

Обзор рынка торговой недвижимости

Санкт-Петербурга

ИТОГИ
2021 года



Предложение

По итогам 2021 года общий сток сегмента торговой недвижимости Санкт-Петербурга находится на уровне 4,38 млн кв. м.

Прирост предложения по итогам года составил 47,5 тыс. кв. м за счет открытия ТЦ «Спутник», ТК «Солнечный город», ТЦ «Форум».

Основные показатели рынка по итогам 2021 года

4,38 млн

КВ.М

объем качественного предложения

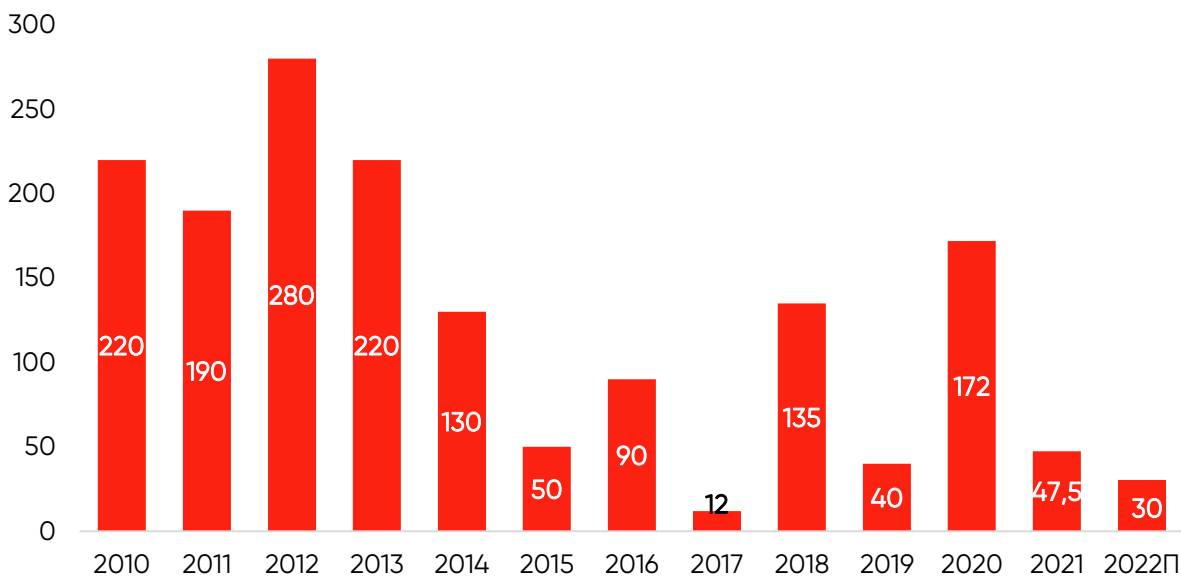
47,5 тыс.

КВ.М

объем ввода новых проектов

Отсутствие появления крупных проектов указывает на то, что сегмент торговой недвижимости преодолел фазу роста. Рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга насыщен торговыми центрами разного масштаба.

Динамика прироста качественных торговых площадей, тыс. кв. м



Перспективное предложение

В 2022 году рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга может увеличиться на 30 000 кв. м за счет выхода на рынок четвертой очереди МФК «Заневский каскад», общая площадь которого составит 112 800 кв. м. Нижнюю часть здания займет торгово-развлекательный комплекс, а 9 верхних этажей предназначены под офисный функционал. В составе МФК планируется строительство крытого паркинга.

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.

Спрос

По итогам 2021 года мы фиксируем восстановление показателя посещаемости на уровень докризисного 2019 года.

Однако, со 2 января 2022 года были введены новые коронавирусные ограничения, которые ударили по посещаемости ТЦ ввиду необходимости предъявления QR-кодов, но темпы вакцинации невысокие. Объемы выручки операторов снизятся, в связи с этим не исключены конфликты между собственниками бизнеса и правительством.

На начало 2022 уровень вакантных площадей в качественных концептуальных проектах находится на отметке в 2–2,5%.

Средневзвешенный уровень вакансии на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга составляет 6%. С конца 2020 уровень по рынку вырос не более 1,8 пп. Значительного оттока арендаторов не происходит.

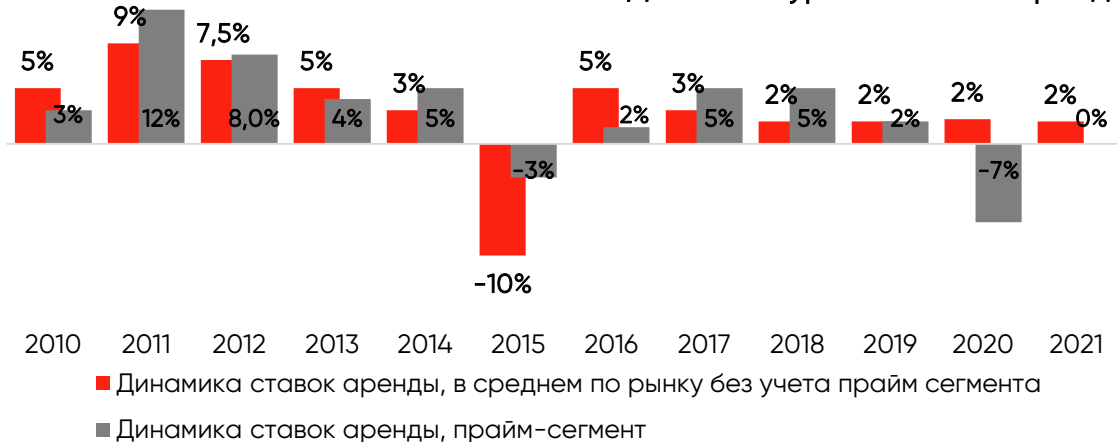
Динамика уровня вакансии



Ставки аренды

В 2021 году торговые центры Санкт-Петербурга работали в обычном режиме. Период локдауна был небольшим – с 30 октября до 7 ноября, поэтому значительного снижения оборотов у операторов торговых центров не произошло, ставки аренды существенным образом не изменились и остались на уровне конца 2020 года.

Динамика уровня ставок аренды





Инвестиционные
услуги



Консалтинг



Управление
проектом



Брокеридж



Юридические
услуги



Управление
недвижимостью



Оценка объектов
недвижимости



БЦ «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ДВОР»

191 028, Россия,
Санкт-Петербург,
Литейный проспект, 26

+7 812 748 22 38
info@ipg-estate.ru
www.ipg-estate.ru