

ОБЗОР



I ПОЛУГОДИЕ 2015 ГОДА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В I полугодии 2015 г. в Санкт-Петербурге не было введено в эксплуатацию ни одного качественного торгового центра.

Начиная с 2014 г. на рынке торговых площадей Санкт-Петербурга наблюдается снижение девелоперской активности.

Негативные экономические факторы продолжают оказывать влияние на торговых операторов и покупателей. В торговых центрах наблюдается снижение посещаемости, падают товарообороты операторов.

Прирост торговых площадей по итогам года станет самым низким за всю историю существования рынка качественной торговой недвижимости Санкт-Петербурга.



Николай Пашков
Генеральный директор,
Knight Frank St. Petersburg

«Ввиду высокой активности в предыдущие периоды рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга достиг определенного насыщения крупноформатными торговыми объектами. В условиях ухудшения экономической ситуации он резко снизил темпы роста: низкий прирост предложения, корректировка планов развития операторов, постепенный рост уровня вакантных площадей, пересмотр ставок аренды и т. д.

На этом фоне основным вектором развития рынка может стать поиск девелоперами и операторами новых рыночных ниш: это развитие торговых центров шаговой доступности, участие в проектах комплексного освоения территорий, выход в населенные пункты Ленинградской области и реконструкция морально устаревших объектов с хорошим потенциалом местоположения. При этом прогнозируемый низкий объем ввода новых торговых площадей в ближайшей перспективе поможет несколько поддержать спрос на качественные торговые площади».

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные показатели*. Динамика**

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендуемая), млн м ²	4,35/2,76
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2015 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. м ²	8,1/5,9
Планируется к вводу в эксплуатацию во II полугодии 2015 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. м ²	122,8/76,2
Доля вакантных площадей, %	7,2 (+0,2 п. п.) ▲
Базовые арендные ставки, \$/м ² /год (без учета операционных расходов и НДС)	
якорные арендаторы	100–400 ▼
арендаторы галереи	200–3 000 ▼
Обеспеченность жителей Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	532

* 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

** Изменения по сравнению с IV кварталом 2014 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Предложение

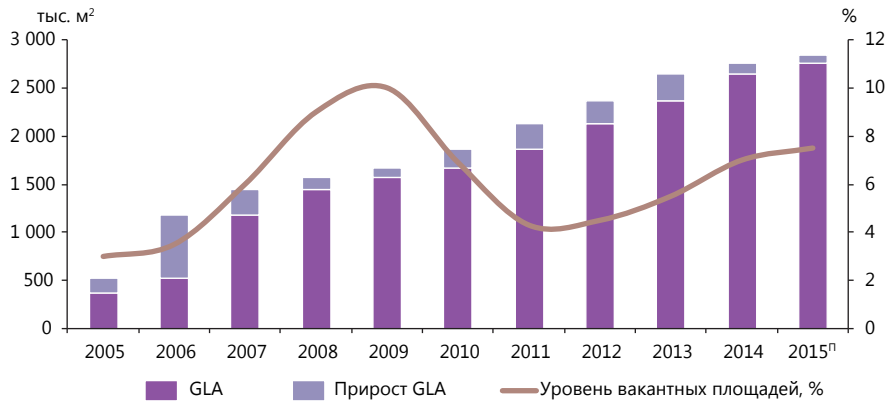
В I полугодии 2015 г. в Санкт-Петербурге не было введено в эксплуатацию ни одного качественного торгового центра. Единственный введенный объект микрорайонного формата – ТЦ «Бонус» (GLA – 5,1 тыс. м²), около половины торговой площади которого приходится на супермаркет Spar.

Совокупный объем качественных торговых площадей по итогам I полугодия 2015 г. равен 4,35 млн м² (GLA – 2,76 млн м²). Показатель обеспеченности составил 532 м² на 1 000 жителей,

что почти на 30% превышает московский уровень. Однако, несмотря на большой объем торговых площадей, городу по-прежнему не хватает качественных объектов с хорошей концепцией.

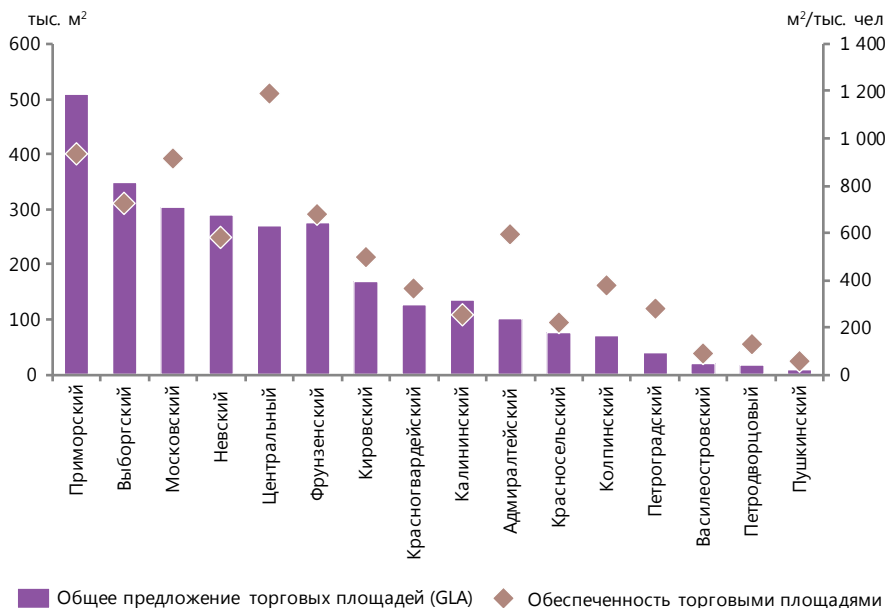
Стоит отметить, что снижение объемов нового предложения на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга наблюдалось и в 2014 г.: совокупный объем введенных площадей за последние полтора года по меньшей мере в два раза ниже ежегодных показателей прироста в 2010–2013 гг.

Динамика прироста предложения и изменения уровня вакантности в торговых центрах Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Объем предложения и обеспеченность торговыми площадями по районам Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Спрос

За январь – май 2015 г. оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге снизился на 8,3% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом индекс потребительских цен вырос с начала года на 9,1%, а реальные денежные доходы населения в январе – мае 2015 г. составили 95,9% к аналогичному

периоду прошлого года. Сохраняющиеся негативные экономические факторы продолжают оказывать влияние на поведение как покупателей, так и торговых операторов.

В текущей ситуации наиболее уверенно себя чувствуют продуктовые сети и DIY-операторы. Так, руководством петер-

бургской сети «Максидом» анонсировано открытие гипермаркетов в Екатеринбурге, Самаре и Уфе. Продуктовый ритейлер «Лента» планирует развиваться в Санкт-Петербурге в новом для локального рынка формате «супермаркет», а также продолжить экспансию на российском рынке. Стоит отметить, что продуктовые операторы рассматривают форматы «супермаркет» и «магазин у дома» как наиболее перспективные для развития на данный момент.

На рынок Санкт-Петербурга продолжают выходить новые бренды. Jack Wolfskin открыл свой первый в России дисконт-центр, в ТРК «Лето» состоялось открытие магазина Princesse de Monaco, а в ТРК «Европолис» распахнет двери первый в регионе магазин Monki. Кроме того, некоторые международные бренды выбрали рынок Санкт-Петербурга для открытия своих «дебютных» магазинов в России: это французский бренд одежды Pimkie, сеть немецких кафе Oliva, магазин болгарской косметики «Болгария Beauty» и другие.

Развивается сегмент развлечений. В апреле в ТРЦ «Европолис» состоялся запуск первого в городе крытого парка активного семейного отдыха Angry Birds Activity Park общей площадью 3 900 м², а в составе ТРК «Лето» открылся самый большой в городе батутный парк.

Многие торговые операторы, отмечая коррекцию покупательского спроса и снижение оборотов торговых точек, пересмотрели планы развития на российском рынке, что привело к закрытию магазинов в том числе и в Санкт-Петербурге. Так, стало известно о сокращении количества объектов сети Vis-à-Vis, закрытии флагманского магазина Zara и бутика Armani на Невском проспекте, магазинов сети Terranova и других.

На протяжении I полугодия 2015 г. наблюдалась тенденция к снижению посещаемости торговых центров. Наиболее сильно пострадали крупные торговые центры с арендопригодной площадью более 40 тыс. м²: согласно данным Watcom, снижение посещаемости в некоторые недели превышало 20% относительно аналогичных периодов прошлого года. У торговых центров микрорайонного и районного форматов (GLA – от 5 до 20 тыс. м²) трафик посетителей в целом сохранился на прежнем уровне.

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

Название	Адрес	Общая площадь (GVA), м ²	Арендопригодная площадь (GLA), м ²
Питер-Радуга, II фаза	Космонавтов пр-т, д. 15	42 000	27 000
Villa Outlet Center	Савушкина ул., д. 119	36 820	23 000
Outlet Village Пулково	Пулковское ш., 2 км от КАД	30 000	15 000
Au Pont Rouge	наб. реки Мойки, д. 73	14 000	11 200

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Прогноз

Во II полугодии 2015 г. ожидается ввод в эксплуатацию нескольких торговых центров арендопригодной площадью около 76 тыс. м². Среди анонсированных объектов следует отметить два торговых центра, которые будут работать в формате «аутлет», ранее не представленном в городе: Outlet Village Пулково (GLA – 15 тыс. м²) и Villa Outlet Center (GLA – 23 тыс. м²).

Прогнозируемый показатель прироста станет самым низким за всю историю существования рынка качественной торговой недвижимости Санкт-Петербурга.

Учитывая текущий спрос на торговые помещения и наблюдавшийся с 2014 г. низкий объем ввода в эксплуатацию новых объектов, мы не ожидаем существенной коррекции уровня вакантных площадей.

Стоит отметить, что на данный момент ведется строительство двух крупных объектов, открытие которых состоится в 2016–2017 гг., – ТРЦ Hollywood (GLA – 71 тыс. м²) и ТРЦ «Охта Молл» (GLA – 78 тыс. м²). Кроме того, IKEA ведет переговоры о покупке земли в Ломоносовском районе Ленинградской области.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Тамара Попова

Руководитель отдела
tamara.popova@ru.knightfrank.com

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Сергей Гипш

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

+7 (812) 363 2222



© 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.