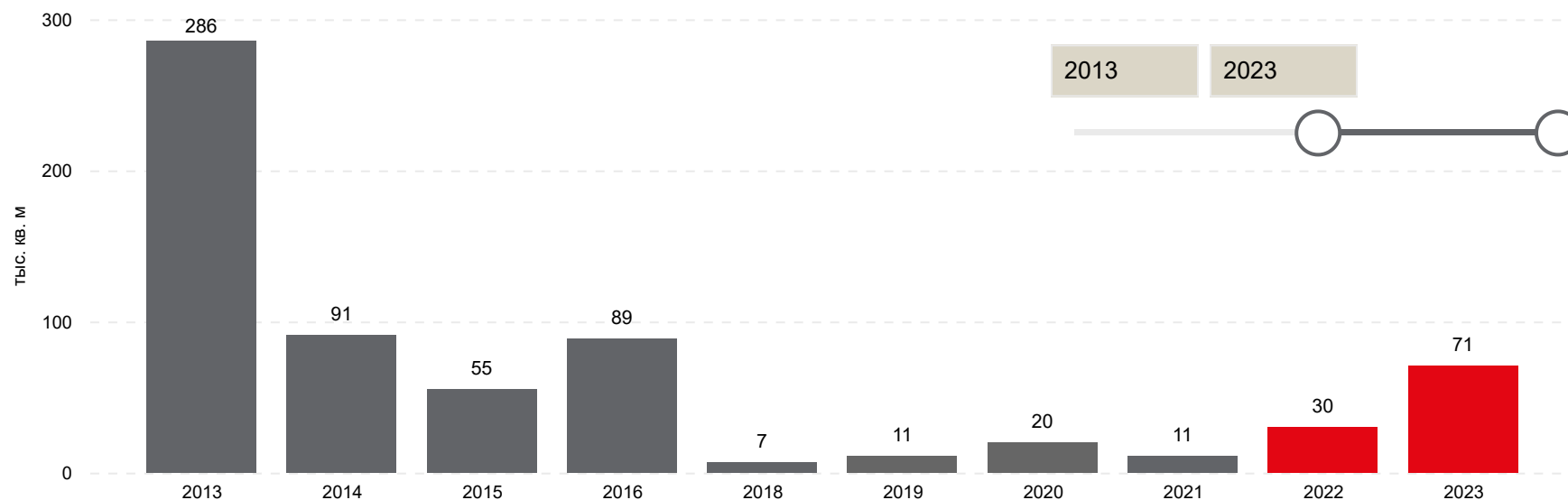
Структура ТЦ Петербурга по субрынкам



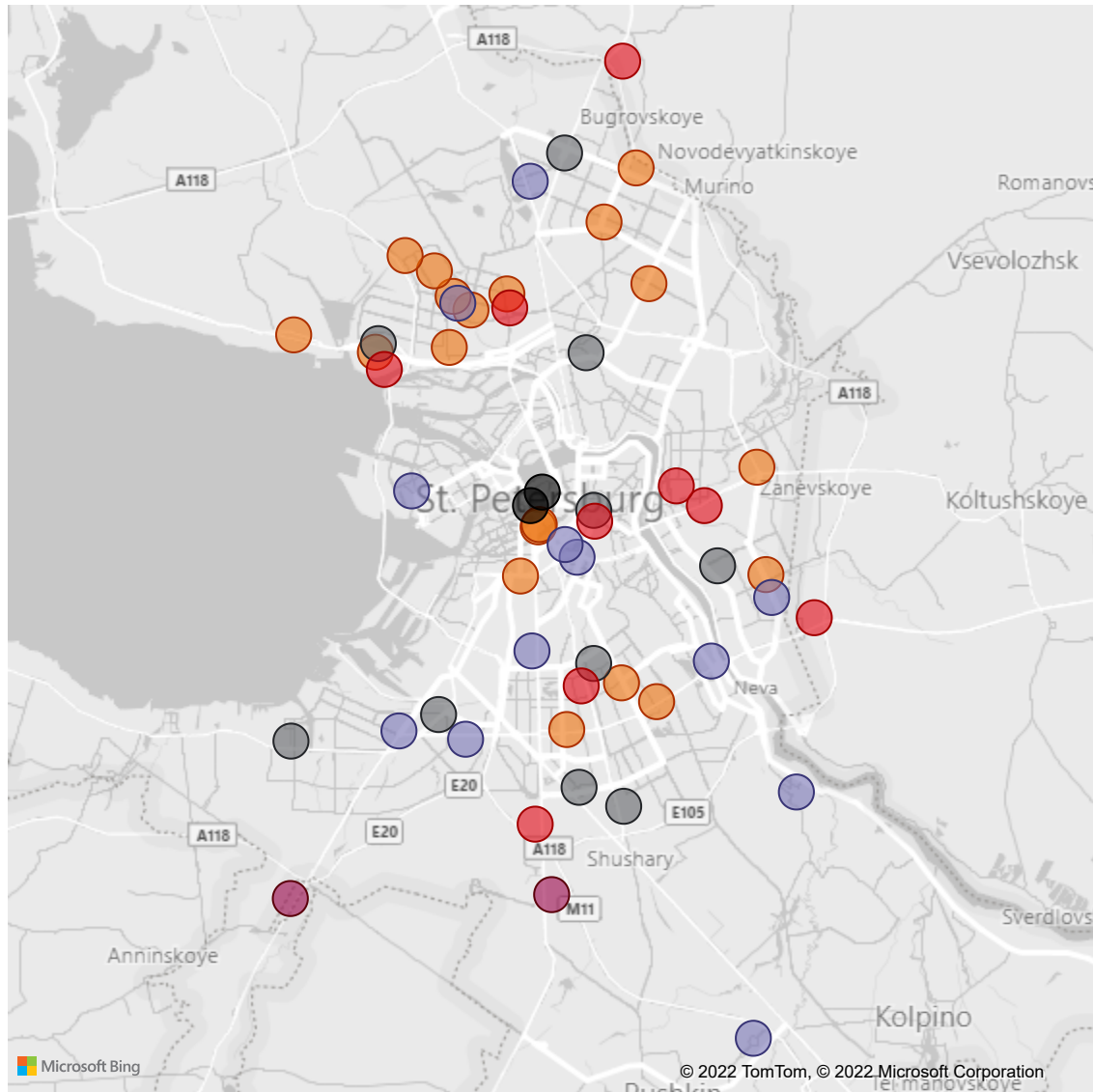
Карта ТЦ Петербурга



Динамика ввода торговых центров в Санкт-Петербурге



Карта ТЦ Петербурга

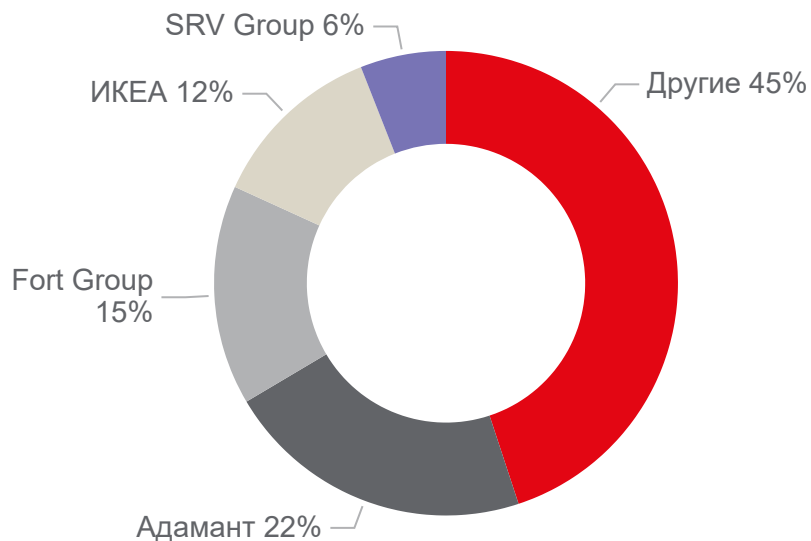


● Аутлет ● Окружной ● Районный ● Региональный ● Специализированный ● Суперрегиональный

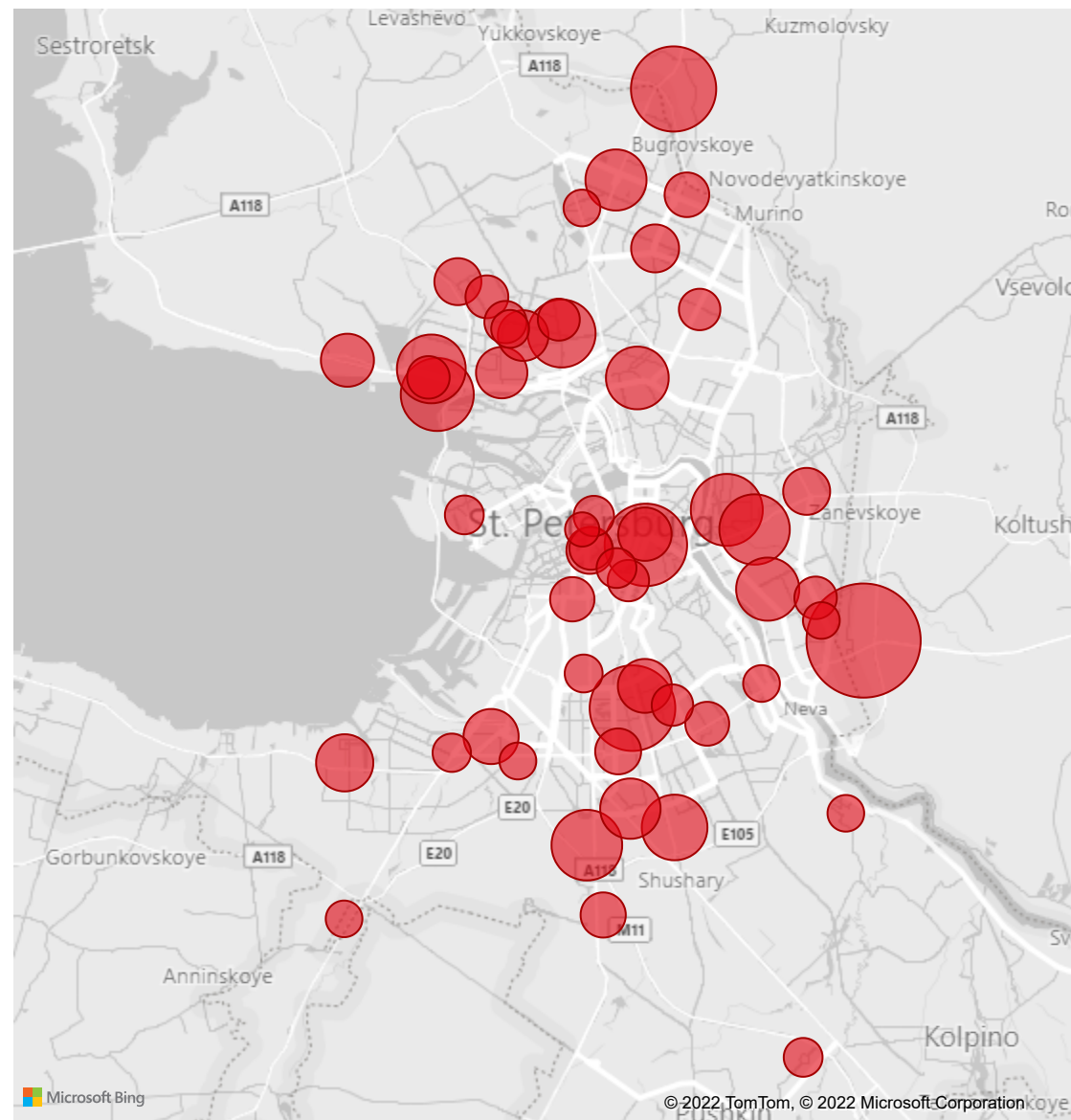
Перечень ТЦ Санкт-Петербурга

Название	Площадь, тыс. кв. м
Мега Дыбенко	158.4
Питер Радуга	104.0
Мега Парнас	103.3
Галерея	98.0
Питерлэнд	80.0
Охта Молл	78.0
Лето	75.6
Заневский каскад	75.1
Меркурий	72.0
Сити Молл	70.4
Балкания Нова	66.0
Лондон Молл	61.3
Европолис	60.5
Гранд Каньон	57.4
Континент на Звездной	56.0
Жемчужная Плаза	50.0
Континент на Стачек	46.0
РИО	43.7
Невский Центр	42.7
Гарден Сити	42.0
Гулливвер	38.8
Континент на Байконурской	37.5
Родео Драйв	32.4
Июнь	30.5
Лео Молл	30.5
Сенная	30.0

Название	Площадь, тыс. кв. м
Питер	28.5
Outlet Village Pulkovo	27.1
Парк Хаус	26.0
Варшавский Экспресс	25.5
Южный полюс	24.6
Пик	22.9
5 Озер	22.6
Атлантик-Сити	22.1
Невский 2	22.0
Атмосфера	21.5
Капитолий	21.0
Академ Парк	20.0
Международный	20.0
Лигов	19.9
ДЛТ	18.0
Планета Нептун	17.0
Green Park	15.0
Шкиперский Молл	15.0
Фиолент	14.1
Электра	13.2
Променад	13.2
Французский Бульвар	11.3
Смайл	11.0
Спутник	11.0
Экополис	11.0
Fashion House	10.9
Порт Находка	10.9
У Красного Моста	6.3



Карта торговых центров Санкт-Петербурга



Торговый центр	Площадь, кв. м	Собственник
Мега Дыбенко	158,400	ИКЕА
Питер Радуга	104,000	Другие
Мега Парнас	103,300	ИКЕА
Галерея	98,000	Другие
Питерлэнд	80,000	Другие
Охта Молл	78,000	SRV Group
Лето	75,551	Другие
Заневский каскад	75,100	Адамант
Меркурий	72,000	Адамант
Сити Молл	70,400	Fort Group
Балкания Нова	66,000	Адамант
Лондон Молл	61,300	Fort Group
Европолис	60,500	Fort Group
Total	2,141,526	

Субрынок

- Восток
- Север
- Центр
- Юг

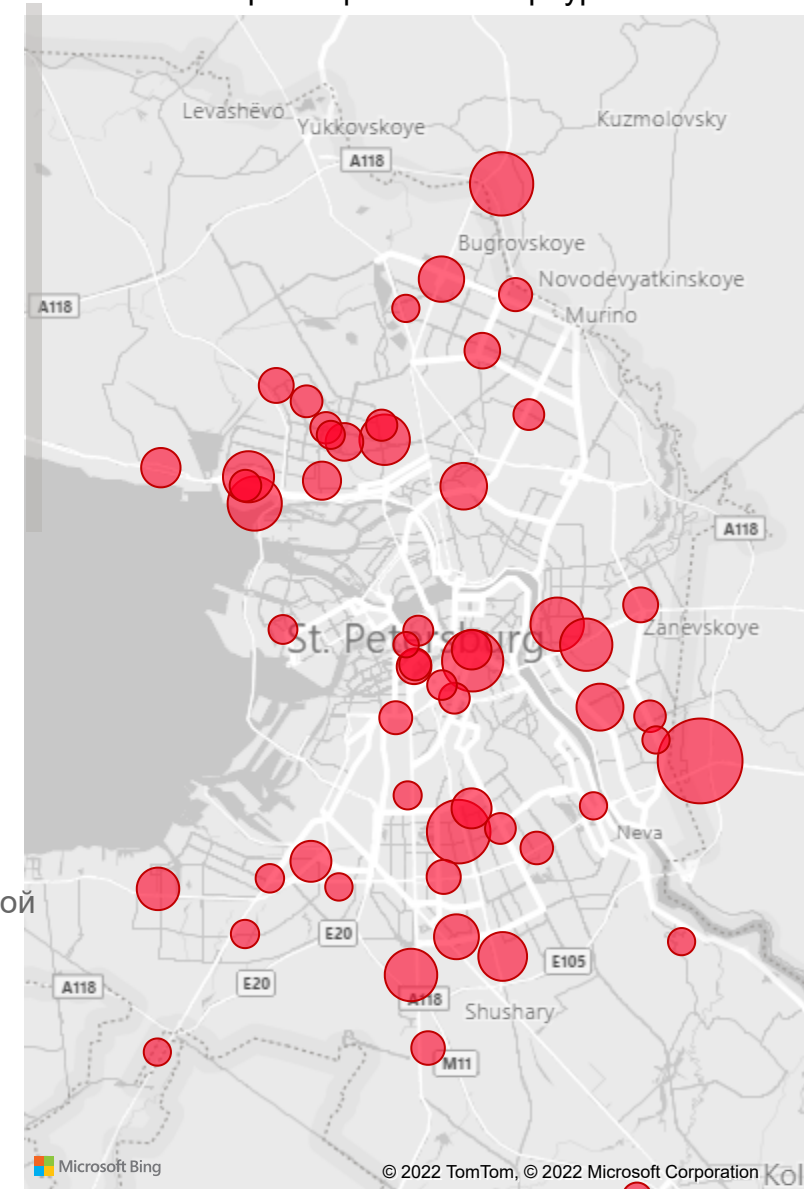
Тип ТЦ

- Аутлет
- Окружной
- Районный
- Региональный
- Специализированный
- Суперрегиональный

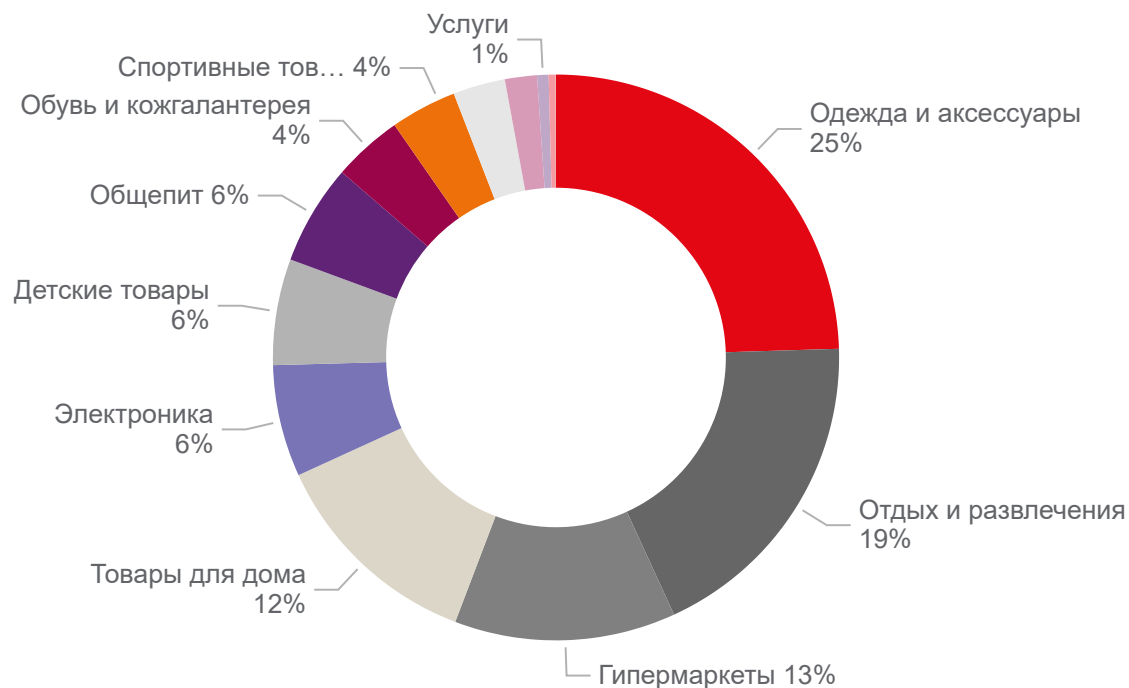
Торговый центр

- 5 Озер
- Fashion House
- Green Park
- Outlet Village Pulkovo
- Академ Парк
- Атлантик-Сити
- Атмосфера
- Балкания Нова
- Варшавский Экспресс
- Галерея
- Гарден Сити
- Гранд Каньон
- Гулливер
- ДЛТ
- Европолис
- Жемчужная Плаза
- Заневский каскад
- Июнь
- Капитолий
- Континент на Байконурской
- Континент на Звездной
- Континент на Стачек
- Лео Молл
- Лето
- Лигов

Карта ТЦ Санкт-Петербурга



Структура арендаторов



Торговый центр

- 5 Озер
- Fashion House
- Green Park
- Outlet Village Pulkovo
- Академ Парк
- Атлантик-Сити
- Атмосфера
- Балкания Нова
- Варшавский Экспресс
- Галерея
- Гарден Сити
- Гранд Каньон
- Гулливер
- ДЛТ
- Европолис
- Жемчужная Плаза
- Заневский каскад
- Июнь
- Капитолий
- Континент на Байконурской
- Континент на Звездной
- Континент на Стачек
- Лео Молл
- Лето
- Лигов
- Лондон Молл
- Мега Дыбенко
- Мега Парнас
- Международный
- Меркурий
- Невский 2
- Невский Центр

Субрынок

- Восток
- Север
- Центр
- Юг

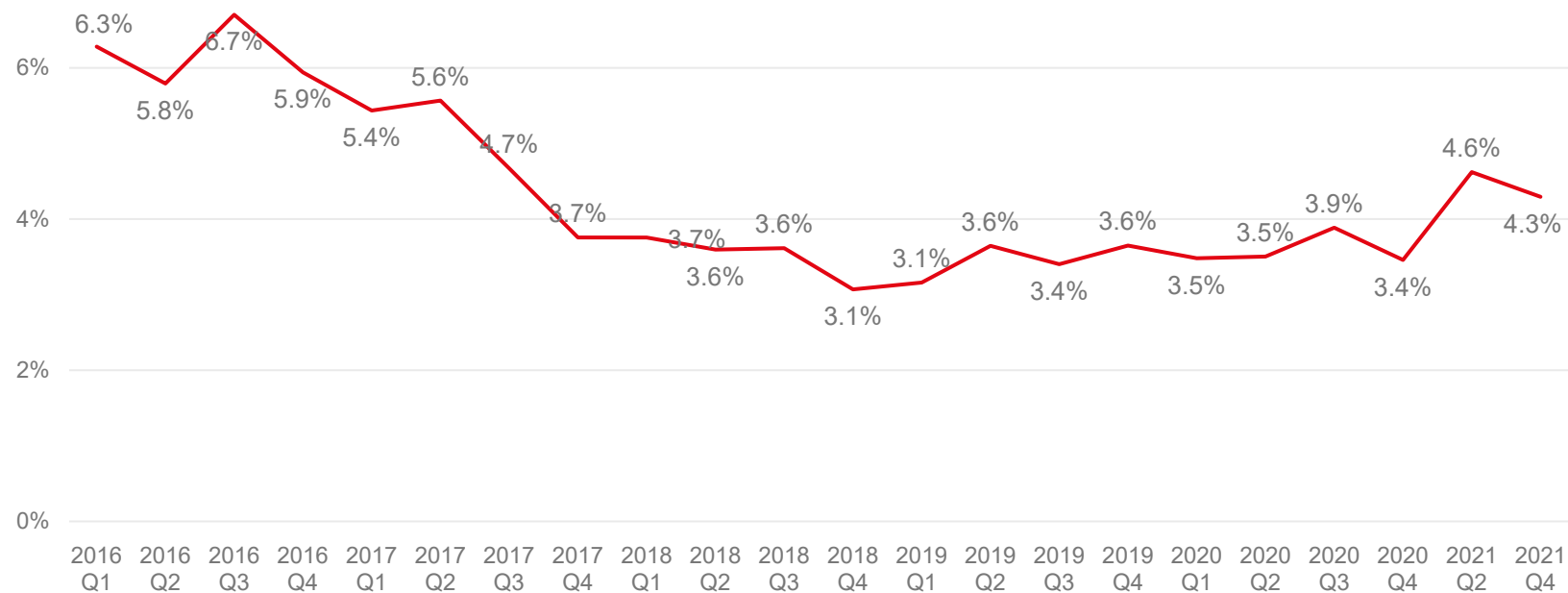
Тип ТЦ

- Аутлет
- Окружной
- Районный
- Региональный
- Специализированный
- Суперрегиональный

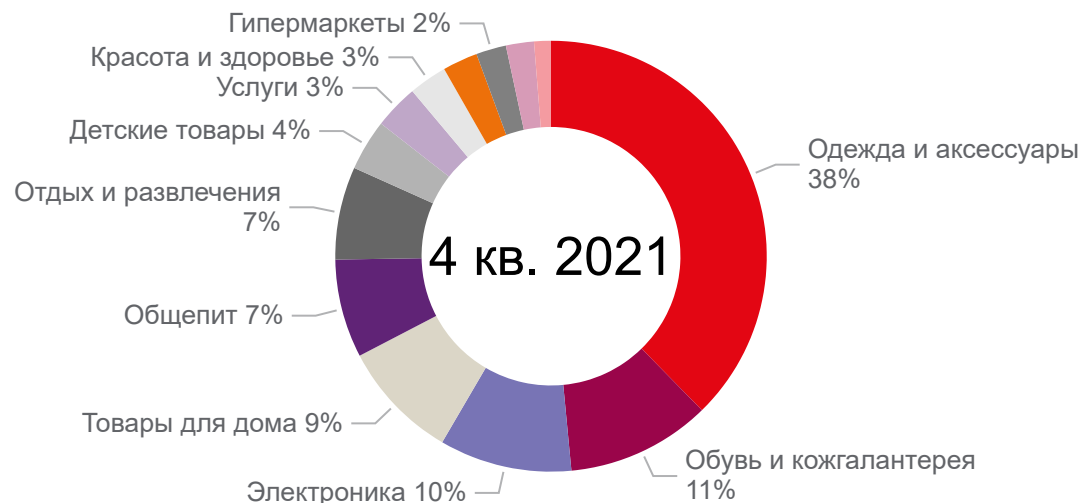
Доля вакантных площадей



Динамика доли вакантных площадей, %



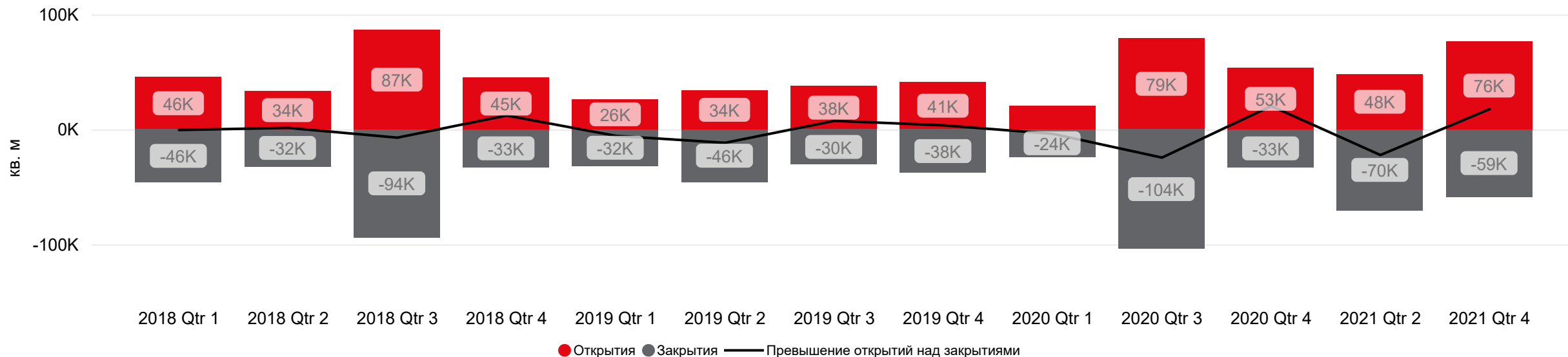
Структура открытий



Структура закрытий



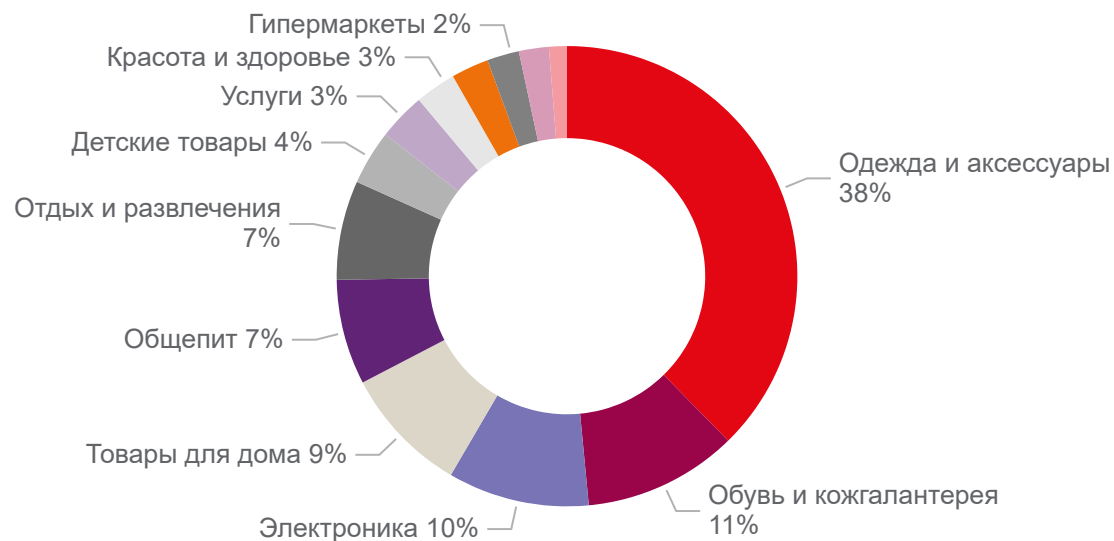
Превышение открытий над закрытиями



Период

- 2020 1 кв.
- 2020 3 кв.
- 2020 4 кв.
- 2021 2 кв.
- 2021 4 кв.

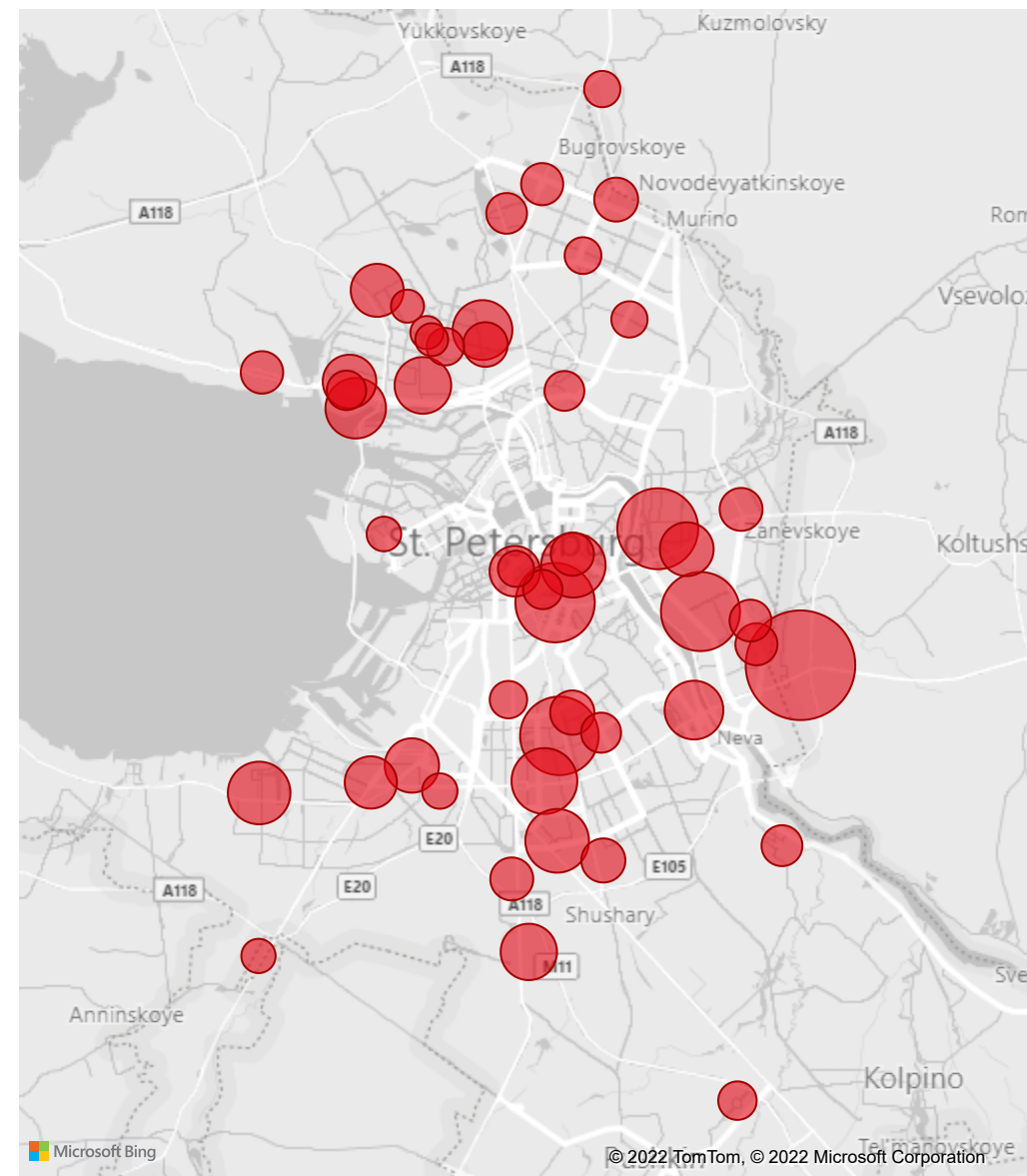
4 кв. 2021



Крупнейшие открытия 4 кв. 2021

Бренд	Категория	Площадь, кв. м	Торговый центр	Статус
Домовой	Товары для дома	2,080	Жемчужная Плаза	Действующий
Reserved	Одежда и аксессуары	2,000	Мега Дыбенко	Скоро открытие
SinSay	Одежда и аксессуары	1,600	Континент на Звездной	Действующий
Reserved	Одежда и аксессуары	1,377	Питер Радуга	Скоро открытие
Лента	Гипермаркеты	1,035	Sputnik	Действующий
Familia	Одежда и аксессуары	1,031	Парк Хаус	Действующий
Kari	Обувь и кожгалантерея	1,000	Лондон Молл	Действующий
Kari	Обувь и кожгалантерея	1,000	Фиолент	Действующий
Фуд парк Маркурий	Общепит	1,000	Меркурий	Действующий
DeFacto	Одежда и аксессуары	1,000	Мега Дыбенко	Действующий

Карта торговых центров



Период

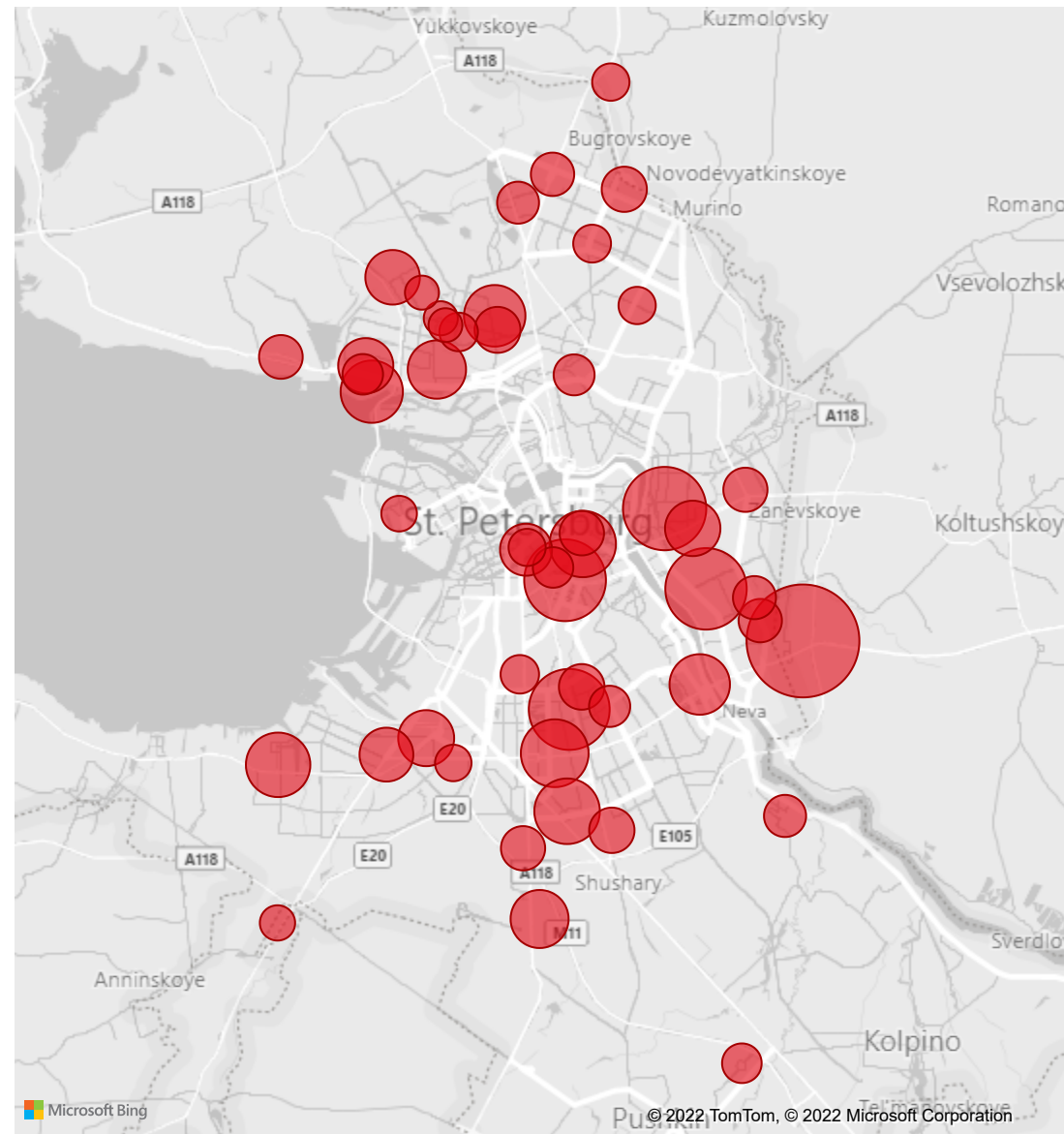
- 2020 1 кв.
- 2020 3 кв.
- 2020 4 кв.
- 2021 2 кв.
- 2021 4 кв.



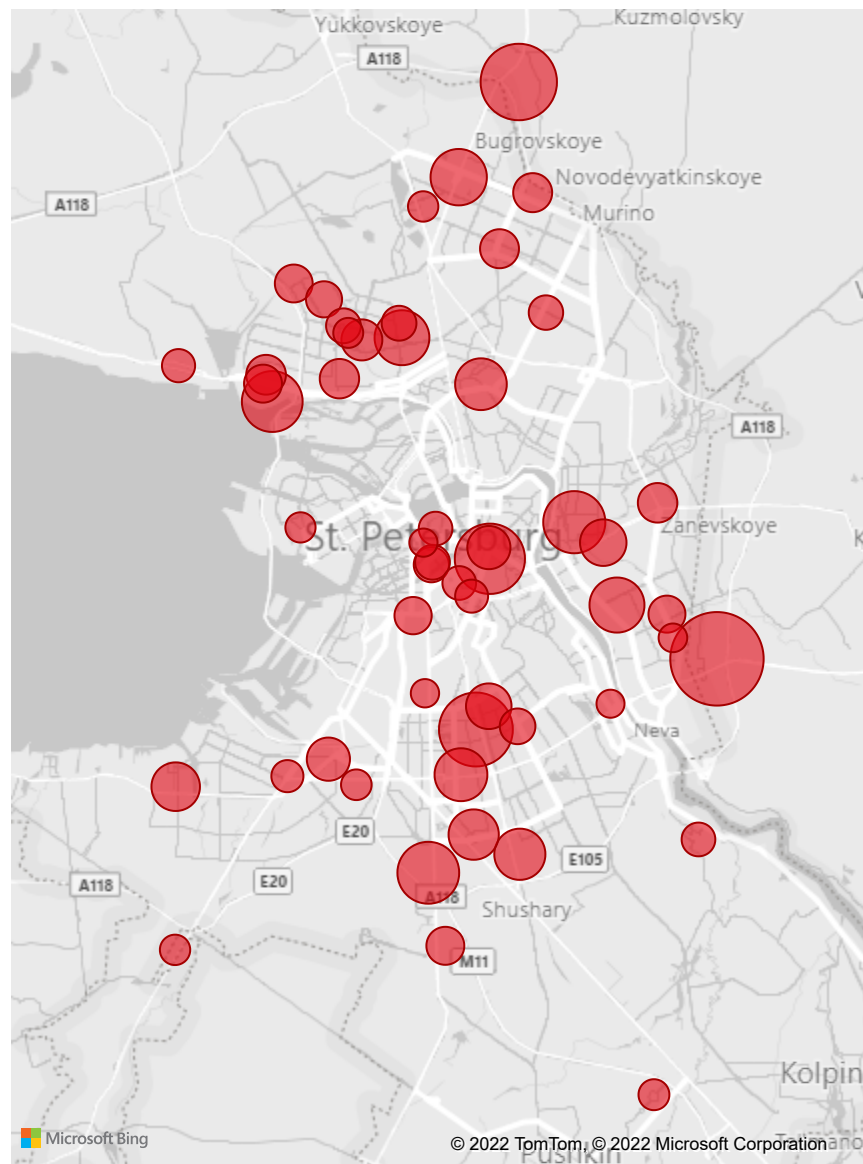
Крупнейшие закрытия 4 кв. 2021

Бренд	Категория	Площадь, кв. м	Торговый центр	Статус
Каро	Отдых и развлечения	4,300	Лигов	Закрытые
Детки	Детские товары	1,600	Континент на Звездной	Закрытые
Батутный Клуб 720	Отдых и развлечения	1,316	Капитолий	Закрытые
Детки	Детские товары	1,290	Континент на Стачек	Закрытые
Play Pool	Отдых и развлечения	1,031	Парк Хаус	Закрытые
Mango	Одежда и аксессуары	907	Порт Находка	Закрытые
DeFacto	Одежда и аксессуары	886	Питер Радуга	Закрытые
Первый мебельный	Товары для дома	870	Охта Молл	Закрытые
Incity	Одежда и аксессуары	716	Лондон Молл	Закрытые
Детки	Детские товары	695	Смайл	Закрытые

Карта торговых центров



Карта торговых центров



Бренд	Торговый центр	Площадь, кв. м
ИКЕА	Мега Дыбенко	43,730
ИКЕА	Мега Парнас	26,000
Аквапарк	Питерлэнд	25,000
Ашан	Мега Парнас	22,852
Ашан	Мега Дыбенко	20,000
ОБИ	Питер Радуга	18,070
Ашан	Питер Радуга	17,151
Ашан	Парк Хаус	16,011
Department Store	ДЛТ	15,000
ОБИ	Мега Дыбенко	15,000
ОБИ	Мега Парнас	14,500
Леруа Мерлен	Лондон Молл	14,103
Ашан	Лето	13,400
Prisma	Континент на Звездной	12,000
Леруа Мерлен	Сити Молл	11,487
Синема парк	Питер Радуга	11,051
12 стульев	Балкания Нова	10,500
О`Кей	РИО	10,185
Лента	Охта Молл	9,299
Перекресток	Сити Молл	9,284
Формула Кино	Заневский каскад	8,500
Синема парк	Гранд Каньон	8,340
Синема парк	Мега Дыбенко	7,921
Prisma	Европолис	7,921
Prisma	Жемчужная Плаза	7,481
Каро	Охта Молл	7,456
Формула Кино	Питерлэнд	7,351
Декатлон	Лето	7,306
О`Кей	Гранд Каньон	7,300
Перекресток	Лондон Молл	7,000
Hoff	Питерлэнд	6,850

Категория	Площадь, кв. м
Одежда и аксессуары	452,900
Отдых и развлечения	344,503
Гипермаркеты	233,525
Товары для дома	228,818
Электроника	118,119
Детские товары	112,025
Общепит	105,828
Обувь и кожгалантерея	73,565
Спортивные товары	69,899
Красота и здоровье	55,072
Книги, подарки	33,791
Услуги	12,098
Специализированные продуктовые магазины	7,531

Бренд	Площадь, кв. м
Ашан	92,736
ИКЕА	71,268
Перекресток	54,240
ОБИ	52,570
М.Видео	45,683
Детский мир	43,603
Формула Кино	42,458
Prisma	42,291
Эльдорадо	36,972
Каро	32,556
Синема парк	27,312
Спортмастер	26,105
H&M	25,605
Леруа Мерлен	25,590

Профиль	Площадь (кв. м)	Ставки аренды* (руб./кв. м/год)
Гипермаркет	>5 000	4 000 - 11 000
Супермаркет	1 000-3 000	10 000 - 30 000
DIY	8 000-15 000	3 000 - 6 000
Товары для дома	<2 000	5 000 - 8 500
Электроника и бытовая техника	>1 000	10 000 - 23 000
	150-1 000	15 000 - 23 000
	<150	20 000 - 60 000
Спортивные товары	>500	7 000 - 15 000
	150-500	15 000 - 30 000
	<150	20 000 - 40 000
Кино	>3 000	4 000 - 6 000
Отдых и развлечения	>1 000	4 000 - 10 000
	500-1 000	4 000 - 10 000
	<500	5 000 - 12 000
Парфюмерия и косметика	>250	20 000 - 50 000
	100-250	30 000 - 50 000
	<100	20 000 - 50 000
Товары для детей	>1 000	5 000 - 12 000
	150-1 000	10 000 - 25 000
	<150	15 000 - 25 000
Фуд-корт	>60	30 000 - 55 000
	<60	40 000 - 55 000
Ресторан	>300	8 000 - 12 000
	<300	10 000 - 20 000
Обувь	>250	11 000 - 40 000
	100-250	20 000 - 40 000
	<100	25 000 - 40 000
Одежда	>500	8 000 - 20 000
	300-500	10 000 - 25 000
	100-300	20 000 - 35 000
	<100	15 000 - 40 000

*Ставки приведены без учета НДС и операционных расходов

Ставки указаны для новых договоров аренды, без учета индивидуальных скидок

Основные условия аренды помещений в торгово-развлекательных центрах Санкт-Петербурга

Срок договора	3-7 лет, для якорных арендаторов может достигать до 10-35 лет.
Арендная плата	Применяются два вида арендных ставок: фиксированная арендная ставка или сочетание фиксированной арендной ставки и процента с оборота с определенным минимумом. Последний вариант используется чаще всего.
Условия оплаты	Арендная ставка устанавливается в рублях, долларах или евро. Оплата производится в рублях по курсу ЦБ РФ. Для ставок, выраженных в долларах или евро, закрепляются границы валютного курса.
Депозит	Депозит в размере 1-2 месяцев базовой арендной платы. В отношении якорных арендаторов и арендаторов торговой галереи, представленных известными международными брендами, может использоваться банковская гарантия.
Индексация ставок аренды	Для индексации ставок аренды некоторые девелоперы применяют показатель инфляции в России, однако, при низком уровне инфляции, часть девелоперов фиксируют значения индексации на уровне 5-8%.
Отделка	Торговое помещение передается арендатору в состоянии shell & core. Чистовая отделка осуществляется за счет арендатора. Отделка помещений общего пользования оплачивается девелопером/арендодателем.