



Основные индикаторы рынка

	2017	2018	П2019
Общее предложение торговых площадей, тыс. м ²	3 009	3 073	3 108
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук	117	120	122
Уровень вакантности в классических ТЦ, %	5,2	3,1	1,7
Обеспеченность площадями (GLA) в классических и специализированных ТЦ, на 1 тыс. жителей	570	574	581

На фоне отсутствия новых качественных проектов в сегменте классических торговых центров вакансия к концу 2018 г. снизилась на 2,1 п.п. и составила в четвертом квартале 3,1%.

Вакансия в наиболее качественных торговых центрах пятый год подряд стремится к нулю.



Средний уровень вакансии в Санкт-Петербурге и в качественных ТЦ
Источник: Colliers International



В 2018 г. общее предложение торговых площадей пополнилось лишь специализированными торговыми центрами, среди которых – один из самых крупных в городе мебельных центров «Богатырь» в Приморском районе (GLA 40 200 м²) и вторая очередь аутлета в бутиковом городке Outlet Village Pulkovo на Пулковском шоссе (GLA 6 700 м²).

К числу совершенно новых тенденций года можно отнести давно устоявшийся в Москве тренд на формирование рынка фуд-холлов – гастрономических пространств, объединяющих под одной крышей различные концепции ресторанов и супермаркетов (последние все чаще выходят в формате фреш-маркетов на территории таких пространств).

Фуд-холлы и фуд-парки могут вмещать, в зависимости от занимаемой площади и концепции, до тридцати резидентов, объединенных одной идеей – предоставить посетителям торгового центра возможность провести время и отведать качественную авторскую кухню в едином пространстве, совмещающем тематические кафе и рестораны, а также пекарни, пивоварни, сыроварни, фермерские уголки, пространства для кулинарных мастер-классов, творческие студии, корнеры с сопутствующими товарами.

В 2018 г. о создании подобных концептуальных пространств в Санкт-Петербурге уже заявили торговые комплексы «Владимирский пассаж» и «Сити Молл».

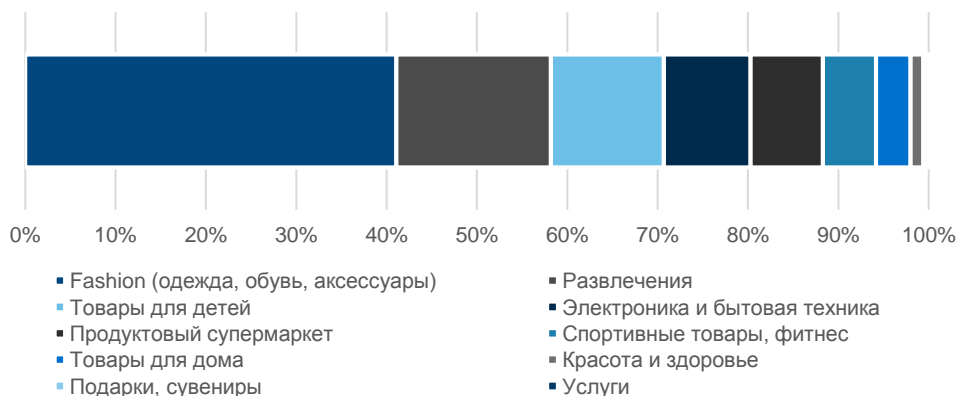
В отличие от street-ритейла, где первенство по количеству площадей в ротации принадлежит сегменту баров и ресторанов, безусловное лидерство в торговых центрах в 2018 г. осталось за сегментом fashion. В числе самых активных арендаторов прошедшего года по части новых открытий, расширения площадей, обновления форматов доля fashion-операторов (по занятым площадям) составила 40%.

Стоит отметить, что из числа новых для города брендов, пришедших в торговые центры в течение года, fashion-сегмент также лидирует – пять брендов из восьми, открывших собственные магазины на площадях торговых комплексов, представлены этим сегментом, остальные – представители сегмента «красота и здоровье», «товары для дома». Примечательно, что в списке новичков фигурирует только один российский бренд (авторский бренд женской одежды I Am Studio).



Профиль самых активных арендаторов торговых центров (по объему занимаемых площадей, без заведений общепита) в 2018 г.

Источник: Colliers International



Новые бренды в торговых центрах в 2018 г.

Источник: Colliers International

Бренд	Сегмент	Страна	Где открыт	Занимаемая площадь, м ²
Victoria's Secret	Fashion	США	ТРЦ «Галерея»	750
Undiz	Fashion	Франция	МЕГА «Парнас» ТРЦ «Галерея»	98 180
I Am Studio	Fashion	Россия	ТРЦ «Галерея»	89
Hublot	Fashion (часы и аксессуары)	Швейцария	ДЛТ	26
Sephora	Красота и здоровье	Италия	ТРЦ «Галерея»	380*
DeFacto	Fashion	Турция	ТРК «Радуга»	1 000
Erborian	Красота и здоровье	Франция	ТРЦ «Галерея»	21
EGLO	Товары для дома	Австрия	ТРЦ «Охта Молл»	340

*Экспертная оценка

Невозможно не отметить новые форматы, на которые все чаще переходят крупные ритейлеры в торговых центрах: в основном они касаются изменения площадей, привычных для известных брендов, но также и полного обновления концепции – изменения зонирования, внедрения цифровых технологий в торговое пространство, создания коллаборационных зон для активного вовлечения клиента в опыт покупки.



Крупные бренды, меняющие форматы в 2018-2019 гг.

Источник: Colliers International

Бренд	Сегмент	Новый формат	Где открыт	Занимаемая площадь, м ²
IKEA	Товары для дома	Дизайн-студия	ТРК «Атлантик Сити» ТРК «Лето»	585 280
Starbucks	Кофейни	Киоск	ТРК «Лето»	15*
PUMA Select	Fashion	Премиальная линейка, новая концепция	ТРК «ПИК»	400
Concept Club	Fashion	Универмаг	ТРЦ «РИО»	778
Acoola	Fashion	Расширенная площадь	ТРК «ПИК»	400
РИВ ГОШ	Красота и здоровье	Полная реконцепция	Ожидается в 2019 г.	

Следует отметить, что в 2018 г. уход одних крупных ритейлеров с рынка был ознаменован экспансией других.

Так, Leroy Merlin расширила присутствие в сегменте DIY, поглотив сеть K-Rauta; безусловный лидер рынка электроники и бытовой техники «М.Видео» завершил объединение с «Эльдорадо» и выкупил все точки MediaMarkt, на месте которых стал открывать собственные магазины; X5 Retail Group открыла магазины под брендом «Перекресток» на месте приобретенных супермаркетов «О'Кей».



Динамика общего предложения торговых площадей и новое строительство 2007-2019

Источник: Colliers International



В предстоящем году рынок классических торговых центров не будет пополнен ни одним новым проектом.

В сегменте специализированных торговых центров к концу 2019 г. ожидается завершение строительства аутлета Fashion House на Таллинском шоссе (GLA 20 330 м²).

Существующие торговые центры будут все больше ориентированы на то, чтобы становиться прежде всего местом досуга во время шопинга.

На первое место будут выходить новые концепции эргономики пространства, направленные на разнообразие возможностей качественного отдыха. Предлагая более высокий уровень сервиса, превращаясь в пространства для досуга, качественные торговые центры все больше будут направлены на удовлетворение прежде всего эмоциональных потребностей клиента. Именно в связи с этим возможно появление совершенно новых для локального рынка видов якорных арендаторов, таких, например, как фуд-холлы.

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.

