

ОБЗОР



2016 ГОД
РЫНОК ТОРГОВОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Санкт-Петербург



РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ

Объём качественных торговых площадей, введенных в эксплуатацию в 2016 г., стал одним из самых низких за последние 7 лет развития рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга.

В 2017 г. в Санкт-Петербурге не будет введено в эксплуатацию ни одного крупного качественного торгового центра.

В среднесрочной перспективе процесс реновации торговых центров станет популярным способом оживить и улучшить формат устаревающих объектов.

Основные показатели*. Динамика

Общее предложение действующих объектов (площадь общая / арендопригодная), млн м ²	4,7 / 2,89 (3,5% ▲) / (3,2% ▲)**
Введено в эксплуатацию в 2016 г. (площадь общая / арендопригодная), тыс. м ²	157,8 / 88,9 (21,1% ▲) / (16,9% ▲)**
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2017 г. (площадь общая / арендопригодная), тыс. м ²	631,3 / 379,3
Доля вакантных площадей, %	5,5 (2 п. п. ▼)**
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, м ² /1 000 человек	553 (2,7% ▲)**

- * В таблице приведены показатели только по профессиональным торговым объектам
Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м², объединенных общей концепцией и единым управлением
- ** По сравнению с аналогичным периодом 2015 г.

Источник: Knight Frank Research, 2017



Предложение

Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга остается одним из наиболее насыщенных в России. В 2016 г. в городе было введено в эксплуатацию два торговых объекта – ТРЦ «Охта Молл» и вторая очередь ТРК «Порт Находка». Показатель объема качественных торговых площадей по итогам 2016 г. составил 2,89 млн м²; таким образом, обеспеченность жителей торговыми площадями превысила отметку 550 м² (GLA) на 1 000 жителей (аналогичный показатель для Москвы ниже на 15%).

Принимая во внимание то, что средний ежегодный прирост торговых площадей в Санкт-Петербурге за предыдущие 10 лет составлял порядка 229 тыс. м², можно сделать вывод о значительном снижении девелоперской активности. Объем качественных торговых площадей, введенных в эксплуатацию в 2016 г., достиг минимального, начиная с 2010 г., значения – 88,86 тыс. м² (GLA).

Следует отметить, что около 40% всего объема торговых площадей Санкт-Петербурга было введено в эксплуатацию в период с 2002 по 2006 гг.: это наиболее активный этап развития рынка северной столицы. В то же время современные торговые объекты, вышедшие на рынок в период с 2012 по 2016 гг. и занимающие не более 30% от суммарного предложения торговых площадей Санкт-Петербурга, демонстрируют тенденцию к укрупнению формата.

По итогам 2016 г. лидером по объему торговых площадей остаётся Приморский район: на его территории сосредоточено 20% общего предложения действующих объектов. Кроме этого, Приморский район наряду с Московским и Центральным входит в тройку наиболее обеспеченных торговыми площадями районов Санкт-Петербурга.

Поскольку в целом для рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга характерно активное развитие объектов категории big box, то необходимо отметить изменения, произошедшие в данном сегменте за анализируемый период. Так, в конце 2016 г. стало известно о сделке

Динамика прироста предложения и доли вакантных площадей в торговых центрах Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank Research, 2017

Объем предложения и обеспеченность торговыми площадями (GLA) по районам Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank Research, 2017

между Kesko Group и компанией «Лента», в результате которой российскому оператору перешли 10 гипермаркетов и один супермаркет сети «К-Руока». Еще одним значимым событием стало известие

о потенциальной сделке по продаже активов петербургского торгового оператора «О'Кей» (переговоры ведутся с такими крупными розничными игроками, как «Ашан», «Лента» и «Магнит»).

Торговые центры, введенные в эксплуатацию в 2016 г.

Название	Адрес	Общая площадь (ГВА), м ²	Арендопригодная площадь (GLA), м ²
Охта Молл	Якорная ул., д. 5А	140 000	78 000
Порт Находка (фаза II)	Тепловозная ул., д. 31	17 850	10 860

Источник: Knight Frank Research, 2017

Также следует указать, что в 2016 г. в Санкт-Петербурге стартовала реализация уникального для рынка формата, который в том числе включает и торговую компоненту: в декабре был открыт для посетителей выставочный арт-кластер Artplay SPb, расположенный на территории промышленной зоны на Красногвардейской площади. Благодаря развитию данного проекта близлежащие территории будут модернизированы: креативное пространство Artplay SPb может стать стартовой площадкой для многих операторов fashion-брендов, концептуальных ресторанов и кафе.

Спрос

Низкие темпы прироста новых торговых площадей приводят к повышению спроса на помещения во введенных в эксплуатацию в предыдущие годы объектах у розничных операторов. Объем свободных помещений в торговых центрах Санкт-Петербурга постепенно сокращается: в IV квартале 2016 г. показатель доли вакантных площадей составил 5,5%, снизившись за годовой период на 2 п. п.

Следует отметить, что рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга остается привлекательным для выхода новых международных брендов: в 2016 г. семь международных операторов, в числе которых эстонский бренд одежды Veta, немецкий fashion-оператор Jil Sander

Navy, нидерландский ритейлер Amsterdam Chips Company (общественное питание), выбрали Санкт-Петербург для открытия своих первых российских магазинов.

В 2016 г. на рынке Санкт-Петербурга активно развивались операторы досугового сегмента: состоялось открытие самого большого в городе и в России крытого веревочного парка «Высотный город» (ТРЦ «Питерлэнд»), открыли двери несколько центров активного отдыха Joki Joу (ТРЦ «Питерлэнд», ТРЦ «Монпансье» и другие), на площадях ТРЦ «Охта Молл» создано культурно-образовательное пространство «Охта LAB».

Наряду с этим можно указать на то, что в 2016 г. на российском рынке прекратили развитие сразу два финских оператора (K-Ruoka и сеть магазинов текстиля Finlayson), что не могло не отразиться на развитии розничного сегмента Санкт-Петербурга, отличительной чертой которого является активное присутствие финских розничных компаний.

Прогноз

Согласно предварительным данным, в 2017 г. в Санкт-Петербурге не будет введено в эксплуатацию ни одного крупного качественного торгового центра. Однако в период с 2017 по 2019 гг. можно ожидать выхода на рынок таких проектов, как ТРЦ «МЕГА Новоселье»

(запланировано открытие гипермаркета IKEA), ТРЦ Hollywood (GLA – 71 тыс. м²) и Fashion House Аутлет Центр (GLA – 20 тыс. м²), а также расширения площадей ТРК «Заневский Каскад» (IV фаза, GLA – 72 тыс. м²) и Outlet Village Pulkovo (II фаза, GLA – 10 тыс. м²). В случае осуществления всех планов, анонсированных девелоперами, суммарный прирост качественных площадей в ближайшие несколько лет может составить более 750 тыс. м² (GLA – 480 тыс. м²).

В среднесрочной перспективе мероприятия по реконструкции, ребрендингу или реконцепции торговых объектов станут популярными способами оживить и улучшить формат устаревающих торговых объектов Санкт-Петербурга. Высокая конкуренция заставляет игроков розничного сегмента (как операторов, так и девелоперов) проводить постоянную работу по повышению эффективности своих объектов и их привлекательности для посетителей.

С большой долей вероятности развитие торговых операторов в 2017 г. продолжится, однако с учетом повышенных требований, предъявляемых к объектам торговой недвижимости (высокий покупательский трафик, эффективная маркетинговая стратегия, гибкая арендная политика и так далее) возможности для активной экспансии будут ограничены. В 2017 г. мы ожидаем постепенного сокращения доли вакантных площадей в качественных торговых объектах Санкт-Петербурга.

Наиболее значимые торговые центры, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2017–2019 гг.

Название	Адрес	Общая площадь (GBA), м ²	Арендопригодная площадь (GLA), м ²
Скандинавия	Выборгское ш., д. 503	146 100	88 000
Заневский Каскад (IV фаза)	Заневский пр-т, д. 71	120 650	72 000
Hollywood	Коломяжский пр-т, д. 21	120 000	71 000
Fashion House Аутлет Центр	Красносельское ш., 20 км	33 000	20 330
Outlet Village Пулковое (II фаза)	Пулковское ш., д. 60	20 000	10 000

Источник: Knight Frank Research, 2017



© Knight Frank LLP 2017 – 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.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Ясько

Директор, Россия и СНГ

Olga.Yasko@ru.knightfrank.com

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Александр Обуховский

Директор, Россия и СНГ

Alexander.Obukhovsky@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000

KnightFrank.ru