

# Рынок торговых площадей Санкт-Петербурга, 1-й квартал 2010

## Спрос

Переориентация потребителей на более дешевые товары продолжает влиять на объем товарооборота. Розничный товарооборот продолжает снижаться, хотя темпы снижения замедляются. За январь-февраль 2010 года величина реального снижения составила 3,2% по сравнению с январем-февралем прошлого года.

Торговые операторы продолжают придерживаться консервативной политики развития, уделяя внимание только наиболее качественным проектам. В то же время некачественные торговые центры испытывают существенные трудности с заполняемостью. Доля свободных площадей в них достигает 30-40%. На рынке доминируют сегменты товаров низкой и средней ценовой категории, а торговые операторы, работающие в премиальном сегменте, сокращают свое присутствие на рынке Санкт-Петербурга. Это наиболее заметно на центральных улицах города, где монобрендовые дорогие магазины вытесняются более дешевыми марками одежды и сетевыми кафе.

## Предложение

Объем торговых площадей в 1 квартале 2010 года остался на прежнем уровне (1,3 млн кв. м), поскольку новых проектов на рынке не появилось. Основная доля запланированных объектов будет введена во второй половине 2010 года, в том числе два супер-региональных торговых центра, Galeria (95 000 кв. м) и «Лето» (79 000 кв. м), а также многофункциональный комплекс «Невский центр», где расположится универмаг Stockmann площадью 20 000 кв. м. В настоящее время заморожено более 300 000 кв. м торговых площадей, находящихся на разных стадиях строительства.

## Арендные ставки

В первом квартале 2010 года максимальные ставки для арендаторов торговой галереи сохранились на уровне 1800 долл./кв. м/год. Практика применения процента с оборота широко используется как в новых договорах аренды, так и при их перезаключении. Девелоперы предлагают опцию снижения ставки на первые 1-2 года действия договора аренды ("step rent") как российским, так и иностранным брэндам, которые рассматриваются как «якоря» в том или ином профиле торговли. Для ставок, выраженных в долларах или евро, имеется возможность фиксирования валютного курса.

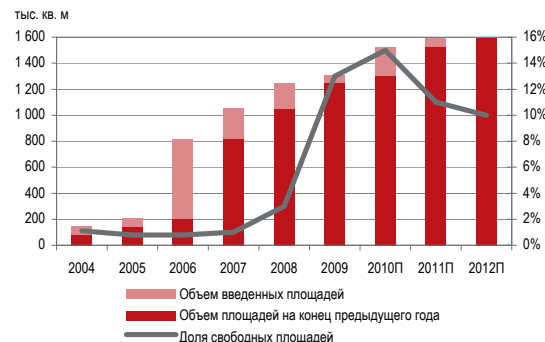
## Уровень арендных ставок

Профиль	Площадь (кв. м)	Ставки аренды (долл./кв. м/год)
Гипермаркет	>5000	80-120
Электроника и бытовая техника	>2500	150-200
	<2500	-
Спортивные товары	>3000	150-250
	<3000	250-1650
Кино	>3000	100-170
Отдых и развлечения	1500-7000	90-140
Парфюмерия и косметика	300-500	600-1200
	<300	1000-1800
Товары для детей	>1500	150-250
	<300	580-800
Товары для дома	<300	150-250
DIY	8000-15 000	120-200
Фуд-корт	40-90	700-1000
Ресторан	250-600	300-580
Одежда	40-200	650-1800
	200-1000	420-650
	>1000	240-500

## Основные показатели рынка

	Ед. измерения	
Предложение торговых помещений	тыс. кв. м	1305
Анонсированный объем предложения до конца 2012 г.	тыс. кв. м	312
Предложение торговых площадей на 1000 жителей	кв. м	284
Объем введенных площадей, 1 кв. 2010	тыс. кв. м	0
Количество торговых центров		40
Максимальные базовые ставки аренды	долл./кв. м/год	1800
Минимальная ставка доходности	%	12,5 - 13,0
Доля свободных площадей	%	13

## Баланс рынка



## Динамика розничного товарооборота

