

# ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

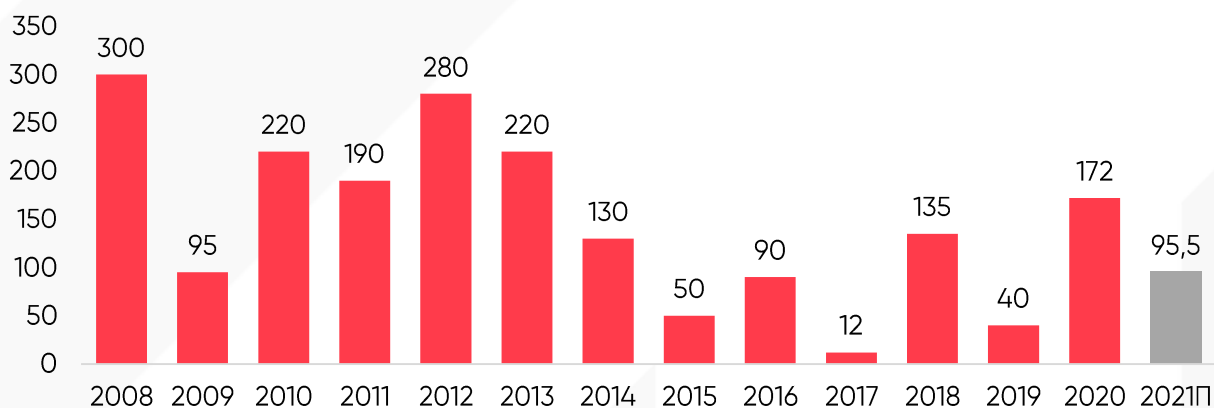
1-ОЕ ПОЛУГОДИЕ 2021



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- На начало июля 2021 года общий сток сегмента торговой недвижимости Санкт-Петербурга находится на уровне 4,06 млн кв.м.
- Прирост предложения по итогам первого полугодия составил 11 000 кв.м за счет открытия ТК «Солнечный город».
- С 2016 года на рынок не выходит качественных полноформатных проектов. Крупное открытие прошлого года – торговый комплекс «Кубатура» – мы относим к сегменту специализированных торговых центров.
- Тенденция отсутствия появления крупных проектов указывает на то, что сегмент торговой недвижимости преодолел фазу роста и находится в периоде стагнации. Однако, на наш взгляд, низкие темпы прироста торговых площадей в последние 5 лет стабилизировали рынок, что позволило избежать более негативного сценария в сегменте торговой недвижимости по итогам года пандемии.

Динамика прироста качественных торговых площадей, тыс. кв.м



## ПЕРСПЕКТИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- По итогам 2021 году, по нашим прогнозам, рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга увеличится на 95 500 кв.м.
- В высокой степени готовности находятся проекты ТРК «Спутник», общей площадью 60 тыс. кв. м и вторая очередь Fashion House Outlet общей площадью 4,5 тыс. кв. м.
- В рамках перспектив развития сегмента мы фиксируем тренд на снижение как общей площади новых проектов, так и смену позиционирования и концепций. По нашему мнению, в ближайшие годы рынок будет прирастать за счет запуска проектов районного и микрорайонного форматов.
- Для рынка такая тенденция логична, поскольку полноформатных торговых центров Санкт-Петербургу достаточно.

- Посещаемость торговых центров начала постепенно восстанавливаться с конца 2020 года. По итогам первого полугодия 2021 года мы фиксируем восстановление показателя посещаемости до уровня конца 2019–начала 2020 года.
- Однако, сейчас рынок торговой недвижимости вновь входит в фазу неопределенности и ограничений. По состоянию на конец июня уже запрещена работа фуд-кортков.
- Темпы вакцинации по прежнему низкие. На этом фоне сложно прогнозировать как будет развиваться ситуация в разрезе новых ограничений.
- Уровень вакантных площадей в качественных концептуальных проектах находится на отметке в 2–2,5%.
- В целом с конца 2020 года уровень вакансии по рынку вырос незначительно: рост составил не более 1,8 пп. На текущий момент средневзвешенный уровень вакансии на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга составляет 6%.
- Фактически, это означает, что сильного оттока арендаторов не произошло, что было связано с политикой арендодателей, которые предоставляли своим арендаторам скидки на аренду и рассрочки.

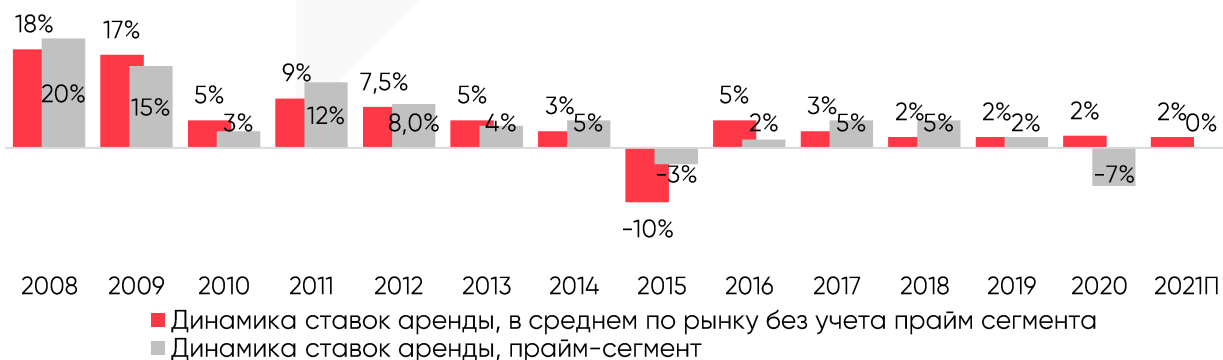
## Динамика уровня вакансии



## СТАВКИ АРЕНДЫ

- Торговые центры Петербурга были закрыты 4 месяца: с 26 марта по 27 июля. Фуд-кортки и развлекательные зоны после весеннего локдауна работали всего 2 месяца – с 12 сентября по 9 ноября. Снижение оборотов у операторов торговых центров привело к тому, что средний уровень ставок аренды снизился:
  - В целом по рынку, снижение ставок составило 7%,
  - Для торговых комплексов сегмента прайм ставки остались на прежнем уровне.
- По итогам первого полугодия 2021 года ставки аренды существенным образом не изменились и остались на уровне конца 2020 года.

## Динамика уровня ставки аренды





191 028, Россия, Санкт-Петербург,  
Литейный проспект, 26  
БЦ «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ДВОР»  
+7 812 748 22 38  
info@ipg-estate.ru