

A close-up photograph of several pieces of fabric, including a red and white striped shirt cuff, a white and green striped shirt cuff, and a solid red fabric, all folded and layered together.

2013 ГОД
РЫНОК ТОРГОВОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В 2013 г. были введены в эксплуатацию 11 торговых объектов общей площадью более 449 тыс. м² (GLA – 255 тыс. м²). Объем нового предложения стал рекордным для рынка Санкт-Петербурга за последние 5 лет.
- В отчетном периоде наблюдалось увеличение доли вакантных помещений, которая по состоянию на конец 2013 г. достигла 5,5%, увеличившись за год на 1 п.п.
- По нашим оценкам, совокупный объем нового предложения по итогам 2014 г. может составить 250 тыс. м² (GLA – 123 тыс. м²), при этом почти половина придется на ТРЦ «Европолис» компании Fort Group.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Николай Пашков,
Генеральный директор,
Knight Frank
St. Petersburg

«В целом можно ожидать, что 2014 г. окажется более сложным для всех участников рынка торговой недвижимости. Снижение темпов экономического роста и покупательной способности населения, девальвация рубля и рост цен не могут не сказаться на показателях оборота торговых операторов и планах их развития. На этом фоне ожидаемое снижение объемов ввода новых площадей поможет несколько поддержать рынок торговой недвижимости».



Ключевые события

- Инвестиционная компания Jensen Group приобрела торгово-офисный центр River House (общая площадь – 30 тыс. м²), расположенный в Петроградском районе Санкт-Петербурга. Планируется провести реконцепцию объекта, при этом мебельная направленность центра будет сохранена.
- ГК «Город» анонсировала планы по строительству торгово-развлекательного центра в Красносельском районе. Комплекс будет расположен в непосредственной близости от жилого комплекса «Ленинский парк», возводимого компанией. Ожидаемый срок ввода в эксплуатацию – 2015 г.
- ЗАО «Петровский строитель» построит МФК общей площадью 62 тыс. м² на месте кинотеатра «Спутник».
- Инвестиционно-строительная компания «Отделстрой» построит торговый центр площадью около 20 тыс. м² на территории строящегося во Всеволожском районе Ленинградской области жилого комплекса «Новый Оккервиль».

Основные показатели. Торговые центры*

Показатели	Значения	Динамика
Общее предложение действующих объектов (площадь общая / арендуемая), млн м ²	3,52/2,45	▲
Введено в эксплуатацию в 2013 г. (площадь общая / арендуемая), тыс. м ²	449/255	
Планируется к вводу в 2014 г. (площадь общая / арендуемая), тыс. м ²	250/123	
Доля вакантных площадей, %	5,5	▲
Базовые арендные ставки, \$/м ² /год (без учета операционных расходов и НДС)		
якорные арендаторы	100–400	▶
арендаторы галереи**	700–3 000	▶
Обеспеченность жителей Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	478	▲

* 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.

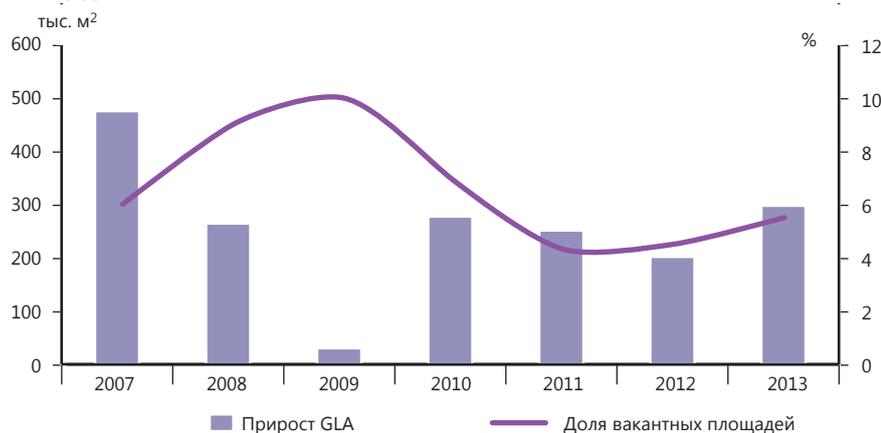
** Ставки для магазинов площадью около 100 м², на первом этаже

Источник: Knight Frank Research, 2014

Наиболее крупные торговые центры, введенные в эксплуатацию в 2013 г.

Название	Адрес	Площадь, тыс. м ²		Девелопер
		Общая	Арендопригодная	
Лондон Молл	Коллонтай ул., д. 3	83	61	Fort Group
Континент на Звездной, 2-я очередь	Звездная ул., уч. 1	66	49	Адамант
Жемчужная Плаза, 1-я очередь	Петергофское ш., д. 51	94	48	SRV Group, Шанхайская индустриально-инвестиционная компания
Заневский каскад-3	Заневский пр-т, уч. 1	63	24	Адамант
Пять озер	пересечение Долгоозерной ул. и Комендантского пр-та	32	22	Fort Group

Источник: Knight Frank Research, 2014

Динамика прироста качественных торговых площадей и доли вакантных площадей, 2007–2013 гг.


Источник: Knight Frank Research, 2014

- Корпорация «Матрикс» планирует построить многофункциональный комплекс Sky City общей площадью 109 тыс. м², включая 33 тыс. м² торговых площадей, на набережной Обводного канала.
- Проект торгово-развлекательного центра «Охта Молл», реализуемый компанией SRV, получил разрешение на строительство. Общая площадь центра составит 144 тыс. м² (GLA – 75 тыс. м²).

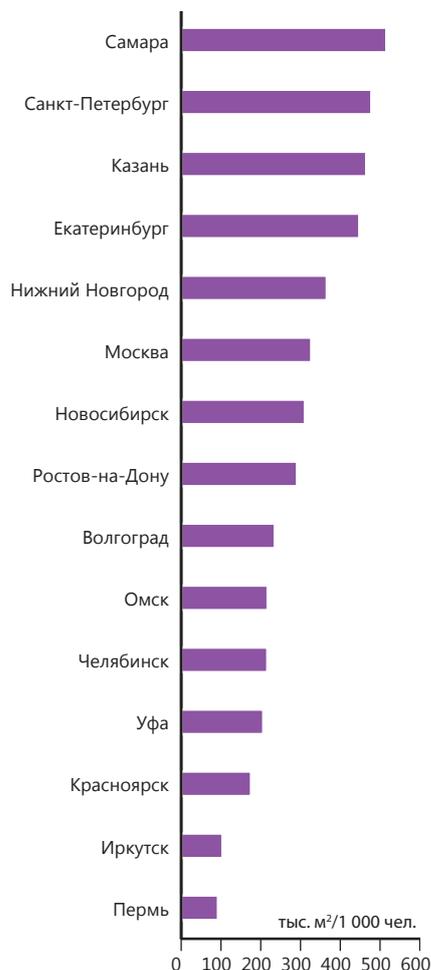
Предложение

В 2013 г. рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга активно развивался. В эксплуатацию были введены 11 торговых объектов общей площадью более 449 тыс. м² (GLA – 255 тыс. м²). Таким образом, объем нового предложения стал рекордным для рынка за последние 5 лет. Напомним, что на протяжении 2008–2012 гг. ежегодный прирост качественных тор-

говых площадей в среднем составлял 200 тыс. м².

По состоянию на конец 2013 г. совокупный объем качественного предложения в Санкт-Петербурге достиг 3,52 млн м² (GLA – 2,45 млн м²). При этом обеспеченность качественными торговыми площадями составила 478 м² на 1 000 жителей, что почти в 1,5 раза превышает московский показатель. Вместе с тем высококачественных объектов, отвечающих всем современным требованиям рынка, не так много.

В Санкт-Петербурге все еще остается множество торговых центров «рыночного типа». В первую очередь это касается многих небольших объектов, расположенных у станций метро. Для того чтобы быть успешными на данном этапе развития рынка, им зачастую требуется увеличение площади, обновление фасадов, изменение внутренних планировок и состава арендаторов. По мере выхода на рынок новых

Обеспеченность российских городов качественными торговыми площадями


Источник: Knight Frank Research, 2014

2013 ГОД РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

торговых центров такие объекты будут все острее ощущать конкуренцию и некоторые из них будут вынуждены проводить редевелопмент.

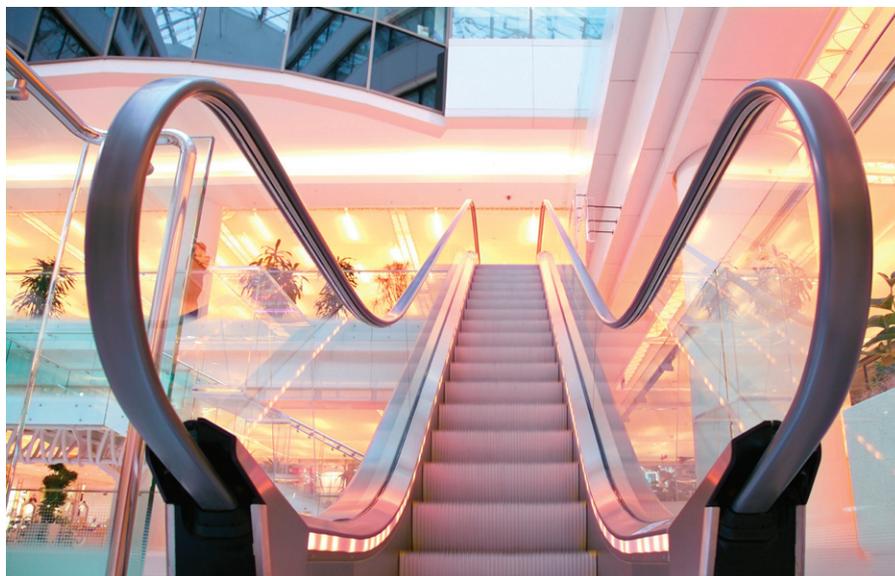
Удачным примером может служить ТРЦ «Лондон Молл» (бывш. «Феличита») – крупнейший торговый центр 2013 г., открытый в ноябре после проведенной реконструкции. Комплекс подвергся масштабной перепланировке: было оптимизировано вертикальное сообщение, изменена внутренняя планировка пространства и т. д. На момент открытия в комплексе было сдано более 90% помещений, что является высоким показателем.

Спрос

В 2013 г. сохранился уверенный спрос со стороны торговых операторов. Имея возможность выбора, такие компании отдавали предпочтение наиболее качественным торговым центрам с хорошим расположением, грамотной и нестандартной концепцией. Объекты, не отличающиеся такими характеристиками, испытывали сложности с привлечением арендаторов, что обусловило увеличение доли вакантных помещений, которая по состоянию на конец года достигла 5,5%, увеличившись за отчетный период на 1 п.п.

Мы наблюдали активную экспансию продуктовых сетей: новые супермаркеты открыли финские Prisma и «К-Руока». Вышедшая на рынок Санкт-Петербурга в 2012 г. столичная сеть «Азбука Вкуса» за год открыла в городе 4 магазина. Между тем петербургские продуктовые операторы «Лента» и «Лэнд» осваивают новые регионы: первый укрепляет свои позиции в российской столице, второй намерен выйти на федеральный уровень за счет развития франчайзинговых проектов.

Санкт-Петербург традиционно является площадкой для выхода в Россию финских брендов. Так, в 2013 г. в ТРЦ «Мега Дыбенко» открылся первый монобрендовый магазин детской одежды из Финляндии – Reima. Кроме того в ТРЦ «Галерея» в мае 2013 г. появился первый смузи-бар австра-



лийской сети Boost. Всего за прошедший год на рынок Санкт-Петербурга вышло 7 новых брендов.

Стоит отметить, что многие операторы внедряют различные инновации в целях как оптимизации затрат, так и повышения продаж. К примеру, «Лента» привлекла банковское финансирование под разработанную программу повышения энергоэффективности магазинов сети. Одежные операторы предлагают своим клиентам воспользоваться интерактивными терминалами и виртуальными примерочными не только в online пространстве, но и в offline магазинах.

Прогноз

В 2014 г. мы ожидаем снижения темпов прироста предложения, так как сроки ввода в эксплуатацию ряда заявленных ранее к реализации проектов были перенесены на 2015 г. Так, например, первый в регионе аутлет-центр – Fashion House Outlet Village – жители Санкт-Петербурга смогут посетить лишь в 2015 г. Открытие второй

очереди ТРЦ «Радуга», вероятно, также не состоится до конца текущего года.

По нашим оценкам, совокупный объем нового предложения по итогам 2014 г. может составить 250 тыс. м² (GLA – 123 тыс. м²), при этом почти половина придется на ТРЦ «Европолис» компании Fort Group.

Предпосылок к активному развитию торговых операторов в 2014 г. и высокому спросу с их стороны мы не наблюдаем. Волатильность курсов валют и нестабильная экономическая ситуация в целом, вероятно, побудят торговые сети быть более осторожными при принятии решения об аренде того или иного помещения. На фоне умеренного спроса может продолжиться рост доли вакантных помещений в торговых комплексах города.

В среднесрочной перспективе одним из основных направлений для развития рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга станет редевелопмент морально устаревших торговых комплексов и их адаптация к современным требованиям рынка.

Наиболее крупные торговые центры, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2014 г.

Название	Адрес	Площадь, тыс. м ²		Девелопер
		Общая	Арендопригодная	
Европолис	Полуостровский пр., д. 84, лит. А	142	60	Fort Group
Монпасье	пересечение Планерной ул. и Шаврова ул.	58	27	Строительное Управление-1
Галактика	пересечение Дунайского пр-та и Московского ш.	20	13	Торговый двор

Источник: Knight Frank Research, 2014

Европа

Австрия
Бельгия
Великобритания
Германия
Ирландия
Испания
Италия
Монако
Нидерланды
Польша
Португалия
Россия
Румыния
Украина
Франция
Чешская республика
Швейцария

Африка

Ботсвана
Замбия
Зимбабве
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Южная Африка

Ближний Восток

Бахрейн
ОАЭ

Азия и Тихоокеанский регион

Австралия
Вьетнам
Индия
Индонезия
Камбоджа
Китай
Малайзия
Новая Зеландия
Сингапур
Тайланд
Южная Корея

Америка и Канада

Бермудские острова
Канада
Карибские острова
США

Инвестиции и продажи

Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com

Международные инвестиции

Хайко Давидс
Партнер
heiko.davids@ru.knightfrank.com

Управление недвижимостью

Дмитрий Атопшев
Партнер, Директор
dmitry.atopshev@ru.knightfrank.com

Управление проектами

Андрей Закревский
Партнер
andrew.zakrevsky@ru.knightfrank.com

Офисная недвижимость

Марина Пузанова
Руководитель отдела
marina.puzanova@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость

Михаил Тюнин
Руководитель отдела
mikhail.tyunin@ru.knightfrank.com

Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Партнер, Директор, Россия и СНГ
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com

Жилая недвижимость

Екатерина Немченко
Директор департамента
ekaterina.nemchenko@ru.knightfrank.com

Стратегический консалтинг

Игорь Кокорев
Руководитель отдела
igor.kokorev@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Директор, Россия и СНГ
olga.kochetova@ru.knightfrank.com

Маркетинг и PR

Галина Черкашина
Директор по маркетингу
galina.cherkashina@ru.knightfrank.com

Исследования рынка

Тамара Попова
Руководитель отдела
tamara.popova@ru.knightfrank.com

Основанная в Лондоне более века назад компания Knight Frank является признанным лидером на международном рынке недвижимости. Вместе со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, Knight Frank располагает сетью из более чем 370 офисов в 48 странах мира и насчитывает 13 700 специалистов.

Вот уже 117 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 17 лет работы в России Knight Frank стала одной из ведущих компаний на рынках офисной, складской, торговой и жилой недвижимости. Только в России нашими услугами воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.ru

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
БЦ Alia Tempora
Тел.: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

МОСКВА

115054,
ул. Валовая, д. 26
БЦ Lighthouse
Тел.: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

© Knight Frank 2014

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.