

# 2014 ГОД РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В 2014 г. были введены в эксплуатацию 4 торговых объекта общей площадью 225,8 тыс. м<sup>2</sup> (GLA – 106,9 тыс. м<sup>2</sup>).

Обеспеченность качественными торговыми площадями увеличилась до 514 м<sup>2</sup> на тысячу жителей, что более чем в 1,3 раза превышает московский показатель.

Уровень вакантных площадей увеличился на 1,5 п. п. и составил 7%.

Общая сложность политической и экономической ситуации в стране, девальвация национальной валюты, а также санкции оказали существенное влияние на развитие торговых сетей.

# РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

## Ключевые события

- В 2014 г. было заявлено к реализации несколько проектов новых для рынка форматов. ООО «Агрополис Северо-Запад» анонсировало проект строительства оптового продовольственного рынка «Агрополис» на юге Санкт-Петербурга – аналога парижского рынка Rungis. Компания «Бигбокс» объявила о строительстве одноименных гипермаркетов формата «жесткий дискаунтер», а компания «Вестстрой» анонсировала строительство первого качественного торгового объекта в г. Кингисепп – ТЦ «Вернисаж» площадью 21 500 м<sup>2</sup>.
- В апреле состоялся запуск первого в Санкт-Петербурге комплекса, работающего в формате «зеленый шопинг» – ТЦ «Капитолий» на Коломяжском проспекте. Интерьер данного объекта декорирован инсталляциями из живых растений и фитомодулями, а также в комплексе существуют «зоны тишины».
- В июне Fortgroup подписала лицензионное соглашение с компанией Rovio, являющейся владельцем франшизы парка Angry Birds Activity park, на запуск первого крытого парка активного семейного отдыха общей площадью 3 900 м<sup>2</sup> в ТРЦ «Европолис» в 2015 г.
- В ноябре ТЦ «Жемчужная Плаза» стал первым в России объектом торговой недвижимости, сертифицированным по международному экологическому стандарту LEED.
- Один из крупнейших девелоперов Санкт-Петербурга – компания «Адамант» – заявил о приостановке реализации всех торговых проектов.



**Николай Пашков**  
Генеральный директор,  
Knight Frank St. Petersburg

«Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга в силу событий, происходящих в экономике России, переживает непростые времена. Однако говорить об остановке его развития было бы преждевременно. Продолжают анонсироваться новые форматы торговых объектов. Кроме того, перспективы развития рынка мы видим в освоении девелоперами ниши небольших, районного формата, торговых центров, а также в развитии торговой недвижимости Ленинградской области».

## Основные показатели. Торговые центры\*. Динамика\*\*

Общее предложение действующих объектов (площадь общая / арендуемая), млн м <sup>2</sup>	4,19 / 2,66 ▲
Введено в эксплуатацию в 2014 г. (площадь общая / арендуемая), тыс. м <sup>2</sup>	225,8 / 106,9 ▼
Планируется к вводу в 2015 г. (площадь общая / арендуемая), тыс. м <sup>2</sup>	136,8 / 83,2 ▼
Доля вакантных площадей, %	7 ▲
Базовые арендные ставки, \$/м <sup>2</sup> /год (без учета операционных расходов и НДС)	
якорные арендаторы	100–400 ▼
арендаторы галереи***	700–3 000 ▼
Обеспеченность жителей Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей	514 ▲

\* В таблице приведены показатели только по профессиональным торговым объектам  
Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м<sup>2</sup>, объединенных общей концепцией и единым управлением

\*\* По сравнению с аналогичным периодом 2013 г.

\*\*\* Ставки для магазинов площадью около 100 м<sup>2</sup> на первом этаже

Источник: Knight Frank Research, 2015

## Предложение

В 2014 г. на фоне рекордных объемов ввода новых площадей 2013 г. заметно снизилась активность на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга: было введено в эксплуатацию 4 торговых объекта общей площадью 225,8 тыс. м<sup>2</sup> (GLA – 106,9 тыс. м<sup>2</sup>). Отметим, что около 80% нового предложения составляют площади двух крупных торговых центров – ТРК «Европолис» (GLA – 58,1 тыс. м<sup>2</sup>) и ТРЦ «Монпансье» (GLA – 27,4 тыс. м<sup>2</sup>), которые вышли на рынок в IV квартале.

Совокупный объем предложения на конец года составил 4,19 млн м<sup>2</sup> (GLA – 2,66 млн м<sup>2</sup>). При этом обеспеченность качественными торговыми площадями увеличилась до 514 м<sup>2</sup> на тысяч человек, что более чем в 1,3 раза превышает московский показатель. Отметим, однако, что высококачественных

объектов, отвечающих всем требованиям современного рынка, не так много.

Лидером по объему предложения торговых центров является Приморский район: на его территории расположено около 20% торговых площадей города. Кроме этого, Приморский район наряду с Московским и Центральным входит в тройку наиболее обеспеченных торговыми площадями в расчете на количество жителей районов Санкт-Петербурга.

Продолжает развиваться сегмент специализированных торговых центров и гипермаркетов. Финский ритейлер Kesko открыл на Парашютной улице торговый комплекс общей площадью 24 тыс. м<sup>2</sup>, на площадке которого начали работу три магазина компании: это продовольственный гипермаркет «К-Руока», строительный – «К-Раута»

и спортивный – «Интерспорт». Торговый оператор «Лента» открыл гипермаркет в Приморском районе, а кроме этого, анонсировал строительство еще ряда объектов, например, на Черниговской улице и улице Бабушкина.

## Спрос

Негативные макроэкономические и геополитические факторы оказали существенное влияние на развитие рынка торговой недвижимости. Темпы роста оборота розничной торговли Санкт-Петербурга продемонстрировали 2,2-процентное снижение по сравнению с 2013 г. Инфляция в Санкт-Петербурге, по данным Петростата, продемонстрировала рекордно высокое значение – 13,3%. Отметим, что в среднем по России данный показатель находится на уровне 11,4 %.

Торговые операторы разных профилей и ценовых категорий по-разному переживают сложившуюся ситуацию. Общее ухудшение политической и экономической ситуаций в стране, девальвация национальной валюты, а также ответные санкции России оказали существенное влияние на развитие торговых операторов. Многие из них пересмотрели планы развития на рынке России. Более 10 международных брендов объявили об уходе с российского рынка, среди них и магазины, представленные в торговых центрах Санкт-Петербурга: Gerry Weber, New Look, River Island, Esprit, Seppälä, Camaieu, Mexx и другие.

Высокая конкуренция заставляет торговых операторов проводить постоянную работу по повышению эффективности своих отдельных магазинов или всей сети. Компании проводят оптимизацию внутренних процессов, ребрендинг и т. д. Некоторые торговые операторы, преимущественно профиля «бытовая техника и электроника», объявили о сокращении площадей имеющихся магазинов и увеличении доли online продаж. Уровень вакантных площадей за год увеличился на 1,5 п. п. и составил 7%.

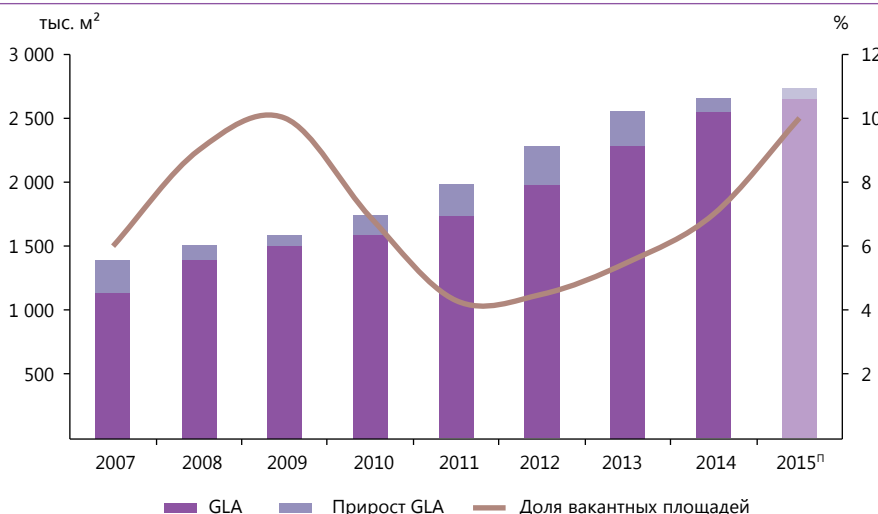
Отметим, что отличительной чертой торгового рынка Санкт-Петербурга является высокая по сравнению с остальными регионами страны доля финских торговых марок, которые после введения санкций также были вынуждены скорректировать планы и политику дальнейшего развития. Продовольственное эмбарго, к примеру,

### Торговые центры, введенные в эксплуатацию в 2014 г.

Название	Адрес	Общая площадь (GBA), м <sup>2</sup>	Арендопригодная площадь (GLA), м <sup>2</sup>
Европолис	Полустровский пр., д. 84, к. А	137 000	58 127
Монпансье	Планерная ул., д. 59	58 500	27 400
Торговый двор	Московское ш., д. 7Б	20 131	15 740
Адмирал	М. Морская ул., д. 4/1, к. А	9 360	5 474

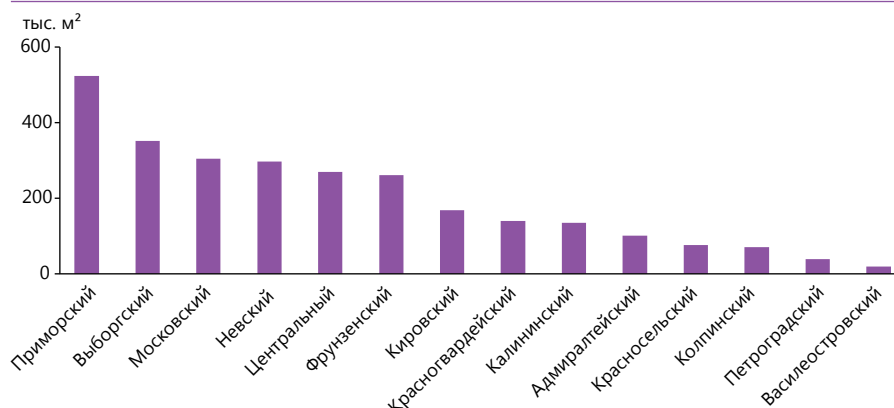
Источник: Knight Frank Research, 2015

### Динамика прироста качественных торговых площадей и изменения доли вакантности в торговых центрах Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank Research, 2015

Лидером по объему предложения торговых площадей является Приморский район



Источник: Knight Frank Research, 2015

отразилось на ассортименте гипермаркетов Prisma: не все финские товары удалось заменить российскими. Кроме этого, оператор анонсировал, что в 2015 г. новые магазины открываться не будут.

Наряду с этим в 2014 г. рынок Санкт-Петербурга пополнился новыми арендаторами. В феврале состоялось открытие магазина уникальной концепции Rockair в ТК «Торговый двор». В его состав вошли элитный спортивный магазин, салон ретро-мобилей, баскетбольная площадка и беговой клуб. Кроме этого, в прошедшем году состоялось открытие первых магазинов новых международных брендов: в апреле открылся магазин немецкого обувного оператора Deichmann, в июне компания Inventive Retail Group объявила об открытии магазина итальянской марки Prenatal Milano, а в декабре состоялось открытие магазина испанской торговой марки UNOde50. Стоит отметить, что в течение 2014 г. на российский рынок вышло 34 новых международных бренда, боль-

шая часть которых планирует дальнейшее развитие в России, преимущественно на рынках Москвы и Санкт-Петербурга. Кроме этого, к значимым событиям в фэшн-ритейле относятся открытия первых магазинов Prada и Agent Provocateur на Невском проспекте, Armani Jeans в ТРЦ «Галерея» и ряд других.

## Прогноз

В 2015 г. к открытию в Санкт-Петербурге анонсировано рекордно низкое количество объектов. В случае осуществления всех заявленных планов прирост площадей может составить около 136,8 тыс. м<sup>2</sup> (GLA – 83,2 тыс. м<sup>2</sup>). К значимым открытиям 2015 г. можно отнести ввод в эксплуатацию второй очереди ТРЦ «Питер-Радуга» (GLA – 27 тыс. м<sup>2</sup>) и аутлет-центра Outlet Village Pulkovo (GLA – 15 тыс. м<sup>2</sup>). Кроме того, весной 2015 г. ожидается открытие после реконцепции ТЦ «Подсолнух» под

новым брендом Villa Outlet Center (GLA – 23 тыс. м<sup>2</sup>).

Как следствие текущей ситуации, развитие торговых операторов в 2015 г. будет проходить медленными темпами. Они будут рассматривать преимущественно лучшие торговые центры, которые имеют хорошее местоположение и высокий покупательский трафик. Кроме этого, торговые операторы станут тщательнее планировать дальнейшее развитие, закрывая наименее рентабельные магазины. Текущая экономическая ситуация, в свою очередь, может отрицательным образом повлиять на выход новых международных брендов. В результате замещение пустующих помещений будет происходить медленно и не в полном объеме, что может привести к увеличению доли вакантных площадей до 10%.

### ИССЛЕДОВАНИЯ

**Ольга Ясько**

Директор, Россия и СНГ  
olga.yasko@ru.knightfrank.com

### ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Сергей Гипш**

Управляющий партнер, Директор,  
Россия и СНГ  
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com

Россия, 115054,  
Москва, ул. Валовая, д. 26  
БЦ Lighthouse  
Телефон: +7 (495) 981 0000  
Факс: +7 (495) 981 0011  
KnightFrank.ru

Наиболее крупные торговые центры, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2015 г.

Название	Адрес	Общая площадь (GVA), м <sup>2</sup>	Арендопригодная площадь (GLA), м <sup>2</sup>
Питер-Радуга (2-я очередь)	Космонавтов пр., д. 15	42 000	27 000
Villa Outlet Center	Савушкина ул., д. 119	36 820	23 000
Искра	Искровский пр., д. 3	28 000	18 000
Outlet Village Pulkovo	Пулковское ш., 2 км от КАД	30 000	15 000

Источник: Knight Frank Research, 2015



© Knight Frank LLP 2015 - Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.