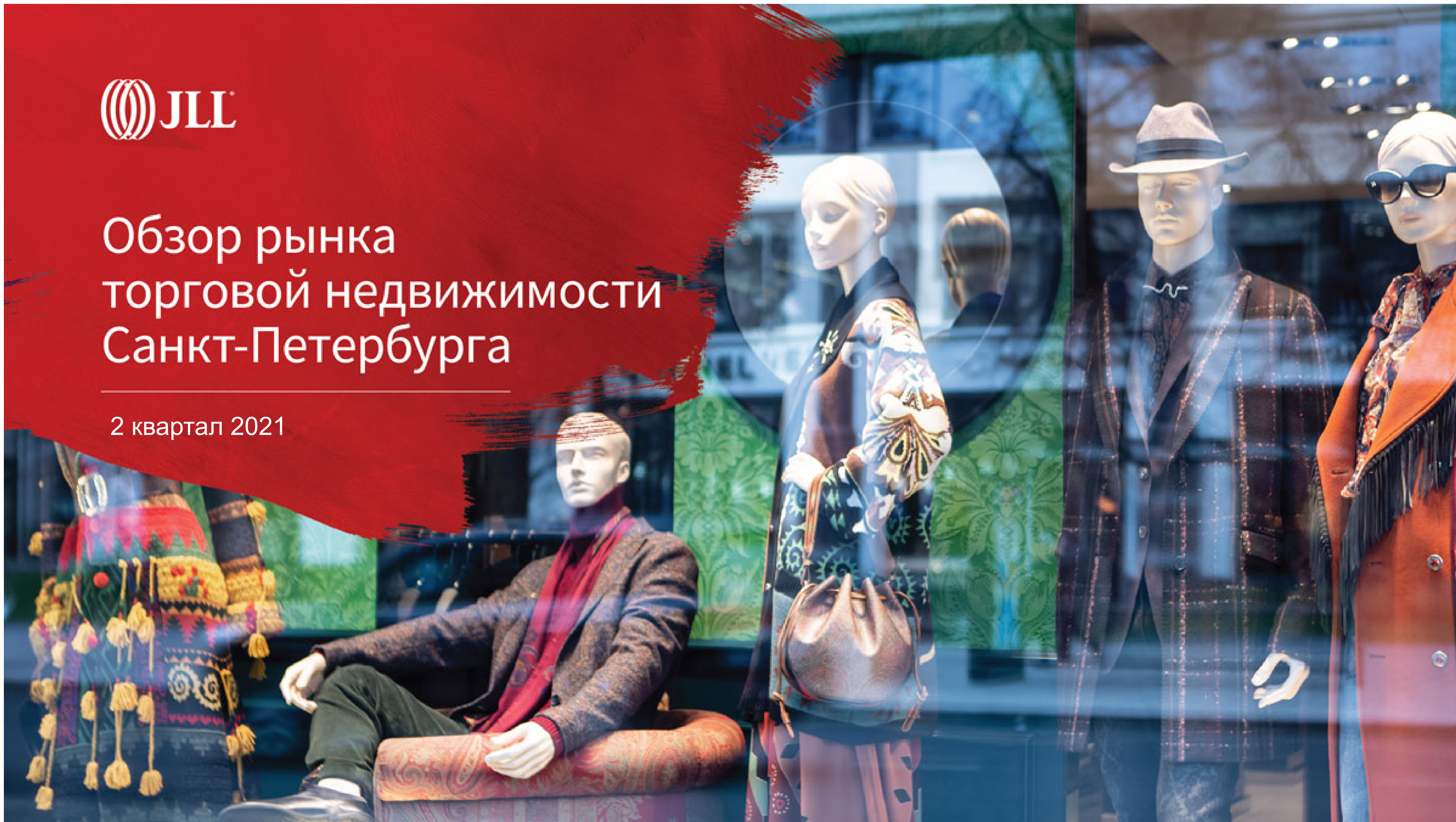




Обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга

2 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.

За 6 месяцев 2021 года в Петербурге не было открыто ни одного нового качественного торгово-развлекательного комплекса. Введено в эксплуатацию, но пока не открыто два торговых центра арендопригодной площадью 32 тыс. кв. м.

По данным на конец июня 2021 года, свободными оставались 4,6% площадей, что на 1,2 п.п. выше, чем полгода назад. Рост вакантности в торговых центрах города произошел из-за оптимизации ритейлерами своих офлайн-сетей.

По итогам 1 полугодия 2021 года арендные ставки не менялись, а максимальные ставки составили 60 тыс. руб. за кв. м в год, не включая НДС и операционные расходы. В топовых объектах отмечается минимальный уровень скидок как для текущих, так и для новых арендаторов.



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

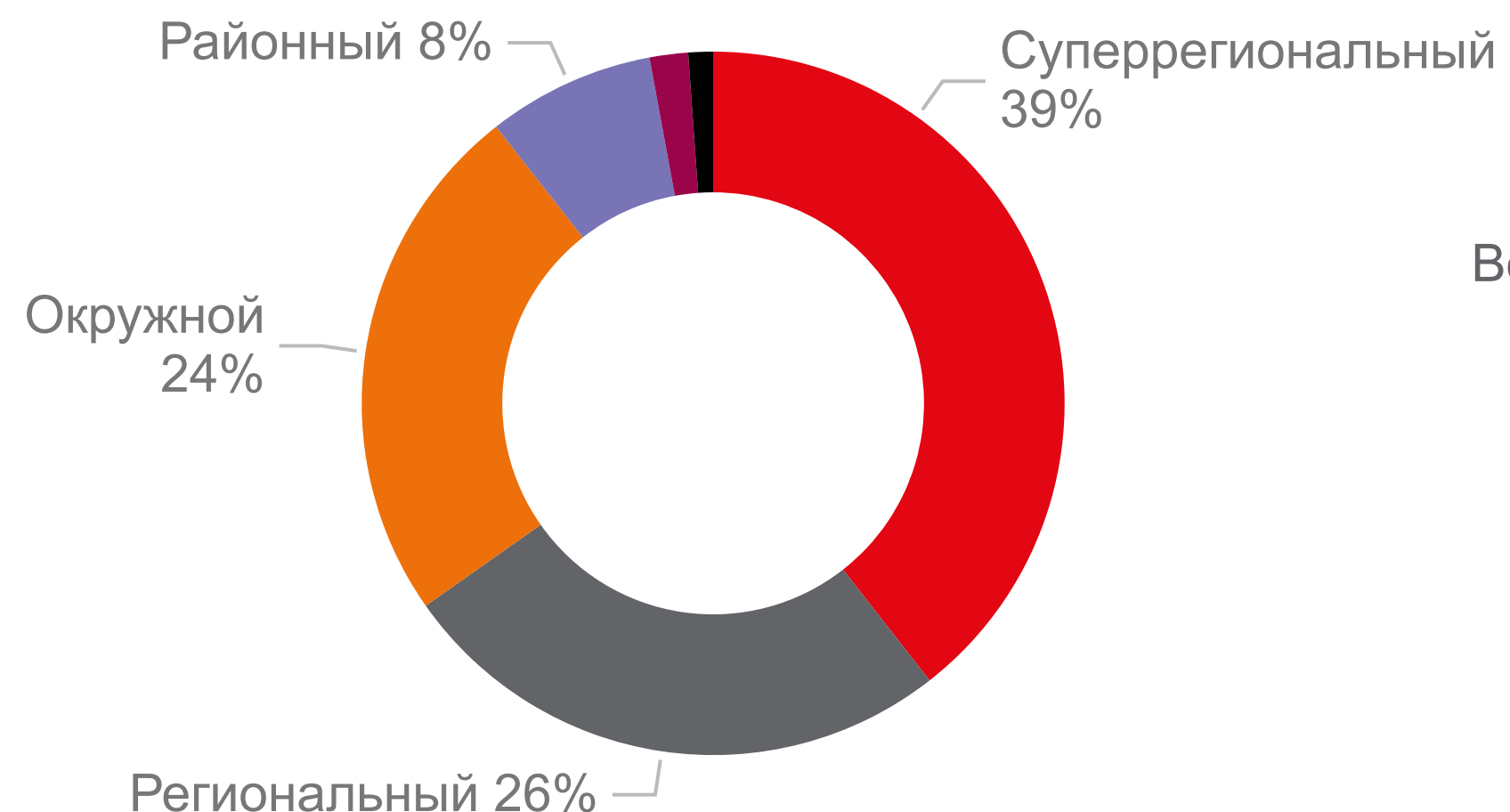
	2 кв. 2021	4 кв. 2020
Совокупная арендопригодная площадь качественных торговых центров, тыс. кв. м	2,146	2,146
Объем качественных площадей в торговых центрах, кв. м на 1 000 жителей	399	398
Объем введенных площадей, тыс. кв. м	0	20
Анонсированный объем ввода, 2021 год, тыс. кв. м	32	
Количество качественных торговых центров	54	54
Максимальные базовые ставки аренды*, руб./кв. м/год	55 000 - 60 000	55 000 - 60 000
Доля свободных площадей	4.6%	3.4%
Диапазон минимальных ставок капитализации	9,75-11,5%	9,5-11,5%

* 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.

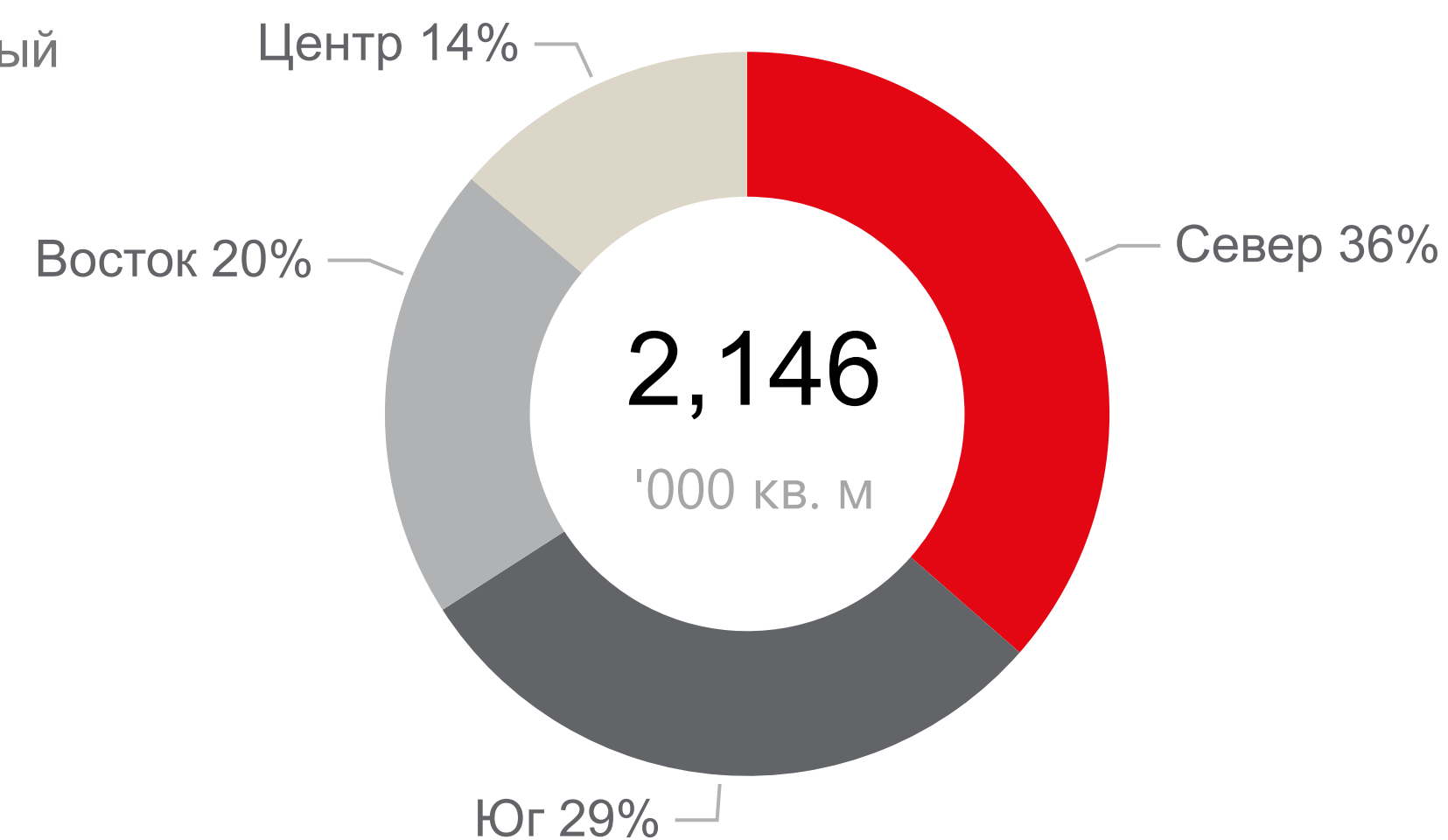
Перечень ТЦ Санкт-Петербурга

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
Лето	79.0	Существующие
Охта Молл	78.0	Существующие
Заневский каскад	75.1	Существующие
Меркурий	72.0	Существующие
Hollywood	71.0	Строящиеся
Сити Молл	70.4	Существующие
Бапкания Нова	66.0	Существующие

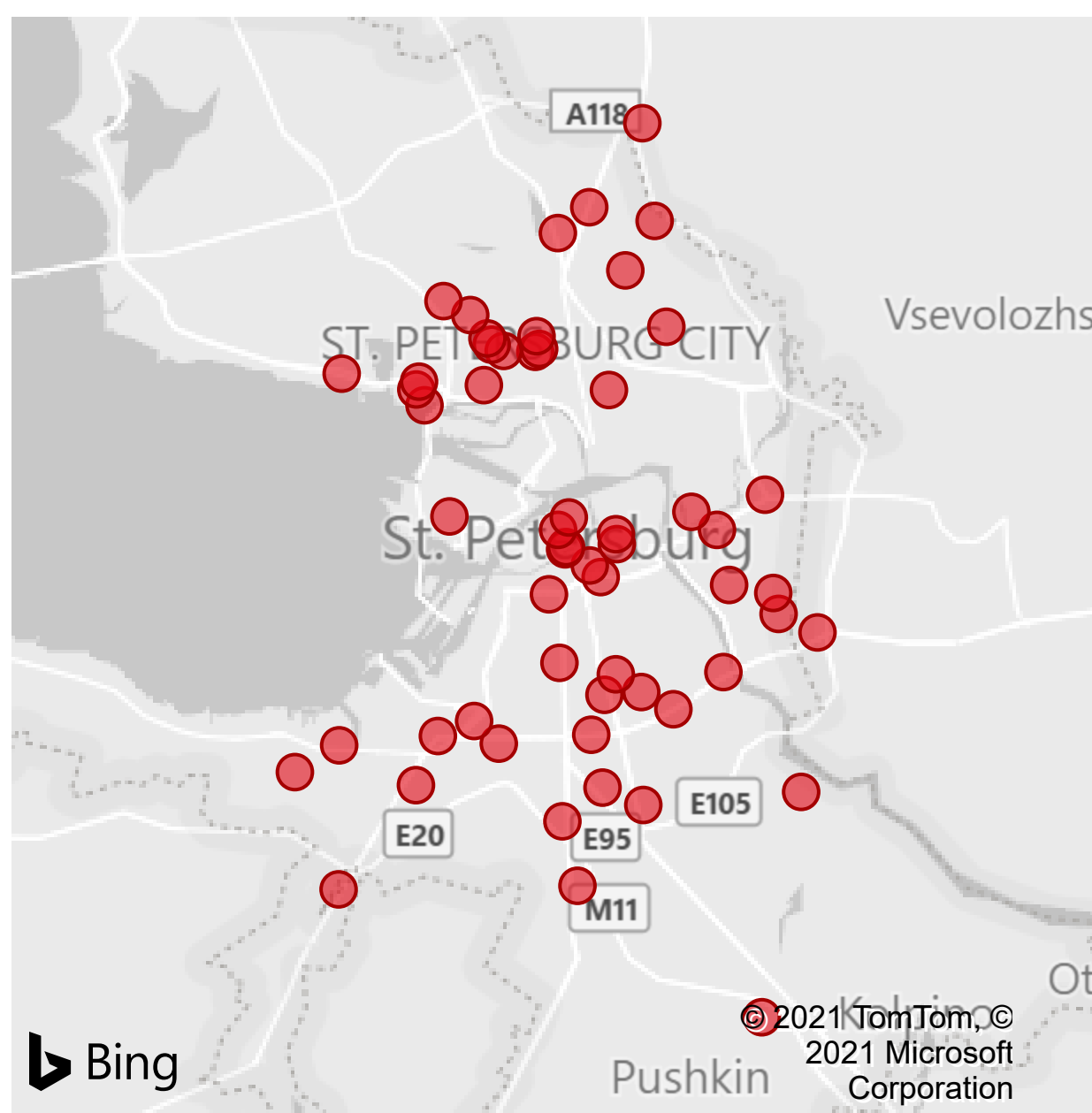
Структура ТЦ Петербурга по типу



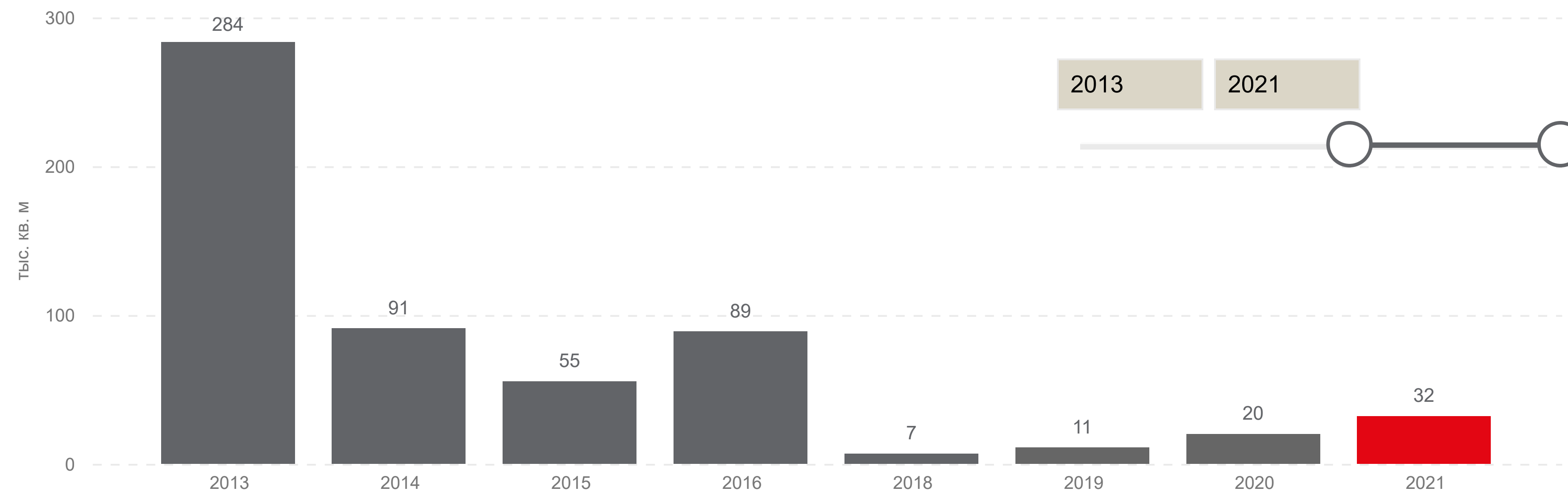
Структура ТЦ Петербурга по субрынкам



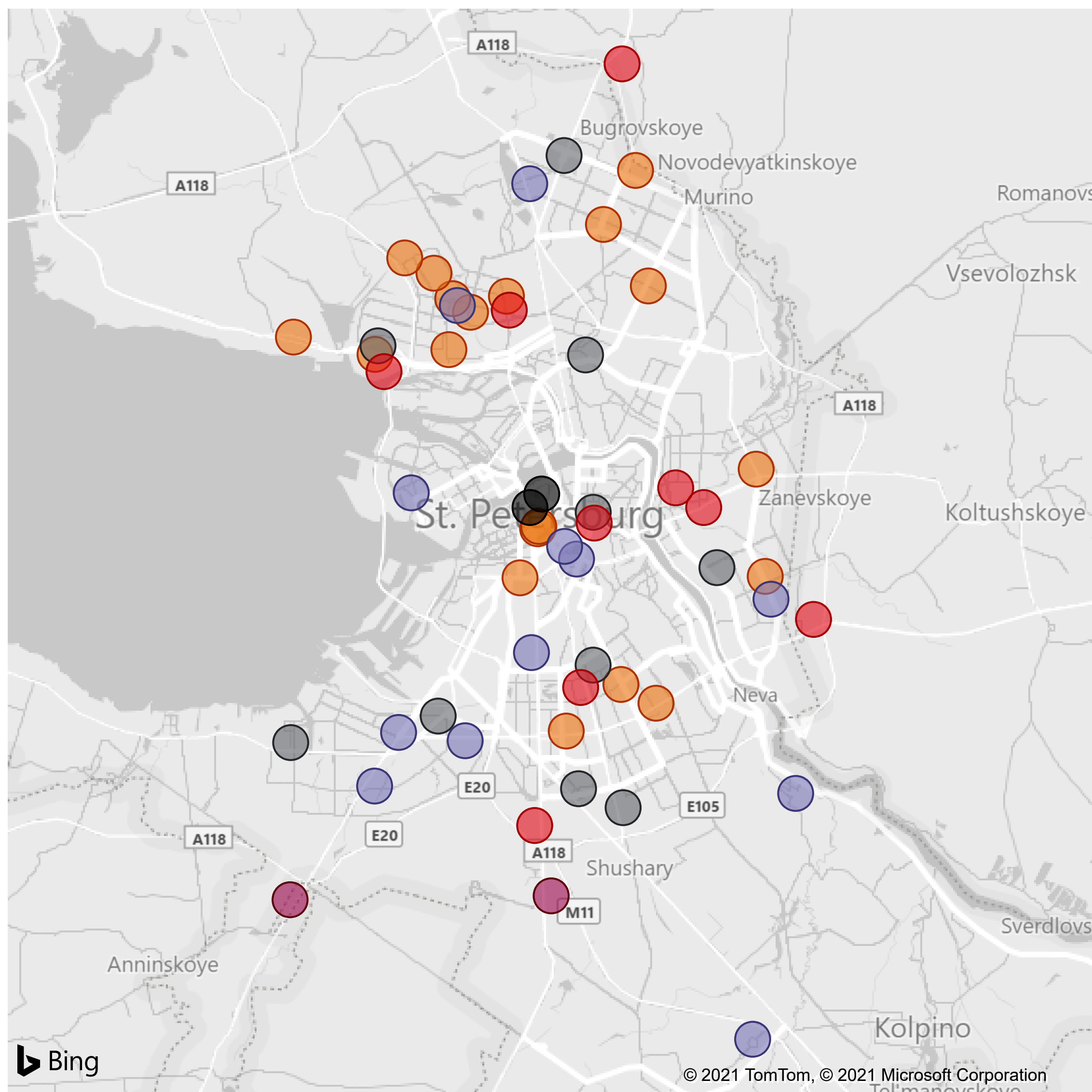
Карта ТЦ Петербурга



Динамика ввода торговых центров в Санкт-Петербурге



Карта ТЦ Петербурга



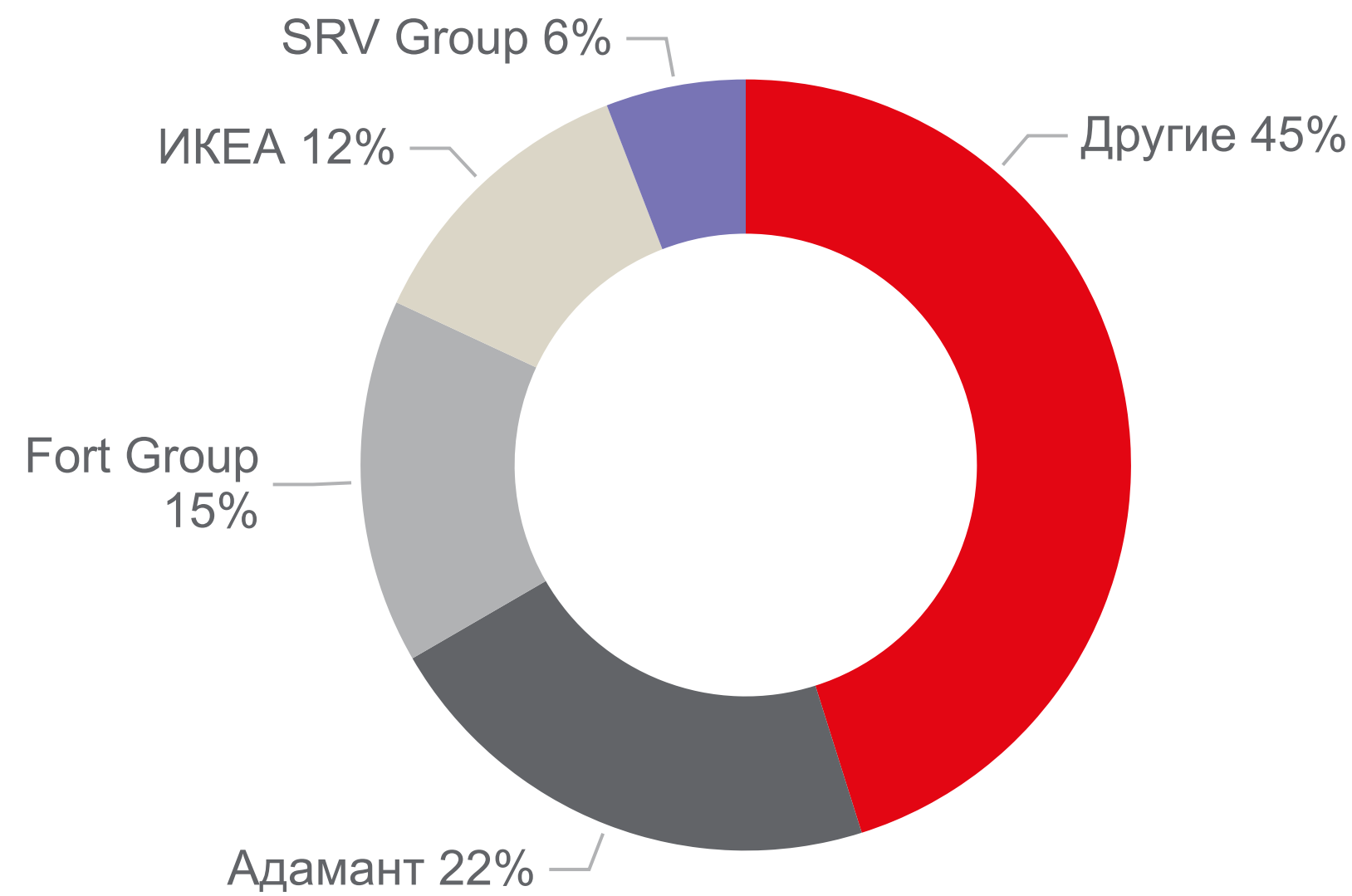
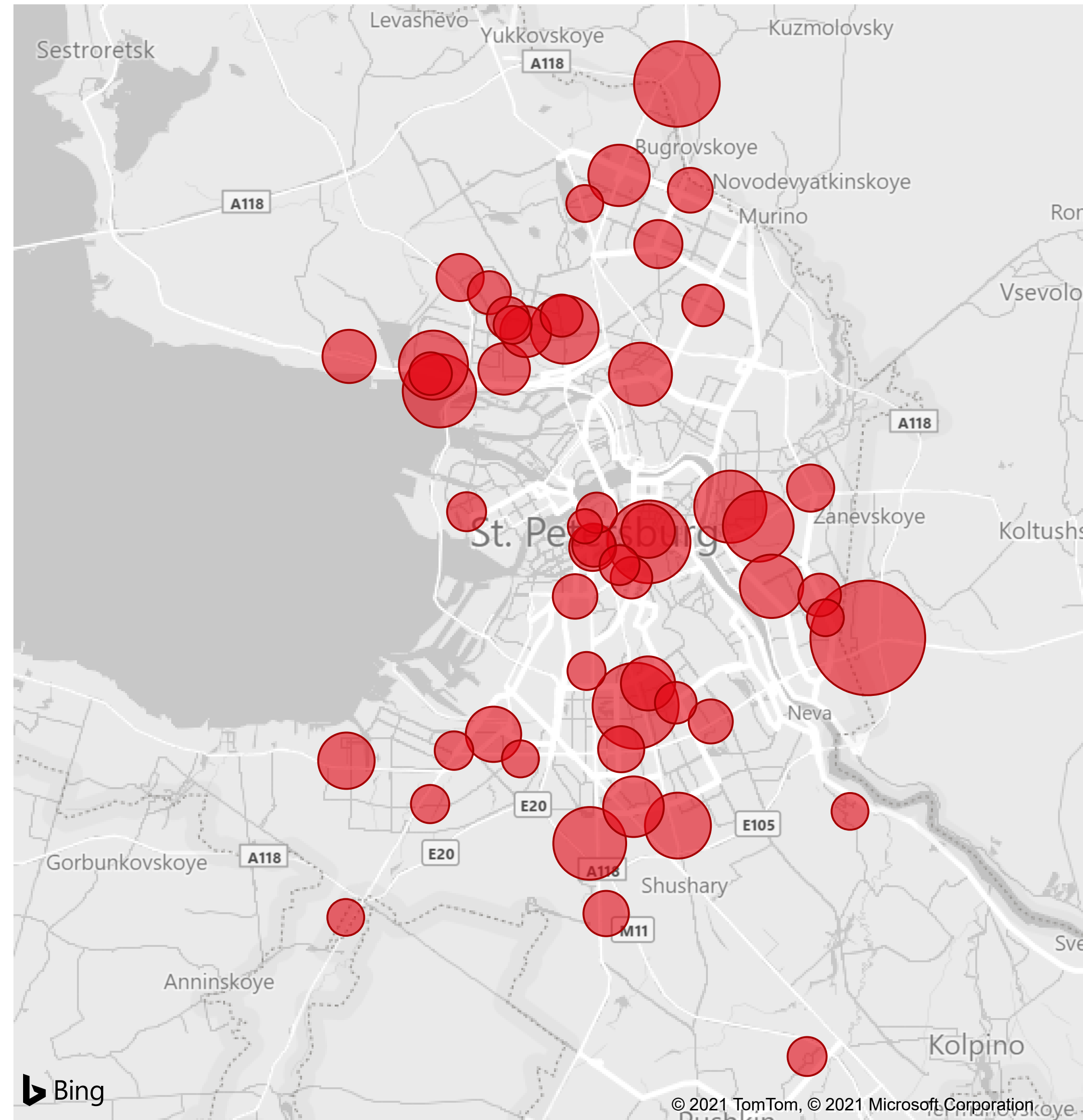
Перечень ТЦ Санкт-Петербурга

Название	Площадь, тыс. кв. м
Мега Дыбенко	158.4
Питер Радуга	104.0
Мега Парнас	103.3
Галерея	98.0
Питерлэнд	80.0
Лето	79.0
Охта Молл	78.0
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	48.0
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
Ульянка	13.6
Электра	13.2
Променад	13.2
Французский Бульвар	11.3
Смайл	11.0
Экополис	11.0
Fashion House	10.9
Порт Находка	10.9
У Красного Моста	6.3

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

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
Лето	79,000	Другие
Охта Молл	78,000	SRV Group
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
Total	2,145,575	

Структура арендаторов торговых центров Санкт-Петербурга

Субрынок

- Восток
- Север
- Центр
- Юг

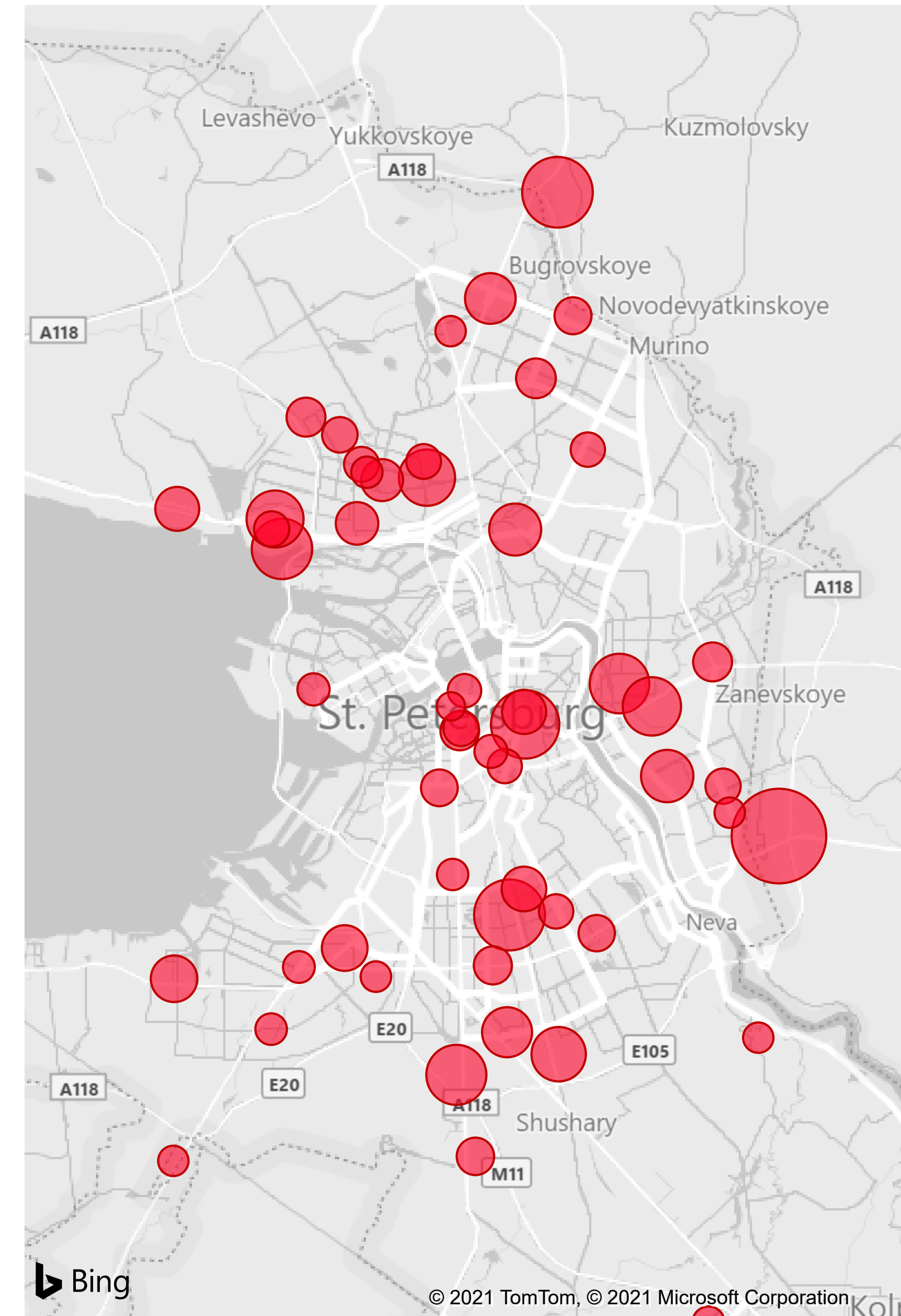
Тип ТЦ

- 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
- Северный

Субрынок

- Восток
- Север
- Центр
- Юг

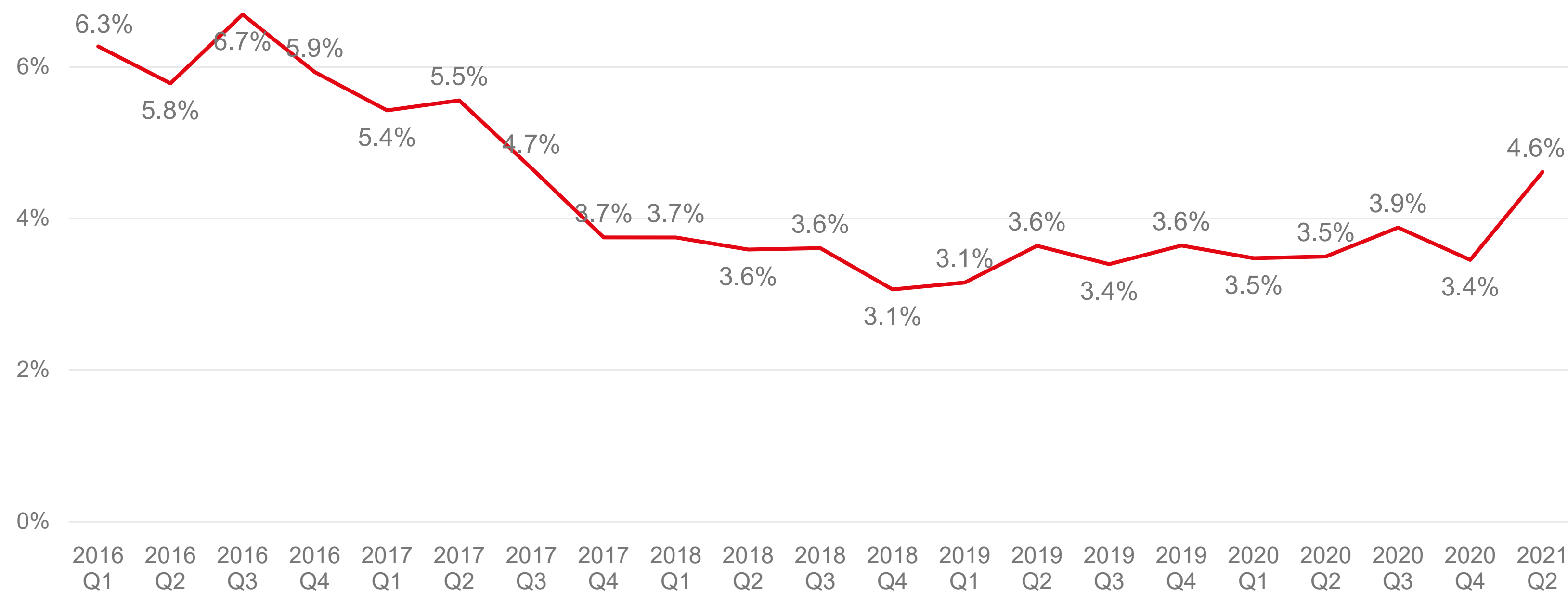
Тип ТЦ

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

Доля вакантных площадей



Динамика доли вакантных площадей, %



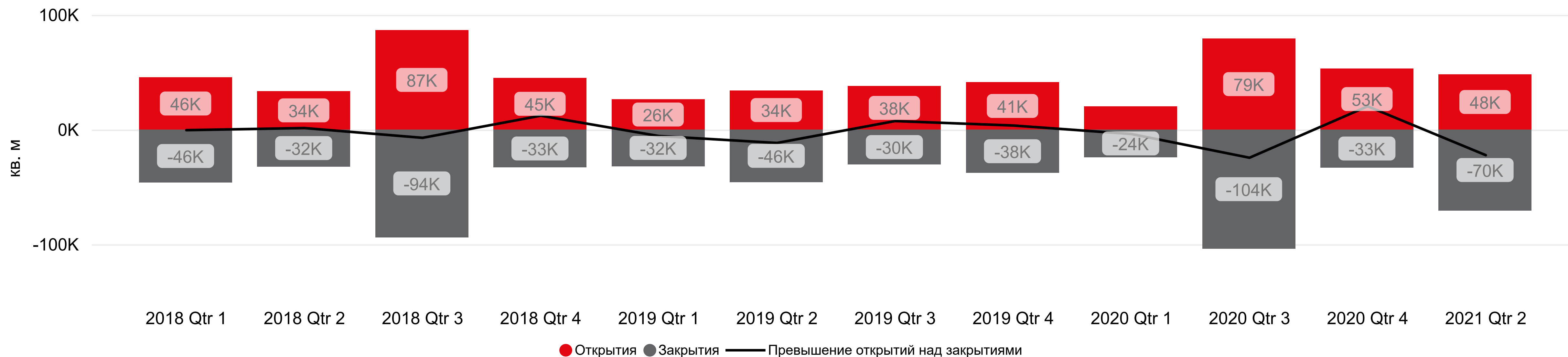
Структура открытий



Структура закрытий



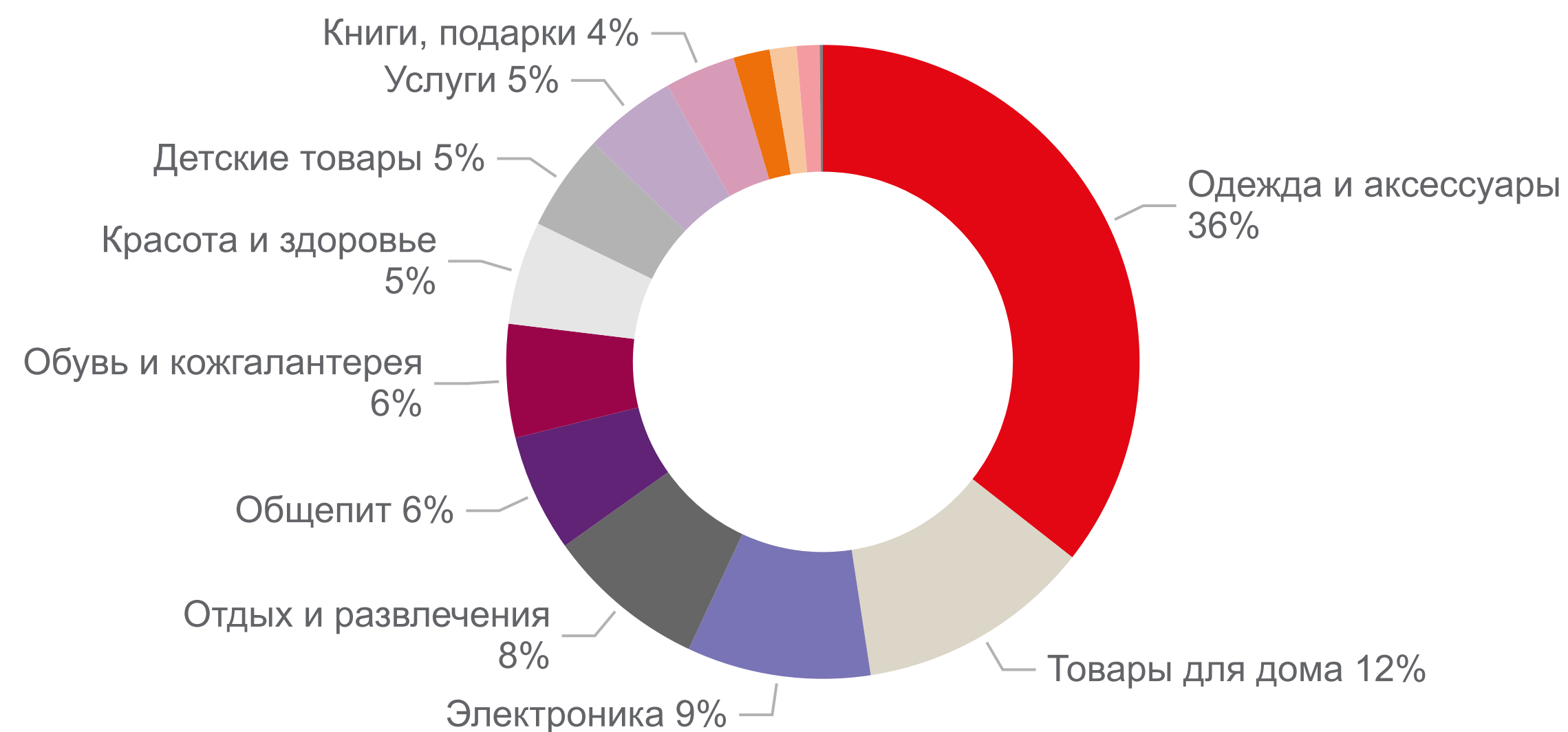
Превышение открытий над закрытиями



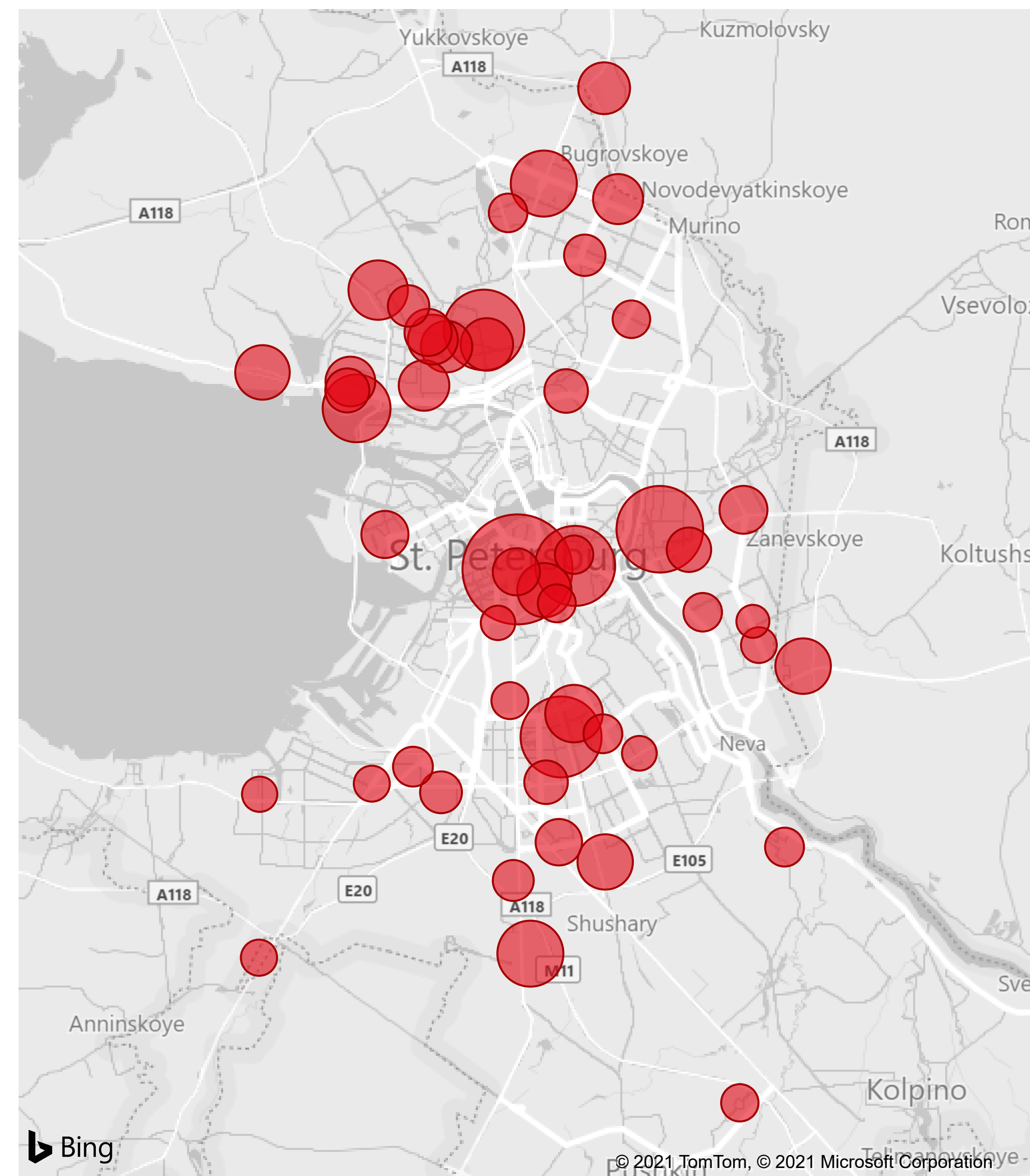
Период

2 кв. 2021

- 2018 3 кв.
- 2018 4 кв.
- 2019 1 кв.
- 2019 2 кв.
- 2019 3 кв.
- 2019 4 кв.
- 2020 1 кв.
- 2020 3 кв.
- 2020 4 кв.
- 2021 2 кв.



Карта торговых центров

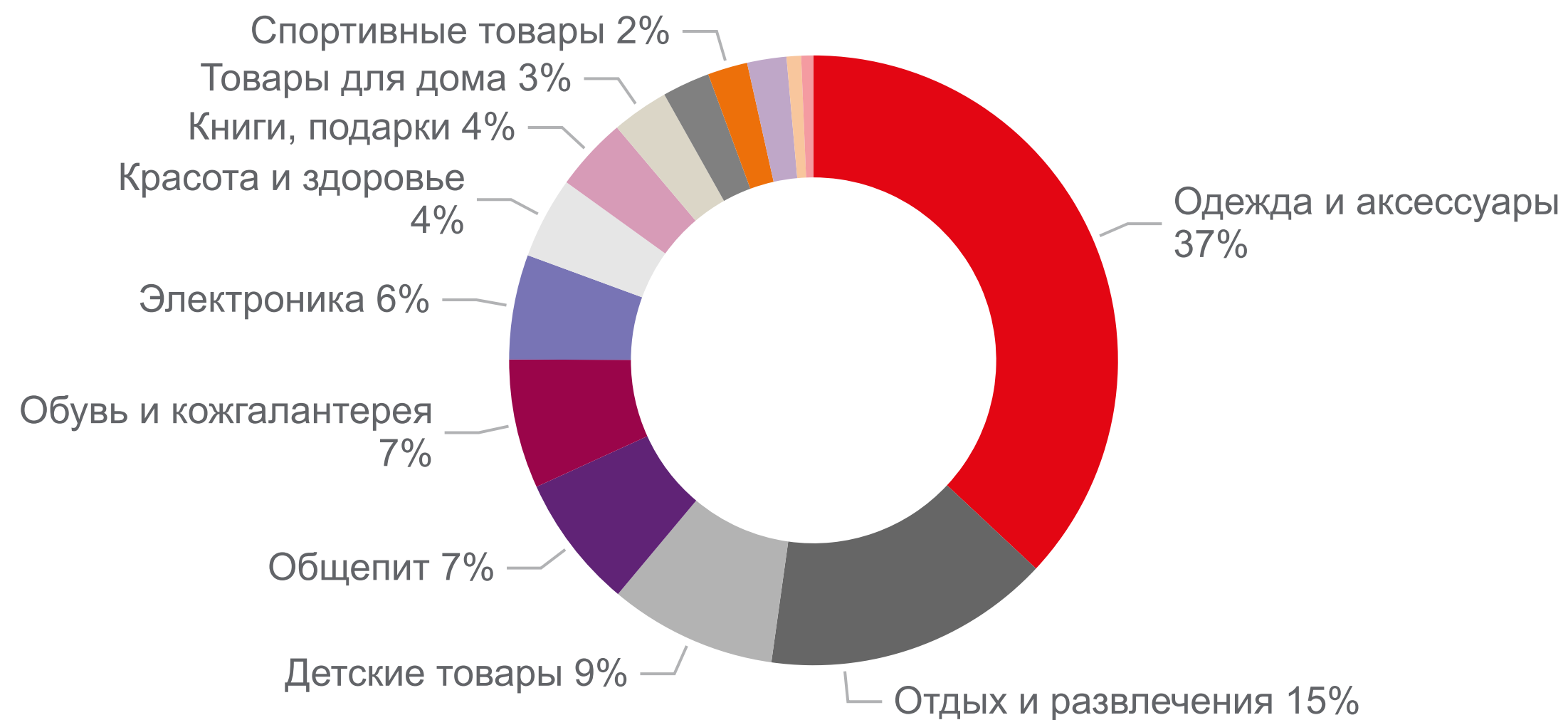


Крупнейшие открытия 2 кв. 2021

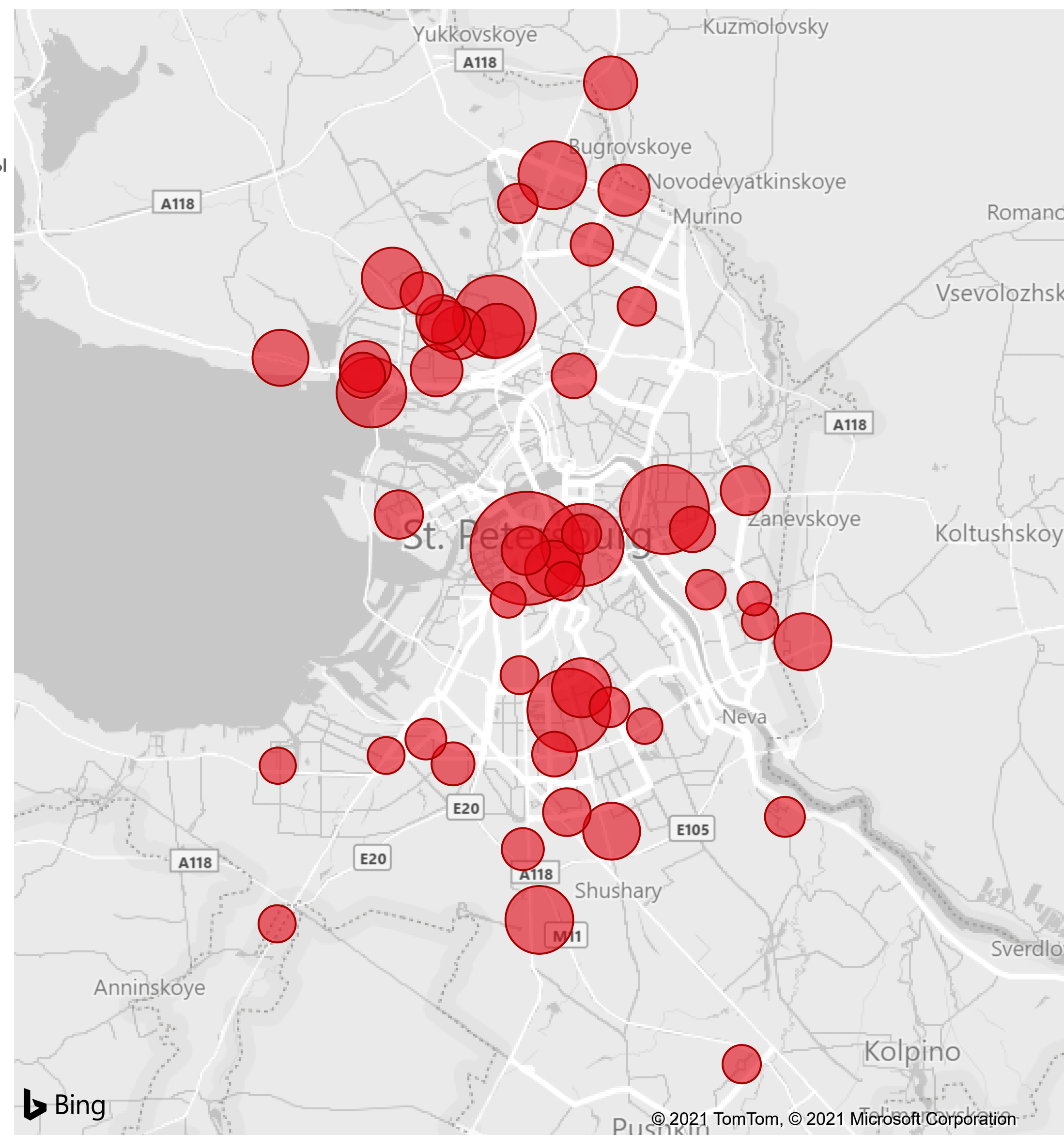
Бренд	Категория	Площадь, кв. м	Торговый центр	Статус
Технопарк	Электроника	2,050	Outlet Village Pulkovo	Действующий
Reserved	Одежда и аксессуары	2,040	Гранд Каньон	Скоро открытие
Первый мебельный	Товары для дома	2,000	Питер Радуга	Действующий
Offprice	Одежда и аксессуары	1,298	Сити Молл	Действующий
Gloria Jeans	Одежда и аксессуары	1,194	РИО	Скоро открытие
Первый мебельный	Товары для дома	962	Охта Молл	Действующий
SinSay	Одежда и аксессуары	937	Гулливёр	Действующий
SinSay	Одежда и аксессуары	882	РИО	Скоро открытие
Gloria Jeans	Одежда и аксессуары	845	5 Озер	Действующий

Период Структура закрытий 2 кв. 2021

- 2018 3 кв.
- 2018 4 кв.
- 2019 1 кв.
- 2019 2 кв.
- 2019 3 кв.
- 2019 4 кв.
- 2020 1 кв.
- 2020 3 кв.
- 2020 4 кв.
- 2021 2 кв.



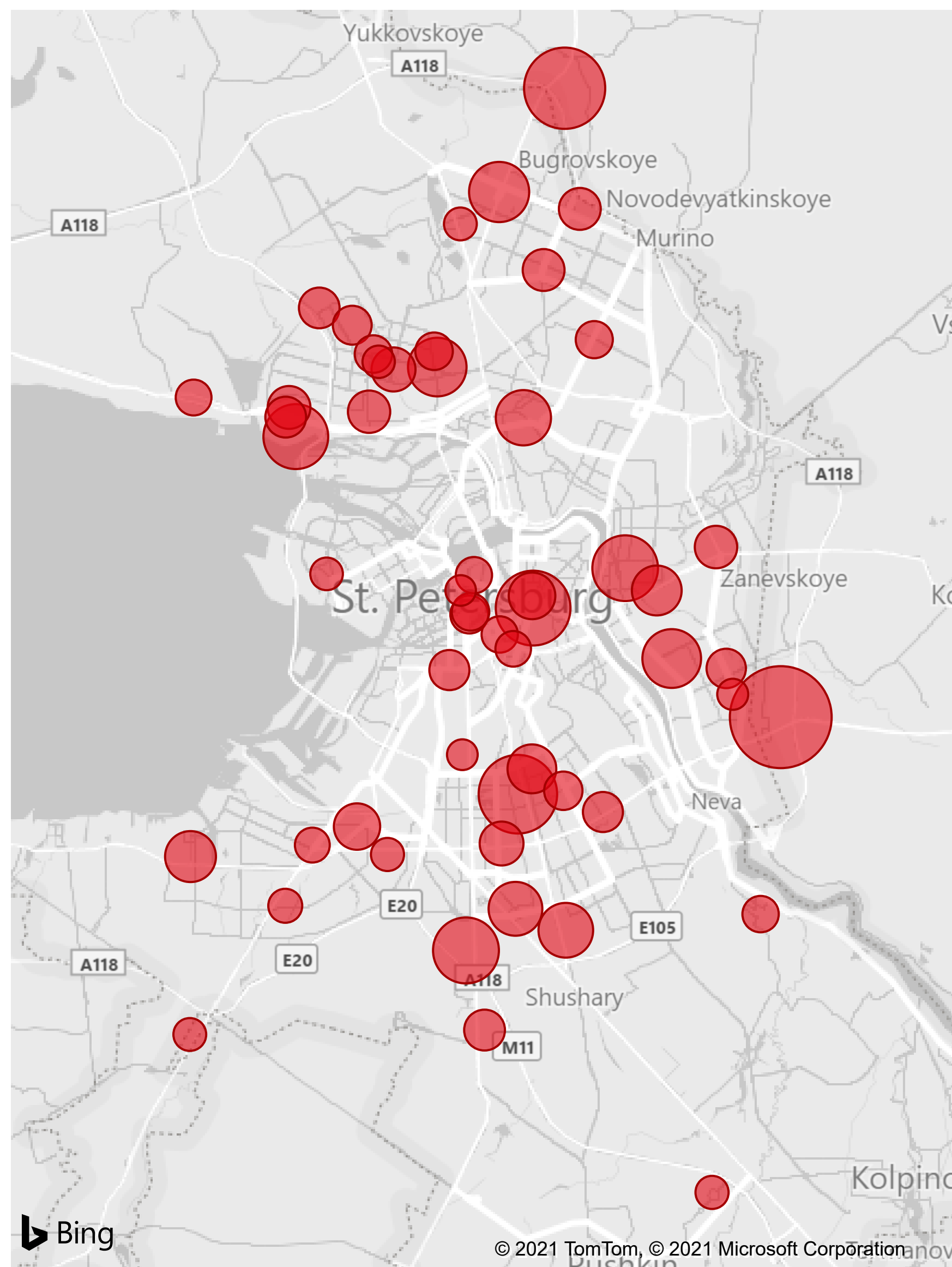
Карта торговых центров



Крупнейшие закрытия 2 кв. 2021

Бренд	Категория	Площадь, кв. м	Торговый центр	Статус
Кинотеатр ПИК	Отдых и развлечения	6,000	ПИК	Закрытые
Zara	Одежда и аксессуары	2,040	Гранд Каньон	Закрытые
Maximilian	Общепит	1,877	Балкания Нова	Закрытые
Снежная Королева	Одежда и аксессуары	1,800	Континент на Байконурской	Закрытые
Like Market	Гипермаркеты	1,500	Променад	Закрытые
Concept Club	Одежда и аксессуары	1,365	Охта Молл	Закрытые
DNS	Электроника	1,298	Сити Молл	Закрытые
Тош	Детские товары	1,273	Питерлэнд	Закрытые
Снежная Королева	Одежда и аксессуары	1,194	РИО	Закрытые
Gloria Jeans	Одежда и аксессуары	937	Гулливер	Закрытые
Lefties	Одежда и аксессуары	917	Мега Дыбенко	Закрытые

Карта торговых центров



Бренд	Торговый центр	Площадь, кв. м
ИКЕА	Мега Дыбенко	46,246
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
Перекресток	Лондон Молл	10,000
Перекресток	Сити Молл	9,284
Лента	Охта Молл	8,810
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

Категория	Площадь, кв. м
Одежда и аксессуары	442,021
Отдых и развлечения	352,168
Гипермаркеты	238,858
Товары для дома	228,010
Электроника	115,892
Детские товары	115,378
Общепит	102,715
Обувь и кожгалантерея	71,166
Спортивные товары	68,691
Красота и здоровье	55,657
Книги, подарки	33,763
Услуги	11,297
Специализированные продуктовые магазины	7,497
Другое	6,895

Бренд	Площадь, кв. м
Ашан	92,736
ИКЕА	73,784
Перекресток	58,420
ОБИ	52,570
Детский мир	43,603
Формула Кино	42,458
Prisma	42,291
М.Видео	41,923
Эльдорадо	36,972
Каро	36,856
Синема парк	27,312
Спортмастер	26,105
H&M	25,605

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

[Пред. страница](#)

[Ставки аренды](#)

[К оглавлению](#)

[След. страница](#)

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.