

Краткий обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга за 2015 год

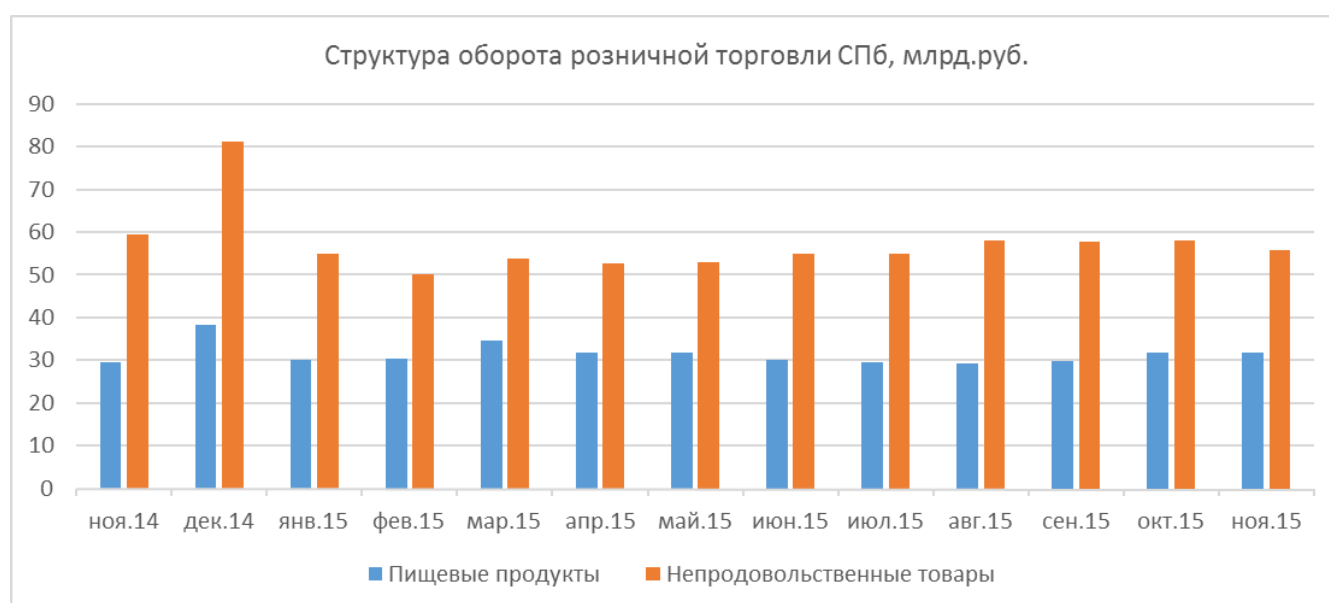
Макроэкономические предпосылки

Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге за 11 мес. 2015 года составил 945 млрд. рублей, что только на 5% больше, чем в 2014 году, при официальной годовой инфляции в 13,2%. Очевидно, что в реальных ценах в 2015 году оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге сократился на одну десятую часть.

Удельный вес оборота непродовольственными товарами остается на уровне 65%, таким образом, структура оборота розничной торговли не изменилась по сравнению с 2014 годом. Для справки, аналогичный показатель для Москвы – 49%, а средний по РФ – 59%.

Рисунок. Структура оборота розничной торговли в Санкт-Петербурге, млн. руб.

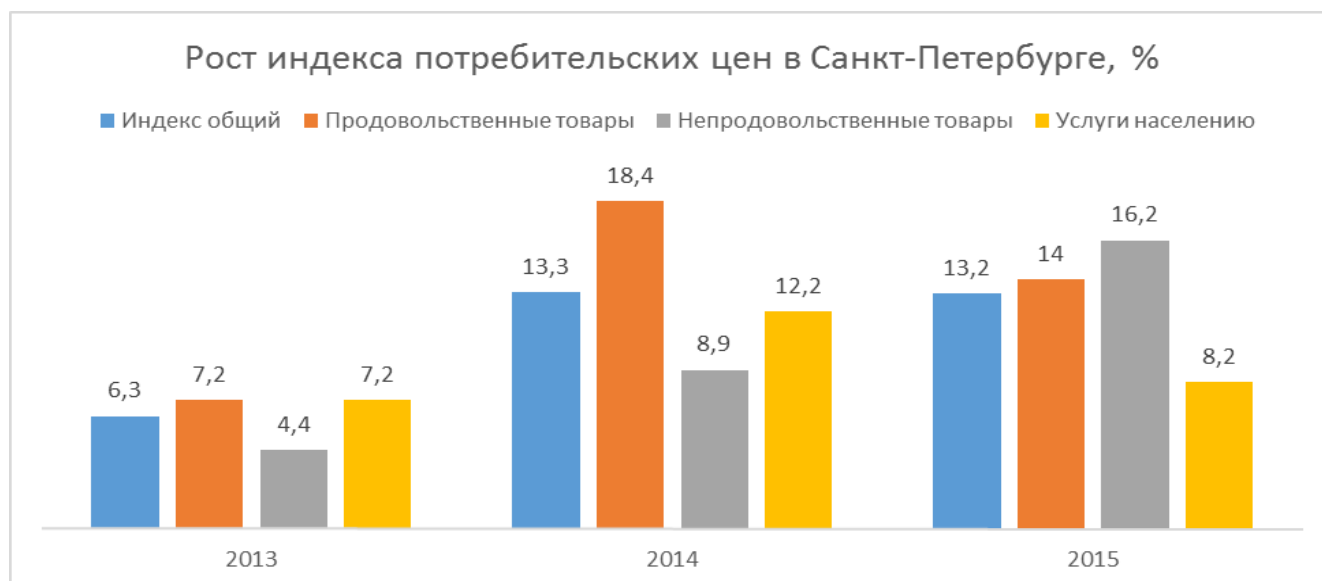
Источник: Петростат



Индекс потребительских цен за 2015 год по сравнению с 2014 годом составил 113,2%. Рост индекса потребительских цен остался на уровне 2014 года, однако в структуре инфляции наблюдается некоторое смещение в сторону продовольственных товаров.

Рисунок. Рост цен в Санкт-Петербурге.

Источник: Петростат



Рост цен на непродовольственные товары в 2015 году объясняется девальвацией рубля, которое провело правительство РФ в 2014-2015 годах (снижение стоимости рубля с 3 до 1,3 цента США). В связи с импортозависимостью Российской Федерации, девальвация рубля привела не к росту экспорта, а к удорожанию импорта и местных товаров из импортных комплектующих.

В общем, макроэкономическая ситуация в стране и в Санкт-Петербурге в частности такова: высокая инфляция – выше 13% по официальным данным (реальная от 30% до 50% в зависимости от товара), падение доходов населения на 7% по итогам 2015 года, как следствие падение оборота торговли и рост вакантных площадей в торговых центрах.

По данным Петростата население Санкт-Петербурга практически не растет: за 10 мес. 2015 года выросло на 0,3%, что не превышает точность измерения.

Таким образом, в России и в Санкт-Петербурге, в частности, наблюдается полномасштабный экономический кризис, который пагубным образом влияет на рынок торговой недвижимости.

Предложение

Основные тенденции рынка в 2015 г:

- Остановка девелоперской активности по причине насыщения рынка и снижения спроса со стороны арендаторов
- Продолжение процесса реконструкции и реконцепции ТРК.
- Появление формата «Аутлет-центр»

По итогам 2015г. общая арендопригодная площадь в профессиональных ТЦ Санкт-Петербурга увеличилась только на 1,5% и осталась на уровне 3,8 млн. кв.м.

Таблица. Основные показатели рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга за 2015 год

Источник: GVA Sawyer

	2014	2015
GLA на конец года, тыс. кв.м.	3 826	3 879
Новое строительство за год, GLA тыс. кв.м.	128	53
Уровень вакантных площадей на конец года, %	5	5

Рисунок. Динамика объема качественного предложения в СПб, GLA.

Источник: GVA Sawyer



Строительная отрасль имеет долгий производственный цикл и с опозданием реагирует на локальные экономические кризисы, однако общий тренд активности виден из рисунка – это насыщение рынка Санкт-Петербурга на уровне 3,9-4 млн. кв.м. или на уровне 750 кв.м. GLA на тыс. жителей и практическая остановка нового строительства.

По итогам 2015 года в Санкт-Петербурге введено 53,1 тыс. кв.м. GLA торговых площадей в ТРК, что является наименьшим показателем с 2008 года. Падение объема ввода по сравнению с 2014 годом составило 60%, а по сравнению с 2013 – 75%.

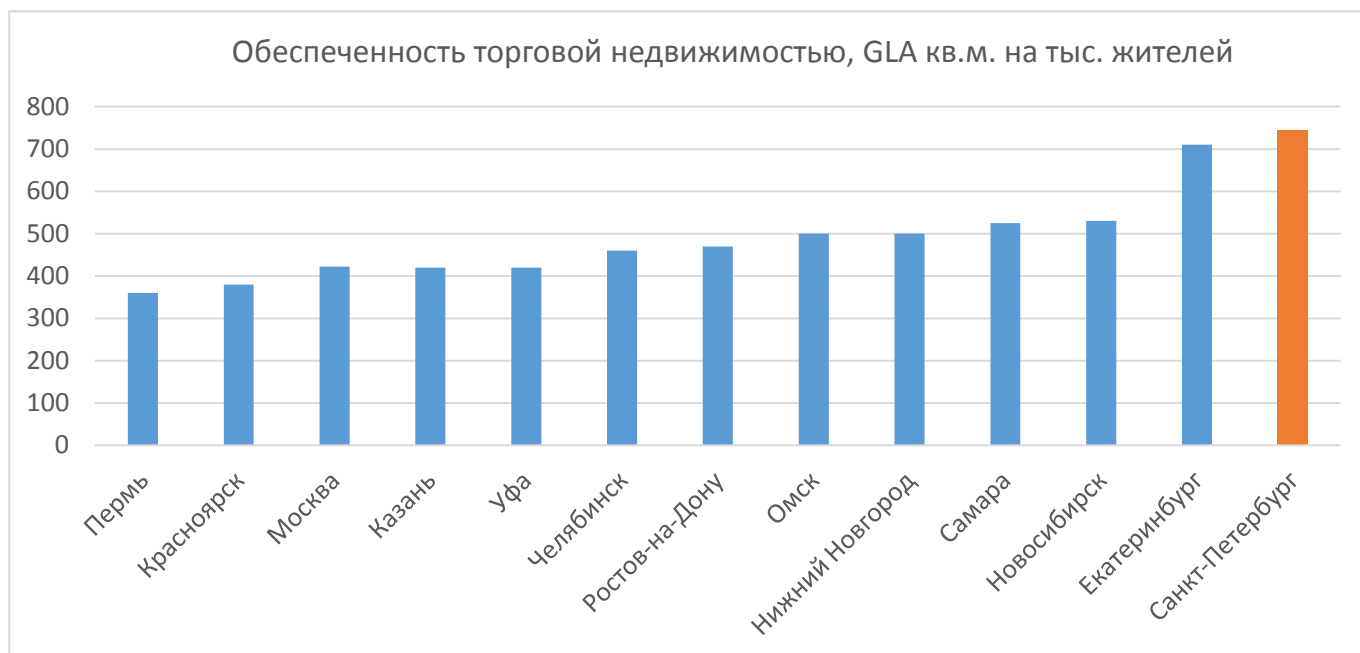
Рисунок. ТЦ, введенные в 2015 году

Источник: GVA Sawyer

Название	Адрес	Общая площадь	GLA	Девелопер
Питер-Радуга, фаза II	пр. Космонавтов, 14	42 000	29 000	Ralmir Holding B.V.
Outlet Village Pulkovo I	Пулковское ш., 60	16 000	15 000	Hines
ТК «У Красного моста» в составе МФК	наб. р. Мойки, д. 73-79	39 000	3 200	БТК Девелопмент
ТЦ Бонус	пр. Косыгина, 31	8 100	5 900	Балтстройинвест
	Итого:	105 100	53 100	

Обеспеченность качественными торговыми площадями в Санкт-Петербурге, по итогам 2015 года составляет около 745 кв.м. GLA на тыс. жителей, что является наибольшим значением среди всех городов-миллионников России.

Рисунок. Насыщенность качественными торговыми площадями российских городов-миллионников
Источник: GVA Sawyer



Обеспеченность качественными торговыми площадями в Санкт-Петербурге приближается к средним для европейских столиц показателям (600-1000 кв.м. на тыс. жителей), что также говорит о насыщении рынка.

Знаковые проекты 2015 года

Основной объект года – это первый торговый центр формата Аутлет-центр в Санкт-Петербурге – проект компании Hines **Outlet Village Pulkovo** в Московском районе Санкт-Петербурга. Проект разрабатывался более 5 лет и открылся, не смотря на кризис в 2015 году. Несмотря на то, что формат Аутлет-центра предполагает торговлю со значительным дисконтом, что должно быть особенно актуально для покупателей в кризис, аутлет-центр Outlet Village Pulkovo не смог привлечь арендаторов даже на первую очередь в 15 тыс. кв.м. GLA.

Рисунок. ТРК Outlet Village Pulkovo

Источник: www.ovpulkovo.com



Не смотря на анонсирование УК комплекса заключения договоров аренды на 80% площадей, к моменту открытия аутлета, в нем реально работали только порядка 20% арендаторов. На конец года количество работающих магазинов в Outlet Village Пулково не увеличилось.

Тем не менее, по мнению специалистов GVA Sawyer, Outlet Village Пулково – проект перспективный, и после окончания кризиса и восстановления рынка будет весьма востребован, как арендаторами, так и посетителями. В 2015 году в Петербурге должны были открыться еще два аутлета — Fashion House на Таллинском шоссе и Villa Outlet Center на улице Савушкина, однако оба конкурентных проекта отложили свою реализацию на неопределенный срок в связи с кризисом. Стоит отметить, что проект Fashion House на Таллинском шоссе переносит сроки строительства уже 8 год подряд, перемещаясь в разряд «проектов – призраков».

ТК «У Красного моста» должен был открыться еще в 2012 году, но открытие неоднократно переносилось. Проект представляет собой реконструкцию здания второй половины XIX - начала XX века на набережной реки Мойки у, собственно, Красного моста. Первоначально под торговую часть было отнесено до 12 тыс. кв.м., однако УК не смогла найти арендаторов даже на такую площадь. В итоге ТК открылся спустя три года после окончания реконструкции с торговой частью в 3 200 кв.м., заполненную силами УК некоторым количеством товара. По сути – это полный провал торгового функционала в составе МФК «У Красного моста». В отлично отреставрированном торговом комплексе охранников гораздо больше, чем случайных посетителей.

Вторая очередь ТРК «Питер Радуга» открылась 15 октября 2015 года с одним работающим арендатором – детским проектом «Кидбург», открытым на площади в 3,4 тыс. кв.м. Однако к новогодним праздникам вновь построенный корпус начал заполняться арендаторами. УК анонсировала достижение 90% уровня по заключенным договорам аренды.

В 2015 году помимо второго детского проекта «Кидбург» в Санкт-Петербурге также открылись детский проект **Angry Birds Activity Park St. Petersburg** на 3,9 тыс. кв.м. в ТРК «Европолис» и отдельно расположенный развлекательный комплекс «все в одном» **Maza Park** на ул. Хошимина 14, общей площадью в 13,9 тыс. кв.м.

Будущее предложение. Объекты 2016 г.

В 2016 году ожидается открытие крупного торгового комплекса «Охта молл», а также открытие второй очереди ТК у ст. метро «Рыбацкое», суммарно на рынок выйдет менее 90 тыс. кв. м., что, однако, больше чем в 2015 году.

Рисунок. Новые ТРК, анонсировавшие открытие в 2016 году.

Источник: GVA Sawyer

Название	Адрес	Общая площадь	+ GLA	Девелопер
Охта молл	пр. Шаумяна, 4	148000	78000	SRV
ТРК «Порт Находка II»	ул. Тепловозная, 31	17800	10800	FORTGROUP
	Итого:	165 800	88 800	

ТРЦ «**Охта Молл**» реализуется концерном SRV совместно с финским инвестиционным фондом Russia Invest. Общий объем инвестиций в торгово-развлекательный центр составит 250 млн евро. «Охта Молл» является первой очередью многофункционального комплекса «Охта Сити» общей площадью 400 тыс. кв. м. Современный скандинавский дизайн «Охта Молла» был разработан финским архитектурным бюро L Architects Ltd.

Рисунок. ТРК Охта молл

Источник: okhtamall.ru



Проект имеет хорошие перспективы за счет расположения в районе, активно проходящим реновацию из промышленной зоны в жилую среду.

Среди будущих арендаторов Охта молла стоит отметить детский развлекательный проект «ФэнтазиГрад» - детский развлекательно-образовательный проект из Екатеринбурга.

Среди заявленных проектов 2016 года стоит выделить реконцепцию ТРК «Капитолий» расположенного у ст. метро «Пионерская». Торговый центр готовится заново открыться в качестве Discount-центра, со сдаваемой площадью в 21,9 тыс. кв.м.

Спрос

Основные тенденции рынка:

- Увеличение вакансии, в том числе и за счет новых площадей.
- Сетевая розница как единственный развивающийся формат (преимущественно в формате FMCG)
- Существенное снижение спроса в галерейном формате
- Продолжение ротации арендаторов fashion-сегмента.

В целом по рынку, уровень вакантных площадей увеличился за 2015 год с 5% до 8%, что превышает 300 тыс. кв.м. Общая несданная площадь за год увеличилась на 60%.

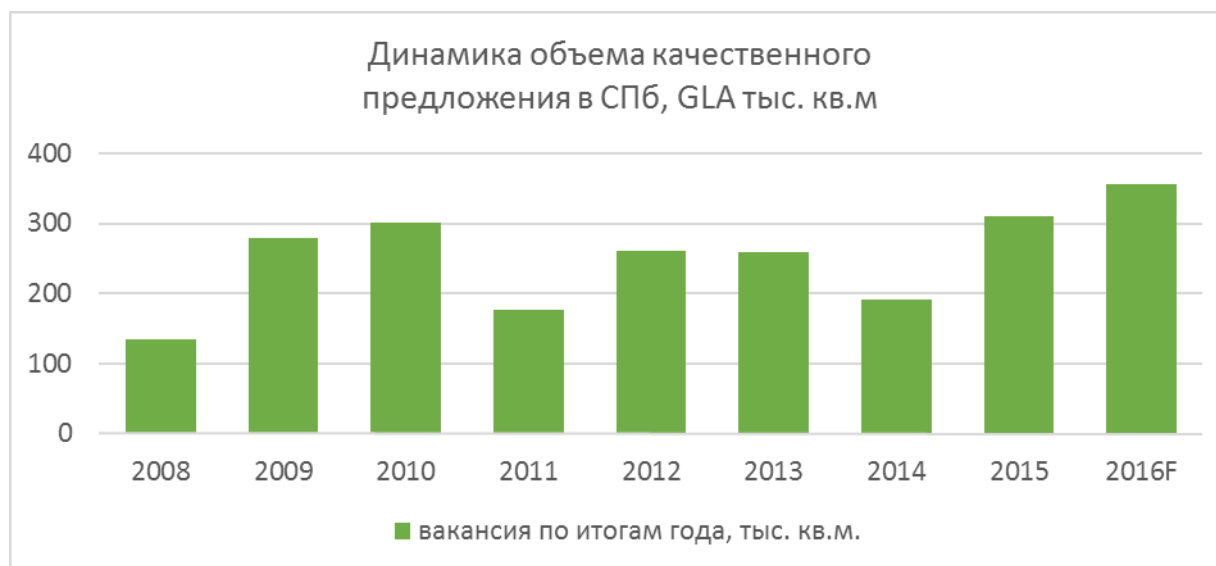
Рисунок. Уровень вакантных площадей в ТК Санкт-Петербурга
Источник: GVA Sawyer



Объем рынка площадей увеличился до рекордных значений и превысил показатель 2009 и 2010 годов.

Рисунок. Общая сумма вакантных площадей в ТК Санкт-Петербурга

Источник: GVA Sawyer



В 2016 году прогнозируется дальнейший рост вакансии как в относительном, так и в натуральном выражении, что будет оказывать давление на ставки в наиболее невостребованных торговых комплексах и усилит тенденцию реконцепции/реновации части площадей.

Среди основных событий 2015 года, характеризующим спрос относятся следующие:

Развитие сетевой розницы характеризуется развитием в первую очередь российских сетей, иностранцы корректируют свое присутствие:

- Владельцы «Юлмарта» построили в Петербурге ритейл-парк **«Мезоджи»**, состоящий из пригородного центра исполнения заказов «Юлмарт» и гипермаркета «Оптоклуб «Ряды»». Объем инвестиций в строительство пригородного центра исполнения заказов в парке составил около 1,6 млрд рублей, а всего парка - около 3 млрд рублей. По данным собственников, до 2017 года планируется открыть еще шесть подобных оптово-розничных парков: на Пискаревском проспекте, на Софийской улице, на Мурманском шоссе, в деревне Новосаратовка, на Шафировском проспекте, где уже работает «Оптоклуб «Ряды», и в Мытищах. Общая площадь объектов с учетом уже открытых составит около 229 тыс. кв. м.
- Владельцы торговой сети **«Метрика»** собираются продать земельные участки площадью около 390 тыс. кв. м и бизнес-центр класса «Б» в Санкт-Петербурге, сообщают «Ведомости». В настоящий момент в Петербурге действует восемь гипермаркетов сети, которые также могут быть выставлены на продажу. Интерес к покупке некоторых из них проявляет французская сеть Leroy Merlin.
- Группа компаний **«Детский мир»** открыла в 2015 году девять магазинов в СПб и Ленобласти. На сегодняшний день сеть «Детский мир» насчитывает 356 магазинов в 140 городах России и Казахстана. Их совокупная торговая площадь составляет 472 тыс. кв. м.
- В 2015 году ритейлер **«Лента»** начал запуск в Санкт-Петербурге торговых точек в формате супермаркетов. Первый супермаркет открылся осенью на ул. Бабушкина.
- Продуктовый ритейлер **«Сетка»** ушел с рынка из-за крупных долгов. Компания собиралась открыть 50 магазинов в Петербурге, но их количество не превысило и десяти. Шесть открытых в Санкт-Петербурге магазинов сети перейдут к «Пятерочке».
- Бывшие менеджеры сети «Дети» открыли собственную сеть магазинов детской одежды **Reike**. На конец года открыты две точки – в ТРК «Жемчужная Плаза» и в ТЦ «Невский». Владельцы сети объявили о планах открытия новых магазинов в СПб в 2016 году. А в 2017 году компания планирует выйти на московский рынок.
- Сеть **Decathlon** приобрела участок рядом с Мегой-Парнас для строительства отдельно-стоящего гипермаркета. Общая площадь здания составит 4,723 тыс. кв. м. «Декатлон Парнас» станет первым в Петербурге отдельно стоящим магазином компании. Запланировано открытие еще нескольких подобных объектов в различных районах города.
- Финский ритейлер **Prisma** закрыла магазин в ТРК «Континент», который проходит реконцепцию в формат Дисконт-центра. Вместо Призмы в ТРК Континент планируется открыть «Перекресток». В 2014 году Prisma остановила расширение сети, состоящей из 19 магазинов. Компания закрыла торговую точку в ТРК «Меркурий» и

вдвое уменьшила площадь магазина в ТРК «Гранд Каньон». После ухода из ТРК «Континент» сеть ритейлера сократится до шести гипермаркетов и 11 супермаркетов в Петербурге и области.

- Сеть **DNS** открыла 5 новых магазинов в Санкт-Петербурге в 2015 году. Сеть зашла на петербургский рынок в 2014 году. На сегодняшний день сеть ритейлера состоит из 36 магазинов трех форматов: супермаркеты под брендами «Компьютерный мир» и DNS, магазин крупной бытовой техники «DNS Фрау техника» и дискаунтер TechnoPoint.
- Компания **Стокманн** объявила о закрытии розничного бизнеса в России. Компания сообщила, что договорилась о продаже своих универмагов за 5 млн евро компании Reviva Holdings Limited (российскому франчайзи британской сети Debenhams). В России у Стокманна останется только девелоперское подразделение: оно продолжит владеть и управлять ТРК «Невский центр», в котором сейчас работает универмаг Stockmann.

Что касается fashion-сегмента, то после драматичного исхода марок в 2014 году, в 2015 году этот процесс замедлился и местами повернулся вспять:

- Торговая сеть **Zara** закрыла свой магазин на Невском проспекте, 62, что связано с реформированием планов сети.
- В 2015 году в ТРЦ «Галерея» открылся первый магазин **Uniqlo**, на 1,3 тыс. кв. м. Также заключены договора на размещение в Мегах.
- В 2015 году в Санкт-Петербург вернулся магазин **Hugo Boss**. Марка, ранее арендовавшая отдельные помещения на Невском проспекте, теперь представлена фирменным двухэтажным сектором в ТРК Галерея на Лиговском пр.

Финансовые условия

Основные тенденции рынка:

- Окончательный отказ от валютной деноминации договоров
- «Рынок арендатора»: снижение ставок, переход на процент с оборота

Как и прогнозировалось, в 2015 году произошло падение средних ставок аренды на 10%.

Таблица. Изменение арендных ставок за год

Источник: GVA Sawyer



Не смотря на то, что в 2016 году ожидается дальнейший рост доли вакантных площадей в ТК города, инфляционное давление заставит вырасти средние ставки в рублевом выражении на 5%.

Таблица. Диапазон ставок аренды для операторов торговых центров Санкт-Петербурга, по итогам 2015 года в СПб, руб./кв.м в год (triple net)

Источник: GVA Sawyer

Тип арендатора	Площадь, кв.м.	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в год (triple net)
Якорные арендаторы		

Тип арендатора	Площадь, кв.м.	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в год (triple net)
Гипермаркет	> 5 000	3 000 - 6000
DIY	> 3 000	3 000 - 5 000
Электроника	> 3 500	5 000 - 8 000
Спорт и отдых	> 4 000	3 500 - 5 000
Одежда	1 200 - 2 500	6 000 - 10 000
Развлечения	> 1 000	4 000 – 6 000
кино	> 3 000	3 500 - 5 000
Товары для дома	1 000 - 2 500	5 000 - 7 000
Товары для детей	1 000 - 2 000	7 000 - 12 000
Стандартные форматы		
Супермаркет	1 000 - 3 500	9 000 - 15 000
Электроника	1 000 - 3 000	6 000 - 12 000
Спорт и отдых	800 - 1 200	6 000 - 9 000
Одежда	400 - 1 000	9 000 - 18 000
Одежда	< 400	20 000 - 65 000
Парфюмерия и косметика	300 - 500	20 000 - 50 000
Парфюмерия и косметика	50 - 100	40 000 - 65 000
Общепит	200 - 1 000	15 000 - 25 000
Фуд-корт	40 - 100	35 000 - 65 000
Товары для детей	100 - 500	20 000 - 40 000

Операционные расходы в торговых центрах составляют 3 000 – 5 000 руб. за кв.м. в год.

GVA Worldwide

Австралия
Австрия
Великобритания
Венгрия
Германия
Гонконг (КНР)
Греция
Дания
Ирландия
Италия
Кипр
Китай
Литва
Нидерланды
Новая Зеландия
Польша
Россия
Финляндия
Швейцария
Швеция
Эстония

Контакты GVA Sawyer

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”
109240, Россия, Москва
ул. Николоямская, д. 13, стр. 17
Т: +7 (495) 797-4401
Ф: +7 (495) 797-4400
info@gvasawyer.com

Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330
190031 Санкт-Петербург, Россия
Т: +7 (812) 334-9392
info-spb@gvasawyer.com

Представительство в Красноярске

ул. Диктатуры пролетариата, д. 32
офис 4-4, 660017 Красноярск, Россия
Т: + 7 (391) 252-9982
info@gvasawyer.com