

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Итоги 2016

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА	2015	2016
Общее предложение площадей классических и специализированных торговых центров, тыс. м ² (GLA)	2,91 ↑	3 ↑
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук	114 ↓	115 ↑
Общая площадь ТЦ, открытых за год, тыс. м ² (GLA)	58 ↓	89 ↑
Количество ТЦ, открытых за год, штук	3 –	2 ↓
Уровень вакантности, %	8,5 ↑	7,4 ↓
Обеспеченность площадями (GLA) в классических и специализированных ТЦ, м ² на 1 000 человек	560 ↑	574 ↑
Обеспеченность площадями (GLA) в классических ТЦ, м ² на 1 000 человек	516 ↑	527 ↑

Источник: Colliers International

Предложение

В Санкт-Петербурге по итогам 2016 г. было введено в эксплуатацию два классических торговых центра суммарной площадью 89 тыс. м². Открытие новых торговых комплексов, ТРЦ «Охта Молл» и 2-й очереди ТРК «Порт Находка» состоялось в III квартале. Таким образом, суммарный объем площадей в классических торговых центрах к концу 2016 г. достиг 2,76 млн м². В результате обеспеченность торговыми площадями в Санкт-Петербурге в качественных ТЦ достигла 527 м² на 1 000 жителей.

2

Два новых торговых центра открылись в Санкт-Петербурге в 2016 г.

2016 г. характеризовался обновлением и перепрофилированием торговых центров без закрытия их для посетителей. В течение года было обновлено шесть объектов. Компания «Адамант» частично реновировала торговые центры, более 10 лет присутствующие на рынке, например ТРК «Балканский», ТРК «Норд» и ТРК «Невский» (1-я очередь). Произошла смена концепции ТЦ Prisma на ТК «Китай Город», компания FORTGROUP обновила ТРК «Южный Полюс». В дополнение, ТК «Гарден Сити» расширился на 5 000 м² — была перестроена торговая галерея второго этажа комплекса. Помимо обновления существующих торговых центров в Санкт-Петербурге появился новый пример изменения торговой функции объекта на офисную. Компания «Бестъ» приобрела торговый центр Auga и планирует провести реконструкцию объекта в современный качественный бизнес-центр.

Новыми объектами пополнились сети продуктовых гипермаркетов и DIY-центров. Значительно увеличила свое присутствие компания «Лента», купив все объекты сети K-Ruoka. Открылись новые гипермаркеты сетей SPAR, «O'KEY», а также DIY-центры «Максидом» и Leroy Merlin.

В течение 2017 г. открытия новых классических торговых центров не ожидается. Ближайшие открытия будут происходить в перспективе двух-трех лет. На начальном этапе строительства находится 4-я очередь ТРК «Заневский Каскад» компании «Адамант». В Приморском районе в 2017 г. начнется строительство регионального торгового центра «Голливуд» (ввод в эксплуатацию планируется на 2019 г.), а компания IKEA приступит к реализации своего третьего торгового комплекса на юге города.

Новое строительство и общее предложение ТЦ (классические и специализированные)



Источник: Colliers International

Спрос

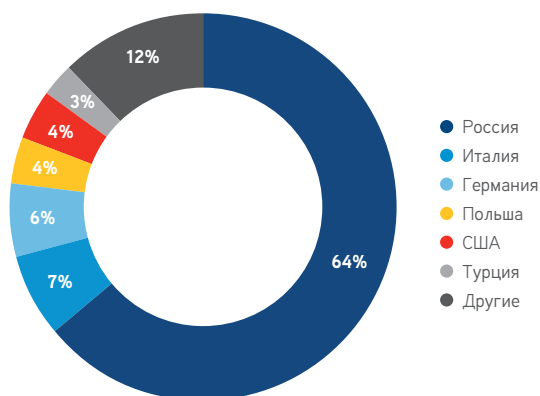
Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге, по данным Петростата за январь–декабрь 2016 г., составил 1 215,6 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 1,5% меньше, чем за аналогичный период предыдущего года. Тем не менее в среднем наблюдалась положительная ежемесячная динамика увеличения показателя в абсолютном значении. Оборот общественного питания за тот же период демонстрирует восходящий тренд, достигнув 65,3 млрд рублей, что на 9% выше, чем за январь–декабрь 2015 г.

Наибольшую активность в течение 2016 г. демонстрировали отечественные fashion-операторы, что говорит об остром отношении иностранных ритейлеров к российскому рынку. Доля отечественных fashion-операторов в общем числе новых открытий магазинов равна 64%. Количество новых брендов, вышедших на рынок Санкт-Петербурга в 2016 г. и выбравших в качестве площадок для открытий классические торговые центры, снизилось по сравнению с прошлым годом — пять новых игроков против десяти годом ранее. Помимо новых fashion-операторов на петербургский рынок вышли: косметический бренд NYX, сеть кофеен Newman Coffee и оператор детских товаров «Шалуны».

5

Пять новых fashion-брендов открыли магазины в торговых центрах Санкт-Петербурга в 2016 г.

Структура брендов fashion-операторов по стране происхождения, открывшихся в 2016, % от количества



Источник: Colliers International

Среди ритейлеров наиболее активно расширялись сетевые fashion-бренды невысокой ценовой категории, например: Gloria Jeans, kari, befree, Familia. Далее следуют магазины детских товаров и различные спортивно-досуговые операторы (местные операторы Joki Joya и Hlor-Top). В дополнение, в составе ТРЦ «РИО» летом 2016 г. открылся Санкт-Петербургский аквакомплекс «Дельфинарий», а во 2-й очереди ТРК «Порт Находка» заработал первый в городе кинотеатр сети «Синема 5».

Среди положительных моментов следует отметить расширение присутствия в том числе международных операторов. Увеличивали количество магазинов такие бренды, как TOM TAILOR, UNIQLO, Cropp Town, U.S. POLO ASSN, LC Waikiki, Weekend Max Mara и прочие.

Изменение потребительской модели поведения, ориентированной на наиболее экономное потребление, положительно отразилось на операторах общественного питания, преимущественно категории фастфуд. Увеличили присутствие на рынке торговых центров Санкт-Петербурга сети BURGER KING, «Теремок», ЧебуROOM, HardWok Cafe и прочие.

Ключевые открытия магазинов в торговых центрах Санкт-Петербурга в 2016

Торговый центр	Бренд	Профиль	Площадь, м²
«Охта Молл»	Kiabi	Fashion	1 700
«ЛЕТО»	UNIQLO	Fashion	1 000
«Охта Молл»	Terranova	Fashion	1 000
«Галерея»	HOUSE	Fashion	600
«Невский Центр»	Rendez-Vous	Fashion	600
«Родео Драйв»	Fashion House*	Fashion	600
«Европолис»	Weekend Max Mara	Fashion	155
«Галерея»	Newman Coffee*	Общ. питание	140
«Питер Радуга»	SWANK*	Fashion	140
«Европолис»	«Шалуны»*	Товары для детей	120
«Питерленд»	Elpidio Loffredo*	Fashion	110
«Европолис»	NYX*	Косметика	50
«Питерленд»	BRUSNIKA*	Fashion	40

*Новые для Санкт-Петербурга бренды.

Источник: Colliers International

Вакантность

Восстановление спроса и невысокий показатель ввода новых торговых площадей способствовали снижению доступного для аренды предложения. По итогам 2016 г. доля вакантных площадей в целом по рынку равна 7,4%, снизилась по сравнению с прошлым годом на 1,1 п.п. Примечательно, что уровень вакантности в успешных современных торговых центрах (в выборке использовались ТЦ с наиболее высоким уровнем заполняемости, работающие не менее одного года) остается низким на протяжении 10 лет, по данным на конец 2016 г. равен 1,2%. Стоит добавить, что в такие торговые центры потенциальные арендаторы формируют листы ожидания.

1,2% | Вакантность в наиболее успешных ТЦ Санкт-Петербурга в 2016 г. равна 1,2%

Динамика уровня вакантности в торговых центрах Санкт-Петербурга



Коммерческие условия

Коммерческие условия в действующих торговых центрах Санкт-Петербурга в течение 2016 г. оставались индивидуальными для каждого конкретного арендатора. На ставку аренды влияли такие факторы, как местоположение торгового центра, локация самого помещения в ТЦ, формат будущего магазина, проходимость объекта и т.д.

Торговые центры, открытые в 2016

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР	АДРЕС	GLA, м²	ДЕВЕЛОПЕР
«Порт Находка» (2-я очередь)	Тепловозная ул., д. 31	10 900	FORTGROUP
«Охта Молл»	Якорная ул., д. 5А	78 000	SRV Group

Источник: Colliers International

Тенденции и прогнозы

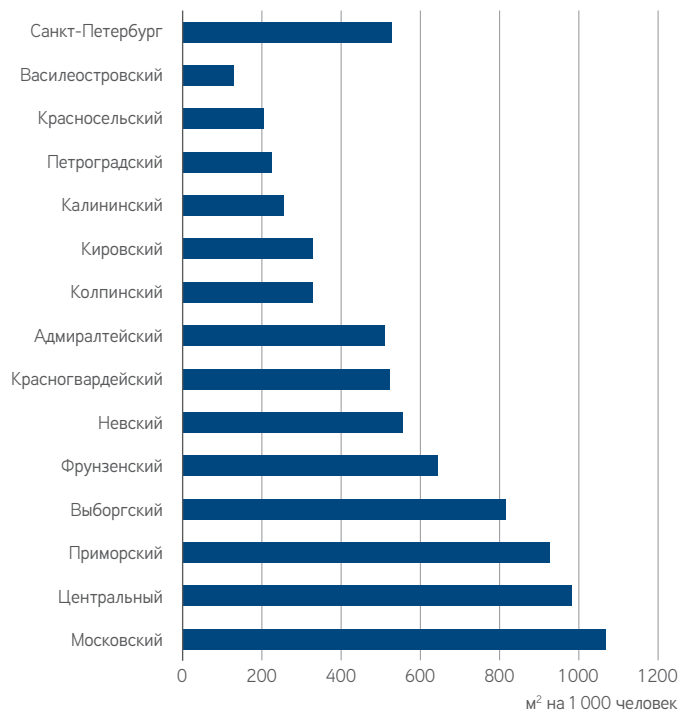
Ключевыми тенденциями рынка торговой недвижимости в 2016 г. Санкт-Петербурга стали возобновление развития fashion-ритейлеров и, как следствие, прекращение падения операционных показателей большинства действующих торговых центров.

2017 г. для рынка торговой недвижимости будет характеризоваться отсутствием ввода нового предложения. Девелоперская активность будет сосредоточена на продолжении репрофилирования ТРЦ, давно присутствующих на рынке. Как минимум три девелоперские компании планируют приступить к реновации своих объектов.

Затишье следующего года с точки зрения открытия новых торгово-развлекательных центров при условии продолжения развития ритейлеров приведет к дальнейшему снижению уровня вакантности и возобновлению роста ставок аренды.

Большинство отечественных и иностранных ритейлеров сохраняют планы по развитию своих сетей в 2017 г. В подтверждение следует добавить, что об открытии новых магазинов в Санкт-Петербурге заявили федеральные сети Fashion House, Sela, Zenden, Familia. Кроме того, петербургский бренд SWANK заявил об экспансии на рынок Москвы.

Распределение обеспеченности торговыми площадями в классических ТЦ по районам Санкт-Петербурга в IV квартале 2016



554 офиса в 66 странах на 6 континентах

США: **153**

Канада: **34**

Латинская Америка: **24**

Тихоокеанский регион,

Азия: **231**

Европа, Ближний Восток,

Африка: **112**

\$2,5

млрд

годовой доход

185,8

млн м²

в управлении

16 000

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

Вольнский пер., д. 3

БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18



www.colliers.ru

новый сайт по жилой недвижимости

www.colliersdom.com

Copyright © 2017 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.

Николай Казанский
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@colliers.com

Владимир Сергунин
Партнер
vladimir.sergunin@colliers.com

Станислав Бибик
Партнер
stanislav.bibik@colliers.com

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@colliers.com

Элеонора Богданова
Региональный директор департамента складской и индустриальной недвижимости
eleonora.bogdanova@colliers.com

Амель Джерруди
Региональный директор департамента управления проектами и контроля строительства
amel.djerroudi@colliers.com

Вера Зименкова
Региональный директор департаментов по работе с корпоративными клиентами и офисной недвижимости
vera.zimenkova@colliers.com

Андрей Косарев
Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге
andrey.kosarev@colliers.com

Владислав Николаев
Региональный директор департамента стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@colliers.com

Дмитрий Романов
Региональный директор департамента оценки
dmitry.romanov@colliers.com

Кермен Мастиев
Директор отдела продаж офисной недвижимости
kermen.mastiev@colliers.com

Франсуа Нонненмашер
Директор департамента представления интересов арендаторов
francois.nonnenmacher@colliers.com

Екатерина Подлесных
Руководитель департамента street retail по России
ekaterina.podlesnykh@colliers.com

Екатерина Фонарева
Директор департамента жилой недвижимости
ekaterina.fonareva@colliers.com

Елизавета Конвей
Руководитель отдела. Департамент жилой недвижимости Санкт-Петербург
elizaveta.conway@colliers.com

Ольга Бакулина
Региональный директор департамента маркетинга и PR
olga.bakulina@colliers.com

Вероника Лежнева
Директор департамента исследований
veronika.lezhneva@colliers.com

Colliers International Group Inc. (NASDAQ и TSX: CIGI) является мировым лидером в области коммерческой недвижимости. Компания насчитывает более чем 16 000 профессионалов, работающих в 554 офисах в 66 странах мира. Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных консалтинговых и агентских услуг арендаторам, владельцам коммерческой недвижимости и инвесторам по всему миру. Услуги включают в себя брокеридж, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью и активами, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка. Colliers International уже 10 лет подряд входит в рейтинг «100 лучших аутсорсинговых компаний мира (The Global Outsourcing 100)» по версии Международной ассоциации профессионалов аутсорсинга (IAOP), что является уникальным случаем на рынке консалтинговых услуг в сфере недвижимости.

Деятельность Colliers International в России началась в 1994 году, на сегодняшний день в офисах в Москве и Санкт-Петербурге работает более 250 сотрудников. Компания является членом Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), Российского Совета по экологическому строительству, Российского Совета Торговых Центров (РСТЦ), а также Ассоциации Менеджеров России.



Accelerating success.