

Обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга

Итоги 2015 года

Общие выводы

В 2015 году активно развивался формат гипермаркетов, на долю которого пришлось около 50% арендопригодных торговых площадей, открытых в течение года.

Крупнейшим текущим девелоперским проектом является строительство торгово-развлекательного центра «Охта Молл», завершающееся в 2016 году.

Продолжают развиваться продуктовые ритейлеры и сети магазинов детских товаров. Торговая сеть «Лента» начала осваивать формат «супермаркет». Торговые комплексы привлекают компании сферы услуг и развлечений для сохранения трафика.

Предложение

В 2015 году в Санкт-Петербурге открылись 3 торговых центра, 1 аутлет-центр, 6 гипермаркетов и 1 DIY-центр. Суммарная общая площадь объектов составила около 205 тыс. кв. м, арендопригодная – около 121 тыс. кв. м. Подробная информация по объектам приведена в таблице ниже (Таблица 1). Расположение этих объектов торгового назначения на карте города показано на рисунке ниже (Рисунок 1).

Таблица 1 Наиболее крупные объекты торгового назначения, открытые в Санкт-Петербурге в 2015 году

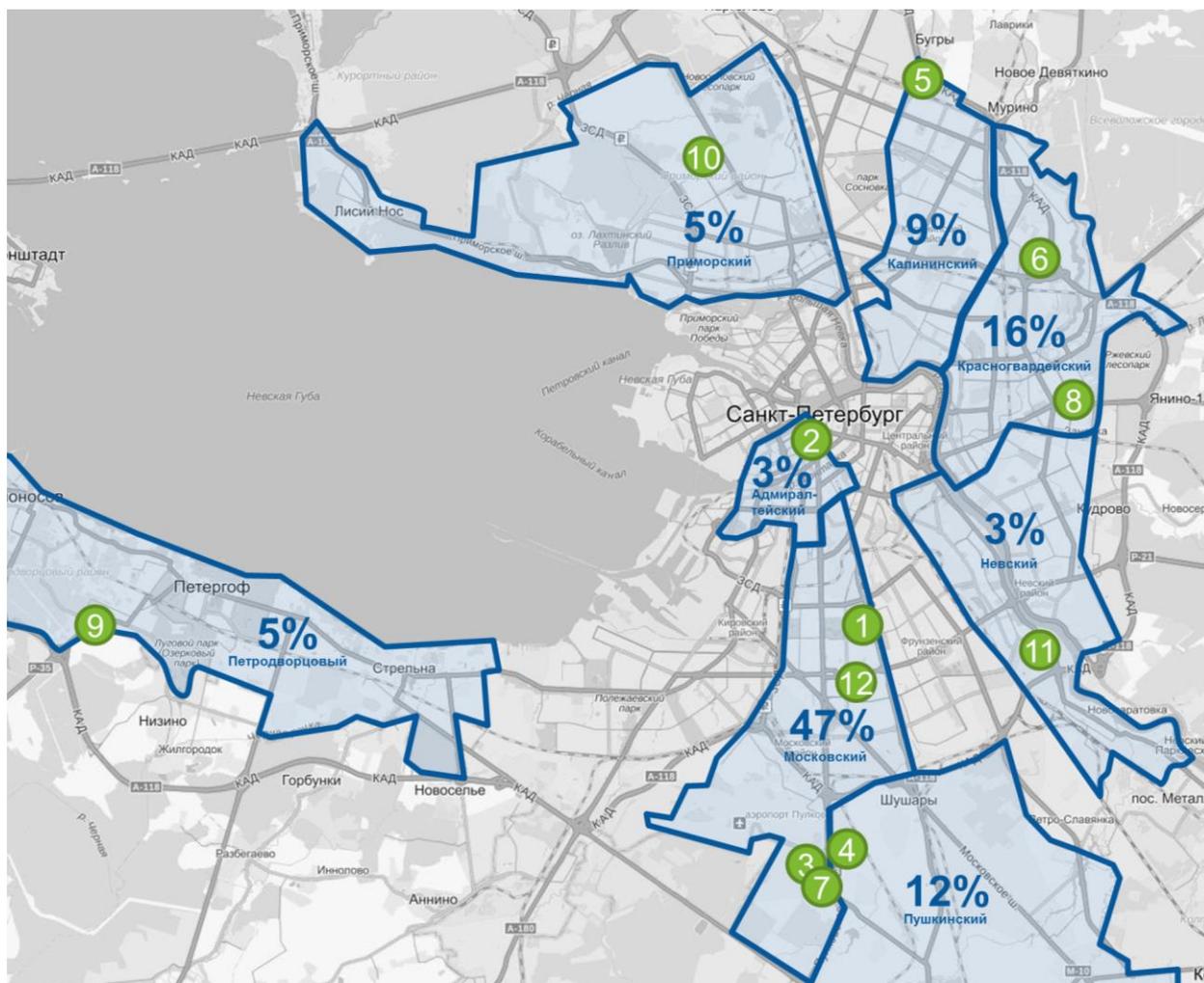
№	Название	Тип объекта	Район	Адрес	Общая площадь здания (округл), кв.м
1	Радуга, 2 оч.	ТРК	Московский	пр. Космонавтов, 14	42 300
2	У Красного моста	ТОЦ	Адмиралтейский	наб. р. Мойки, 73-79	36 500
3	Юлмарт	Гипермаркет	Московский	Пулковское ш., 43, корп. 2 лит. А	22 300
4	Outlet Village Pulkovo	Аутлет	Пушкинский	пос. Шушары, Пулковское ш., 60, корп. 1	20 900
5	Леруа Мерлен	DIY-центр	Калининский	пр. Культуры, 47	17 100
6	Ряды	Гипермаркет	Красногвардейский	Шафировский пр., 16 лит. А	16 000
7	Ряды	Гипермаркет	Московский	Пулковское ш., 43, корп. 1, лит. А	16 000
8	Бонус	ТРК	Красногвардейский	пр. Косыгина, 31	8 200
9	К-Руока	Гипермаркет	Петродворцовый	Петергоф, Гостилицкое ш., 58, лит. А	7 700
10	К-Руока	Гипермаркет	Приморский	Шуваловский пр., 45 лит. А	7 000
11	Лента	Гипермаркет	Невский	ул. Бабушкина, 125 лит. А	6 900
12	К-Руока	Гипермаркет	Московский	пр. Юрия Гагарина, 34, корп. 2 лит. Б	3 600

Источник: Surveyor International Group

Наибольший объем торговых площадей в 2015 году был введен в эксплуатацию в Московском районе (Рисунок 1). Там были открыты такие крупные объекты, как 2-я очередь торгово-развлекательного комплекса «Радуга», распределительный центр и гипермаркет электроники «Юлмарт», оптоclub «Ряды». Вблизи последних двух объектов, в районе расположения аэропорта «Пулково», завершена строительством и открыта 1 очередь Outlet Village Pulkovo. На втором месте по итогам года оказался Красногвардейский район, где открылся ещё один оптоclub «Ряды», а также ТРК микрорайонного значения «Бонус». Летом 2015 года компания «Стройбаза «Рыбинская»

завершила строительство МФК на пр. Энергетиков, 3, в составе которого запланировано размещение ДИУ «Метрика», однако открытие объекта до сих пор не состоялось.

Рисунок 1 Расположение наиболее крупных торговых объектов, открытых в 2015 г., распределение введённых арендопригодных площадей по районам, %



Источник: Surveyor International Group

Наибольший объём торговых площадей в объектах, открытых в 2015 году, пришёлся на формат гипермаркетов. Наиболее активно открывались продуктовые гипермаркеты под брендом «К-Руока» – 3 шт., также состоялось открытие двух гипермаркетов «Ряды», продуктового гипермаркета «Лента» и гипермаркета электроники «Юлмарт». На втором месте оказались классические торговые центры: была открыта вторая очередь ТРК «Питер Радуга», торговая часть МФК «У Красного моста» и ТРК «Бонус» (Рисунок 2).

В конце декабря разрешение на ввод в эксплуатацию получила лит. Б торгового комплекса «Парнас», расположенного на территории ЖК «Северная долина». Часть объекта была открыта для посетителей с августа 2015 года, сейчас она постепенно заполняется арендаторами.

Рисунок 2 Распределение арендопригодных площадей по типам торговых объектов, открытых в 2015 году



Источник: Surveyor International Group

Строительство новых крупных торговых центров в текущее время не стартует. Наиболее крупным из текущих девелоперских проектов можно назвать строительство торгово-развлекательного центра «Охта Молл» общей площадью около 148 тыс. кв. м компанией SRV. Открытие объекта запланировано на лето 2016 года. Сейчас застройщиком осуществляется монтаж инженерных систем, ведётся внешняя и внутренняя отделка ТРК.

В течение 2015 года получили разрешение на строительство несколько проектов по реконструкции объектов незавершённого строительства под торговые объекты микрорайонного и районного значения, например, на пр. Ударников, 34, Индустриальном пр., 31, Богатырском пр., 18, корп. 2.

Продолжается развитие объектов в формате гипермаркет. Завершается строительство гипермаркета «Лента» на Черниговской ул., участок 2 (северо-восточнее д. 15 лит. Ж). Одно здание автоцентра «Гриффин» по адресу ул. Симонова, 13, корп. 2 компания «КФР Риэл Эстейт 1» планирует реконструировать под продуктовый гипермаркет «К-Руока». Компания «Юлмарт Девелопмент» получила разрешение на строительство торгового объекта на Муринской дороге, юго-восточнее пересечения с Пискаревским проспектом.

Спрос

Торговая сеть «Лента», прежде представленная в Санкт-Петербурге лишь в формате «гипермаркет» (отдельно стоящие здания с торговой площадью от 2,5–11,5 тыс. кв. м), начала открывать объекты в формате «супермаркет» (встроенные помещения с торговой площадью 700–900 кв. м). В 2015 году компанией запущены объекты на Малом пр. ВО, 54, на ул. Новгородская, 23, а также на Привокзальной площади, 3Б в Мурино.

Сохраняется активность торговых сетей, работающих в низком/среднем ценовых сегментах, например, продуктовых сетей «Дикси», «Пятёрочка», «Магнит», и других. Они занимают торговые помещения площадью 1–1,5 тыс. кв. м. Некоторые продуктовые сети открывают свои супермаркеты на первых этажах бизнес-центров, например, «Верный» в БЦ «Сенатор» на 18-й линии В.О., «Дикси» в БЦ «Литейный 22». Торговые сети стремятся повысить лояльность покупателей и сохранить трафик, привлекая новых арендаторов, предоставляющих различные услуги. Например, сеть «Пятёрочка» открывает в своих магазинах торговые точки «Роспечати», которые расположатся как в прикассовых зонах, так и в торговых залах (shop-in-shop).

Кроме продуктовых ритейлеров продолжают активно развиваться сети детских товаров, также формируя спрос на торговые помещения площадью 1–1,5 тыс. кв. м. Новые торговые точки в 2015 году открывали такие компании, как «Детский мир», «Юниор», «Вот он я», «Дочки-сыночки». Открываются магазины монобрендовой сети магазинов детской одежды Reike. Сейчас работают два объекта в ТЦ «Невский» и ТРК «Жемчужная Плаза». Компания заинтересована в помещениях площадью 100-250 кв. м для открытия магазинов в 2016 году.

Сохраняется тенденция развития развлекательной и обучающей составляющих в торговых объектах, открытие временных торговых площадок. Два парка для активного семейного отдыха «Хлоп-Топ» открылись в ТРК «Лето» и в ТРК «Питерлэнд», «Батутный парк №1» открылся в ТРК «Лето» и ТРК «Жемчужная плаза». В ТРК «Европолис» открылся парк развлечений Angry Birds Activity Park. В новой очереди ТРК «Питер Радуга» открылся второй детский городок профессий «Кидбург» и музей науки для детей «ЛабиринтУм». IKEA планирует размещать на свободных площадях в торговых центрах «Мега» развлекательные объекты. По имеющейся информации, в настоящее время ведутся переговоры с образовательно-развлекательными комплексами Kidzania и проектом от владельцев скалолазных парков «Круча».

В связи с существенно возросшим уровнем вакансии и сокращением потока посетителей, ТК «Капитолий» планируется переоборудовать в дисконт-центр. В состав комплекса войдёт торговая галерея с магазинами одежды, обуви и аксессуаров, предлагающими товары с максимальными скидками. Кроме того будут работать гипермаркеты продуктов и электроники, кинотеатр, а также рестораны, кофейни и фудкорт. Завершение арендной кампании запланировано на 3 кв. 2016 г.

В дисконтном торговом комплексе «Румба» открылся первый магазин Intersport в формате аутлет.

Коммерческие условия

Растёт количество договоров с привязкой размера арендных платежей к величине товарооборота арендатора. Большинство собственников торговых объектов перешли на рублёвые договоры аренды, либо зафиксировали курс в случае валютного договора.

**Адрес:**

191124, Россия,
Санкт-Петербург,
ул. Пролетарской Диктатуры,
д. 6, лит. А

Контакты:

+7 (812) 600-55-77
+7 (812) 600-55-85
www.sig-company.com,
info@sig-company.com

Информация, представленная в данной публикации, носит исключительно общий характер. Целью настоящей публикации не является предоставление всеобъемлющей информации по какому-либо вопросу, и она не является консультацией или услугой в области бухгалтерского учета, бизнеса, финансов, инвестиций, права, налогообложения или в любой другой области. Настоящая публикация не заменяет такие профессиональные консультации или услуги, не является руководством к действиям, и на нее не следует опираться или использовать в качестве основы для принятия решений или действий, которые могут негативно отразиться на вас или вашем бизнесе. Прежде чем принять решение или предпринять действие, которое может негативно отразиться на вас или вашем бизнесе, рекомендуется обратиться к профессиональному консультанту. Компания Surveyor International Group, а также ее аффилированные компании не несут ответственности за какие-либо убытки, понесенные любым лицом, которое полагается на данную публикацию. Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Surveyor International Group как источника данных.