



Основные индикаторы рынка

	III кв. 2016	III кв. 2017	III кв. 2018
Общее предложение торговых площадей, тыс. м ²	2 770	3 000	3 064
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук	115	118	120
Уровень вакантности в классических ТЦ, %	8,8	5,7	3,7
Обеспеченность площадями (GLA) в классических и специализированных ТЦ, на 1 тыс. жителей	529	570	573

В течение девяти месяцев текущего года прирост качественных площадей в классических торговых центрах остался на нулевом уровне, квартальное снижение вакансии в них составило 0,5 п.п., достигнув минимального значения с 2013 года.

Однако пополнился сегмент аутлетов: этой осенью была введена вторая очередь Outlet Village Pulkovo (GLA ~ 6 700 м²)*, построенная менее, чем за год.

* экспертная оценка



Средний уровень вакантности в Санкт-Петербурге и в качественных ТЦ

Источник: Colliers International



При этом, на фоне отсутствия новых качественных проектов в сегменте классических торговых центров, интерес девелоперов к реконцепции растет – это не только реброкеридж, включающий диверсификацию якорных арендаторов, но и реконструкция (чаще без закрытия). В частности, вполне оправданный интерес девелоперов к форматам edutainment подтверждается ростом открытий различных образовательных и развлекательных пространств в этом году.

Новой идеей реконцепции классических ТЦ можно назвать появление фуд-холлов - гастрономических пространств, сочетающих в себе как формат маркета, так разнообразные ресторанные концепции, представленные, как правило, пулом различных арендаторов, объединенных единой идеей.

Реализацию подобных проектов в Санкт-Петербурге уже официально анонсировали два торговых комплекса.



Первые торговые центры Санкт-Петербурга, анонсировавшие реконцепцию площадей под фуд-холлы

Источник: Colliers International

Торговый центр	GLA, м ²	Район	Концепция гастрономического пространства
Владимирский Пассаж	8 600	Центральный	Фуд-парк «Центральный маркет», multi-tenant: 10 разных ресторанов с разной кухней и уникальной концепцией
Сити Молл	72 050	Приморский	Фуд-холл, multi-tenant: не менее 15 ресторанов различного формата с авторской кухней, без детской зоны

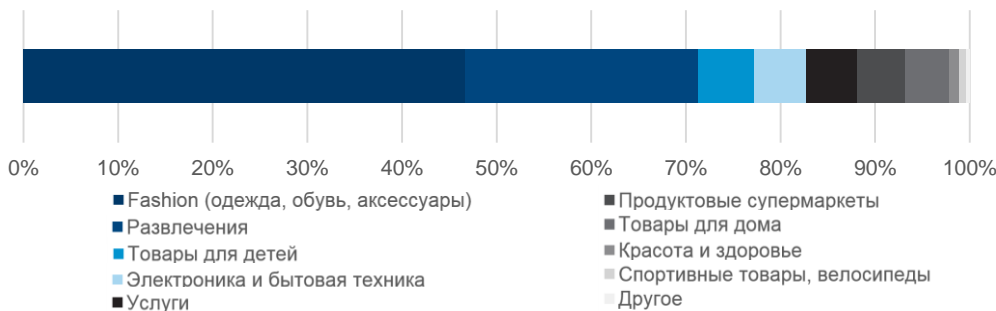
Самые активные сегменты по объему новых арендуемых площадей в качественных торговых центрах устойчиво сохраняют свои позиции: второй год подряд тройку лидеров формируют fashion, динамично эволюционирующий сегмент entertainment и операторы товаров для детей.

При этом в натуральном выражении объем площадей, которые ритейлеры арендовали в торговых центрах в ходе ротации, смены концепции и расширения, сократился за девять месяцев на 30% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года. Сокращение спроса можно связать как с определенным дефицитом торговых площадей под запросы крупных ритейлеров, так и с ориентацией последних на освоение новых форматов, предполагающих в том числе более эффективные пространства.



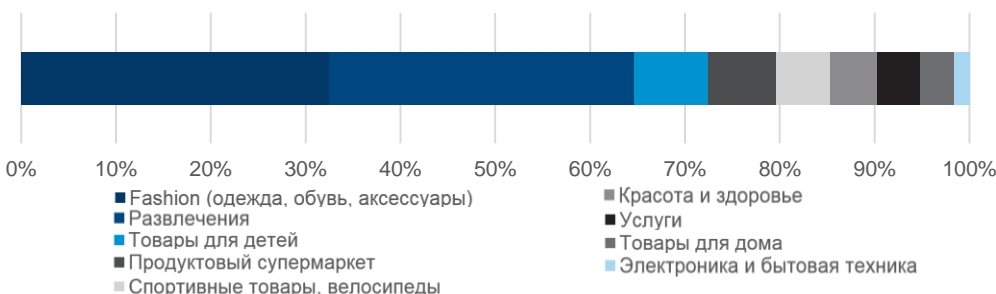
Профиль новых арендаторов торговых центров (по объему занимаемых площадей, без заведений общепита) за девять месяцев 2018 г.

Источник: Colliers International



Профиль новых арендаторов торговых центров (по объему занимаемых площадей, без заведений общепита) за девять месяцев 2017 г.

Источник: Colliers International



Среди ритейлеров, анонсировавших ранее обновленные форматы в торговых центрах, в III квартале можно отметить новые компактные версии известных брендов в сегментах «товары для дома» от IKEA и «кофейни» от Starbucks. Напротив, на расширенных площадях вышли fashion-бренды Acoola, Concept Club.



Открытия крупных брендов новых форматах в III квартале

Источник: Colliers International

Бренд	Сегмент	Новый формат	Где открыт	Занимаемая площадь, м ²
IKEA	Товары для дома	Дизайн-студия	ТРК «Атлантик Сити»	585
Starbucks	Кофейни	Киоск	ТРК «Лето»	15*
Acoola	Fashion	Расширенная площадь	ТРК «ПИК»	400
Concept Club	Fashion	Универмаг	ТРЦ «РИО»	778

*экспертная оценка

Помимо ритейлеров, меняющих форматы, есть ряд игроков, которые начали процесс ребрендинга в III квартале.



Открытия крупных брендов новых форматах в III квартале

Источник: Colliers International

Новый бренд	Прежний бренд	Формат присутствия
Leroy Merlin	К-Паута	Гипермаркеты (от 8 000 м ²)
М.Видео Эльдorado	Media Markt	Отдельные и парные супермаркеты (от 1 400 м ²)
Watsons	Спектр	Магазины в составе ТЦ и street retail (200 м ²)

До конца года мы ожидаем умеренного заполнения качественных торговых центров крупными федеральными и иностранными сетями. Вакансия к концу 2018 г. может достичь минимальных 3%.

Несмотря на осторожные настроения ритейлеров, о возвращении на российский рынок заявила французская сеть косметики и парфюмерии Sephora (в Санкт-Петербурге в ТРК «Галерея»), также о выходе в офлайн-ритейл сообщил китайский производитель бытовой техники и электроники Haier (в Санкт-Петербурге в ТРК «Радуга»). Обе компании собираются выйти в Санкт-Петербург в текущем году.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@colliers.com

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

Владислав Николаев
Региональный директор
vladislav.nikolaev@colliers.com

ИССЛЕДОВАНИЯ

Вероника Лежнева
Директор
veronika.lezhneva@colliers.com

Людмила Заиченко
Заместитель директора
ludmila.zaichenko@colliers.com

МАРКЕТИНГ И PR

Ольга Бакулина
Региональный директор
olga.bakulina@colliers.com

Анна Сабинина
Директор, Санкт-Петербург
anna.sabinina@colliers.com

191186 Санкт-Петербург
Волынский пер., д. 3 | БЦ «Сенатор»
Тел. +7 812 718 36 18
www.colliers.ru



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.

