

I ПОЛУГОДИЕ 2014 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- За первое полугодие 2014 г. общий объем профессиональных торговых площадей в Санкт-Петербурге не изменился, оставшись на прежнем уровне – 3,52 млн м² (GLA – 2,45 млн м²).
- Арендные ставки в торговых центрах города в большинстве случаев не показали существенных изменений, тогда как доля вакантных площадей увеличилась на 0,3 п. п. до 5,8%.
- Среди торговых операторов наибольшую активность в отчетном периоде продемонстрировали сети формата FMCG и DIY.
- Во втором полугодии предложение может увеличиться на 124,5 тыс. м² (4,4%), достигнув на конец года 2,57 млн м² арендопригодных площадей. Обеспеченность качественными торговыми площадями, соответственно, возрастет до 500 м² на 1 000 жителей.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Николай Пашков,
Генеральный директор,
Knight Frank
St. Petersburg

«Санкт-Петербург, с одной стороны, считается одним из наиболее обеспеченных качественными торговыми площадями на душу населения мегаполисов России, что вызывает определенные опасения девелоперов по поводу дальнейших перспектив рынка.

С другой стороны, многие объекты, построенные 5–10 лет назад, к настоящему моменту морально устарели и перестали удовлетворять современным требованиям спроса. В связи с этим они теряют конкурентоспособность по отношению к новым комплексам.

Поэтому в ближайшей перспективе мы ожидаем развития рынка в направлении реконцепции и редевелопмента существующих торговых комплексов, которые уже сейчас начинают терять покупателей.

Вместе с тем активное жилищное строительство в периферийных районах города и в ближайших пригородных зонах создаст новые территориальные ниши для развития торговой недвижимости, поскольку ввиду масштабности данных жилых массивов их развитие будет сопровождаться притоком платежеспособного спроса».

Ключевые события

- В конце января X5 Retail Group открыла гипермаркет «Карусель» на Пулковском шоссе. После проведения реконцепции объект превратится в торговый центр.

Основные показатели. Торговые центры*

Показатель		Динамика
Общее предложение действующих объектов (площадь общая / арендуемая), млн м ²	3,52/2,45	=
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2014 г. (площадь общая / арендуемая), тыс. м ²	0/0	
Планируется к вводу до конца 2014 г. (площадь общая / арендуемая), тыс. м ²	250/124	
Доля вакантных площадей, %	5,8	▲
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	477	▼
* В таблице приведены показатели только по профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м ² , объединенных общей концепцией и единым управлением		
** Ставки для магазинов площадью около 100 м ² на первом этаже		
Источник: Knight Frank Research, 2014		

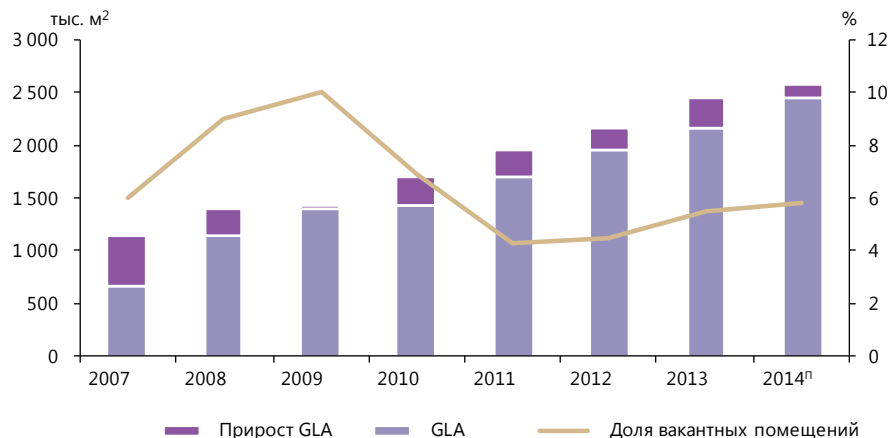
- Во II квартале Fortgroup подписала лицензионное соглашение с компанией Rovio, являющейся владельцем франшизы парка Angry Birds Activity park, на открытие крытого парка активного семейного отдыха в ТРЦ «Европолис» в 2015 г. В парке общей площадью 3 900 м² будут работать зона аттракционов, кафе, сувенирный магазин, залы для проведения праздников.
- Во II квартале состоялся запуск первого в Санкт-Петербурге комплекса, работающего в формате «зеленый шопинг». Интерьер данного объекта декорирован инсталляциями из живых растений, фитомодулями. Также в комплексе существуют «зоны тишины», где можно отдохнуть и послушать расслабляющую музыку.
- Компания «Вестстрой» построит торговый центр «Вернисаж» площадью 21 500 м² на пересечении Криковского шоссе и Большого бульвара в г. Кингисеппе Ленинградской области.
- Испанская компания Mango анонсировала планы по открытию универмага Mango Megastore, в котором будет представлено несколько линеек из ассортимента оператора, включая женскую, мужскую и детскую одежду.

Предложение

После рекордного объема ввода новых торговых площадей в 2013 г. в первом полугодии 2014 г. не состоялось открытия ни одного значимого торгового центра. Общий объем профессиональных торговых площадей в Санкт-Петербурге сохранился на прежнем уровне – 3,52 млн м² (GLA – 2,45 млн м²). Обеспеченность качественными торговыми площадями остается высокой – 477 м² на 1 000 жителей, что почти в 1,4 раза превышает московский показатель.

Отметим, что ввод в эксплуатацию большинства заявленных к выходу на рынок

Динамика прироста качественных торговых площадей и доли вакантных площадей, 2007–2014 гг.



Источник: Knight Frank Research, 2014

в рассматриваемом периоде объектов был перенесен на второе полугодие 2014 г. и на 2015 г. Так, открытие ТРЦ «Монпасье», ранее запланированное на I квартал 2014 г., состоится не раньше III квартала, а ввода в эксплуатацию ТРЦ «Питер-Радуга» и аутлет-центра «Fashion House Outlet Centre» можно ожидать только в 2015 г.

Спрос

Нестабильная экономическая и внешнеполитическая обстановка оказали существенное влияние на поведение операторов в первом полугодии 2014 г. Арендаторы с осторожностью подходят к принятию решения о выборе помещения, отдавая предпочтение площадям в торговых центрах с высокой посещаемостью.

В первом полугодии 2014 г. наблюдалось снижение оборота розничной торговли по отношению к аналогичному периоду 2013 г. Так, итоговый показатель за первые пять месяцев года снизился на 1% по сравнению с тем же периодом 2013 г., при этом оборот розничной торговли пищевыми продуктами упал на 2%, непродовольственными товарами – на 0,5%. Это свидетельствует о некотором снижении покупательской активности населения.

Доля свободных площадей увеличилась на 0,3 п. п. Данное изменение оказалось незначительным, в том числе в силу неизменности объема предложения. Арендные ставки в большинстве случаев не показали существенных изменений и остались на уровне 2013 г. Кроме этого, в связи с волатильностью курса рубля некоторыми арендодателями был установ-

лен коридор арендных ставок, номинированных в условных единицах.

Отметим, что большую активность в первом полугодии продемонстрировали сети формата FMCG и DIY. Два крупных оператора – «Лента» и Kesko – купили земельные участки под строительство гипермаркетов. Kesko приобрела участок площадью 8,7 га на Парашютной улице. Согласно плану компании, здесь будет открыты «К-Руока», «К-Раута» и «Интерспорт». «Лента» на своем участке, расположенном на Черниговской улице, планирует разместить гипермаркет площадью 12 тыс. м². До конца года также ожидается открытие первого дискаунтера новой сети «Биг Бокс».

К значимым событиям в фэшн-ритейле относятся открытия первых магазинов Prada и Agent Provocateur на Невском проспекте, Armani Jeans в ТРЦ «Галерея» и ряда других.

Прогноз

Ситуация на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга в 2014 г. повторяет развитие московского рынка в 2011–2012 гг., когда были зафиксированы крайне низкие темпы прироста предложения. Анализируя столичный опыт, можно предположить, что уже в следующем году на смену текущему периоду низкой активности на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга может прийти период активного роста.

Во втором полугодии предложение может возрасти на 124,5 тыс. м². В результате к концу года рынок торговых центров Санкт-Петербурга увеличится на 4,4%, составив 2,57 млн м² арендопригодных площадей. Обеспеченность качественными торговыми площадями, соответственно, увеличится до 500 м² на 1 000 жителей.

В ближайшей перспективе основным направлением для развития рынка торговой недвижимости станет реконцепция существующих объектов, основная цель которой – адаптация торгового центра к современным требованиям рынка. Одним из удачных примеров реновации может служить ТРЦ «Лондон молл», в котором на момент открытия было заполнено порядка 90% площадей, что является высоким показателем. На данный момент в процессе обновления находится несколько торговых центров. Например, ТРЦ «Подсолнух» превратится в первый в Санкт-Петербурге стилизованный аутлет-центр под брендом Villa Outlet Center.

Наиболее значимые торговые центры, заявленные к вводу во втором полугодии 2014 г.

Название	Адрес	Общая площадь (ГБА), м²	Арендопригодная площадь (GLA), м²
Европолис	Полуостровский пр., д. 84, лит. А.	141 700	60 440
Монпасье	пересечение Планерной ул. и Шаврова ул.	58 500	30 500
Торговый двор	Московское ш., д. 7Б	20 941	15 900
У Красного моста	наб. р. Мойки, д. 75	14 000	11 200
Парнас	4-й Верхний пер., уч. 1	15 000	6 500

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.zakrewsky@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.