

# САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Итоги 2017

## Индикаторы рынка



Общий объем существующих ТЦ –  
**3 млн м²**



Количество существующих ТЦ –  
**117**



Обеспеченность площадями (GLA) в ТЦ,  
м² на 1 000 человек – **570**



Уровень вакантности в ТЦ – **5,2%**

Источник: Colliers International

## Предложение

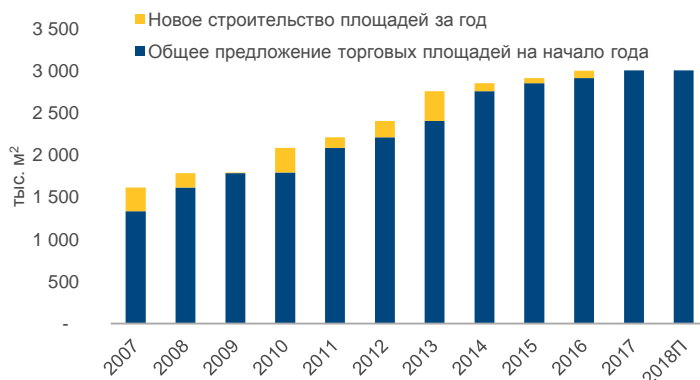
Основной тенденцией в развитии рынка торговой недвижимости в 2017 г. остается устаревание существующих форматов ТРЦ и нарастание потребности в реконцепции торговых площадей. За последние пять лет из 50 крупнейших ТЦ города каждый третий проходил частичную реконцепцию без закрытия, включавшую появление новых интересных форматов общепита, смещение торговых функций к социальным, культурным, образовательным и развлекательным форматам, таким как детские образовательные центры, интерактивные творческие и спортивные пространства, коворкинги и выставки; переоборудование торговой галереи, смену состава арендаторов или частичную смену формата торгового центра. Тренду на реконцепцию в 2017 г. сопутствовало увеличение развлекательных зон в торговых центрах.

Торговые центры, которые проходят полную/ частичную реконцепцию либо реновацию (GLA м²)

ТРК «Адмирал»	6 642 м²	Малая Морская ул., 4-1
ТК «ЭКОПОЛИС premium»	11 000 м²	Выборгское ш., 13
ТРК «ПИК»	21 050 м²	Ефимова ул., 2
ТЦ «Капитолий» Outlet	21 900 м²	Коломяжский пр., 19-2
ТРК «Atlantic city»	28 900 м²	Савушкина ул., 126
ТРК «Академ-Парк»	23 920 м²	Гражданский пр., 41Б
ТРК «Континент» на Бухарестской	54 000 м²	Бухарестская ул., 30/32

Источник: Colliers International

## Динамика ввода торговых площадей



## Образовательные и развлекательные зоны, открытые на территориях торговых комплексов в 2017 г., м²



Источник: Colliers International

## Спрос

Активность ритейлеров в 2017 г. значительно выросла. Помимо увеличения числа магазинов, мы также наблюдали и расширение занимаемых площадей, обновление и смену форматов. Наиболее динамично в торговых центрах развивался сегмент fashion - активно развивались UNIQLO, Familia, Gloria Jeans, бренды Melon Fashion Group.

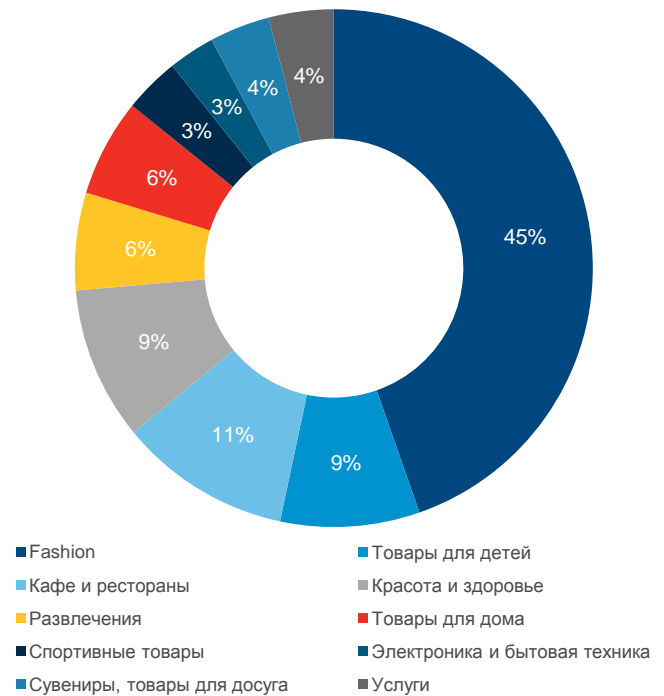
Интенсивный рост также показал рынок товаров для детей в составе ТЦ. Большие площади (от 1000 м<sup>2</sup>) занимали расширяющиеся локальные бренды «Детки» и «Дочки-Сыночки», английский ритейлер Hamleys открыл еще один магазин на 2000 м<sup>2</sup> в ТРЦ «Галерея». В предстоящем году мы ожидаем пополнения сегмента международным оператором «Disney Игрушки».

Тренд на обновление формата и реконцепцию торговых площадей в последнее время реализуют и сами ритейлеры. В прошедшем году на активную смену позиционирования решались в наибольшей степени представители сегментов fashion и товаров для красоты. Эти изменения касались не только концептуального подхода к зонированию пространства, но и новых моделей позиционирования и взаимодействия с покупателем.

Примеры брендов, активно обновляющих форматы в торговых центрах в 2015-2017 гг.		
Бренд	Профиль	Чего коснулись обновления
Melon Fashion Group (ZARINA, LOVE REPUBLIC, befree)	fashion	новый дизайн, реконцепция пространства, расширение площади
HENDERSON	fashion	новый дизайн, реконцепция пространства, расширение площади
GEOX	fashion	новый дизайн, реконцепция пространства
VF Corporation (Lee, Wrangler)	fashion	монобрендовый формат, реконцепция пространства
FiNN FLARE	fashion	расширение площади
«РИВ ГОШ»	красота и здоровье	расширение площади
«Л'Этуаль»		новый дизайн, реконцепция пространства, расширение площади

Источник: Colliers International

## Самые активные сегменты в ТЦ в 2017 г.



Источник: Colliers International

В 2017 г. на рынок Санкт-Петербурга вышло в разном формате 46 новых брендов (из них 22 международных), 20 из них начали работу в галереях торговых центров.

Самым крупным арендатором, вышедшим на рынок, стал российский гипермаркет мебели Hoff (23 700 м<sup>2</sup> арендованных площадей совокупно). Долю сегмента товаров для дома расширили федеральный ритейлер «Галамарт», открывший сразу три точки в различных ТЦ совокупной площадью 1 850 м<sup>2</sup>, и два новых бренда на рынке Санкт-Петербурга – MODI и DesignBoom.

Самая высокая активность среди новых игроков по-прежнему остается на поле fashion-операторов. Из 14 вышедших брендов большинство работают в среднем ценовом сегменте.

Крупные бренды в сегменте fashion, пришедшие в ТЦ в 2017 г.		
БРЕНД (сегмент)	СТРАНА	ЛОКАЦИЯ
Barbour	Великобритания	ТК «Невский Центр»
Converse	США	ТРЦ «Галерея»
Shoiberg	Россия	Outlet Village Пулково
BML	Германия	Outlet Village Пулково ТРЦ «Галерея»
Piquadro	Италия	ТРЦ «Галерея»
Lee	США	ТРК «Питер Радуга»
«Магия Детства»	Россия	Outlet Village Пулково
Under Armour	США	Outlet Village Пулково
Armani Exchange	Италия	МЕГА Дыбенко

Источник: Colliers International

## Вакантность

В 2017 г. в торговых центрах открыли двери не менее 100 новых арендаторов в разных сегментах. Заполняемость крупнейших качественных ТЦ достигла 100%, уровень вакантности в них впервые за 10 лет находится на нулевом уровне.

Оживление арендаторов в прошедшем году, в том числе стремление к расширению и увеличению площадей монобрендовых магазинов, сократило общую вакантность в торговых центрах на 2,2 п.п. за год. Самые крупные сделки аренды (более 1000 м<sup>2</sup>) пришлось на сегмент развлечений (Joki Joya, Mouse House, RAZGON, и пр.), fashion (UNIQLO, Gloria Jeans, бренды Melon Fashion Group), товаров для детей («Детки», «Дочки-Сыночки»), товаров для спорта («Спортмастер», «Триал-Спорт», Decathlon).

### Обеспеченность районов города торговыми площадями в 2017 г.



Нарастающая активность ритейлеров и нулевой ввод торговых площадей сократят вакансию до 3% в 2018 г.

### Вакансия в ТЦ, 2017 г.



Источник: Colliers International

## Тенденции и прогнозы

2018 год для рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга будет проходить под знаком реконцепции. Этот тренд будет поддержан как торговыми центрами, так и отдельными брендами, некоторые из которых уже заявили о курсе на смену формата для достижения более эффективных взаимоотношений с покупателями.

Планы об активном расширении в предстоящем году анонсировали якорные арендаторы сегмента товаров для спорта STAYER (до 12 новых магазинов в 2018 г.) и Decathlon, в частности, последний готовит к запуску новый формат Decathlon Satellite, площадь магазинов которого не будет превышать 350 м<sup>2</sup> в центральных ТЦ и на улицах города.

О планах на экспансию сообщила корпорация SOK – в этом году рынок пополнится магазинами под брендом PRISMA уменьшенного формата (от 500 м<sup>2</sup>).

Вслед за новым форматом «Максидома» активно заполнять торговые центры собираются с этого года DIY-операторы OBI и Leroy Merlin – они сообщили о постепенном выходе из формата гипермаркетов и сокращении площадей своих магазинов до 4000-5000 м<sup>2</sup> и 1000 м<sup>2</sup> в составе ТЦ. Оба ритейлера заявили об обновлении форматов как приоритетном направлении на предстоящий год.

Предпосылок к понижению активности ритейлеров на рынке в этом году мы не видим. При сохранении существующих темпов выхода брендов в различных форматах в торговые коридоры мы ожидаем не только снижения вакантности до 3,1%, но и возможного дефицита крупных площадей в качественных ТЦ с большим потоком посетителей и высокой конверсией. Реконцепция в менее популярных торговых центрах позволит повысить их привлекательность.

Появление на рынке новых площадей для отдельных сегментов (в частности, fashion) мы прогнозируем к концу 2019 г. с выводом 2-й очереди Outlet Village Пулково. Среди других крупных проектов, строительство которых анонсировано в среднесрочной перспективе, - МЕГА Новоселье, 4-я очередь МФК «Заневский каскад».

### Крупные проекты, строительство которых анонсировано на ближайшие 2-3 года

МЕГА Новоселье  
(1 оч. IKEA)  
(пос. Новоселье)

GLA 150 000\*

МФК «Заневский каскад»,  
4 оч.  
(Красногвардейский р-н)

GLA 20 000

\* на первом этапе будет реализовано строительство комплекса IKEA

Источник: Colliers International

# 396 офисов в 68 странах на 6 континентах

США: 153

Канада: 29

Латинская Америка: 24

Тихоокеанский регион,

Азия: 79

Европа, Ближний Восток,

Африка: 111

## \$2,6

млрд

годовой доход

## 170

млн м<sup>2</sup>

в управлении

## 15 000

профессионалов

### Colliers International Россия

123112 Москва

Пресненская набережная, д. 10

БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж

Тел. +7 495 258 51 51

191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3

БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18



[colliers.ru](http://colliers.ru)

[colliersdom.com](http://colliersdom.com)

### Контакты в Москве:

#### Николай Казанский

Управляющий партнер  
[nikolay.kazanskiy@colliers.com](mailto:nikolay.kazanskiy@colliers.com)

#### Владимир Сергунин

Партнер  
[vladimir.sergunin@colliers.com](mailto:vladimir.sergunin@colliers.com)

#### Станислав Бибик

Партнер  
[stanislav.bibik@colliers.com](mailto:stanislav.bibik@colliers.com)

#### Анна Никандрова

Партнер,  
Региональный директор департаментов торговой недвижимости и управления недвижимостью  
[anna.nikandrova@colliers.com](mailto:anna.nikandrova@colliers.com)

#### Элеонора Богданова

Региональный директор департамента складской и индустриальной недвижимости  
[eleonora.bogdanova@colliers.com](mailto:eleonora.bogdanova@colliers.com)

#### Амель Джерруди

Исполнительный директор департамента управления проектами и контроля строительства  
[amel.djerroudi@colliers.com](mailto:amel.djerroudi@colliers.com)

#### Вера Зименкова

Региональный директор департаментов по работе с корпоративными клиентами и офисной недвижимости  
[vera.zimenkova@colliers.com](mailto:vera.zimenkova@colliers.com)

#### Владислав Николаев

Региональный директор департамента стратегического консалтинга  
[vladislav.nikolaev@colliers.com](mailto:vladislav.nikolaev@colliers.com)

#### Дмитрий Романов

Региональный директор департамента оценки  
[dmitry.romanov@colliers.com](mailto:dmitry.romanov@colliers.com)

#### Ольга Бакулина

Региональный директор департамента маркетинга и PR  
[olga.bakulina@colliers.com](mailto:olga.bakulina@colliers.com)

#### Вероника Лежнева

Директор департамента исследований  
[veronika.lezhneva@colliers.com](mailto:veronika.lezhneva@colliers.com)

### Контакты в Санкт-Петербурге:

#### Андрей Косарев

Генеральный директор  
[andrey.kosarev@colliers.com](mailto:andrey.kosarev@colliers.com)

#### Анна Сигалова

Директор департамента инвестиционных услуг  
[anna.sigalova@colliers.com](mailto:anna.sigalova@colliers.com)

#### Игорь Темнышев

Директор департамента услуг для арендаторов и офисной недвижимости  
[igor.temnyshnev@colliers.com](mailto:igor.temnyshnev@colliers.com)

#### Алексей Лазутин

Директор департамента складской и индустриальной недвижимости  
[alexey.lazutin@colliers.com](mailto:alexey.lazutin@colliers.com)

#### Василий Довбня

Директор департамента консалтинга  
[vasiliy.dovbnya@colliers.com](mailto:vasiliy.dovbnya@colliers.com)

#### Владислав Семенов

Директор департамента оценки  
[vladislav.semenov@colliers.com](mailto:vladislav.semenov@colliers.com)

#### Елизавета Конвей

Директор департамента жилой недвижимости  
[elizaveta.conway@colliers.com](mailto:elizaveta.conway@colliers.com)

#### Владимир Каличева

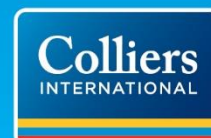
Руководитель департаменте услуг для ритейлеров  
[vladimir.kalichava@colliers.com](mailto:vladimir.kalichava@colliers.com)

Colliers International Group Inc. (NASDAQ и TSX: CIGI) является мировым лидером в области коммерческой и жилой недвижимости. Компания насчитывает более 16 000 квалифицированных профессионалов, работающих в 66 странах мира. Деятельность Colliers International в России началась в 1994 году. На сегодняшний день в офисах в Москве и Санкт-Петербурге работает более 250 сотрудников.

Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных услуг арендаторам, владельцам недвижимости и инвесторам по всему миру. Услуги включают в себя стратегический консалтинг и услуги по продаже и аренде недвижимости, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка. Девелоперам жилой недвижимости специалисты Colliers предоставляют полный цикл эксклюзивных и ко-эксклюзивных консультационных услуг по проектам — от продажи/приобретения земельных участков под жилую застройку до разработки коммерческих концепций и осуществления брокериджа и маркетинга проектов.

Copyright © 2018 Colliers International

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



Accelerating success.