

Обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга

III кв. 2015 года

Общие выводы



В 2015 году наблюдается активное развитие торговых объектов в формате гипермаркет. За III кв. 2015 года открылись либо получили разрешение на ввод в эксплуатацию такие гипермаркеты, как «К-Руока», «Метрика», «Юлмарт», оптоclub «Ряды». Выданы разрешения на строительство следующих объектов: «Метро Кэш энд Керри», «Юлмарт» и «К-Руока».



Девелоперы не заявляют строительство новых крупных торговых объектов. Торговые операторы испытывают трудности на фоне снижения покупательской активности и ослабления курса валют. На освобождающихся площадях в торговых центрах управляющие размещают развлекательные объекты и временных арендаторов.

Предложение

В III квартале 2015 года в Санкт-Петербурге получили разрешение на ввод в эксплуатацию 8 объектов торгового назначения, среди которых гипермаркеты, торгово-развлекательный комплекс, аутлет и торговые объекты районного и микрорайонного значения. Подробная информация по наиболее значимым объектам приведена в таблице ниже (Таблица 1). Расположение этих торговых объектов на карте города показано на рисунке ниже (Рисунок 1)

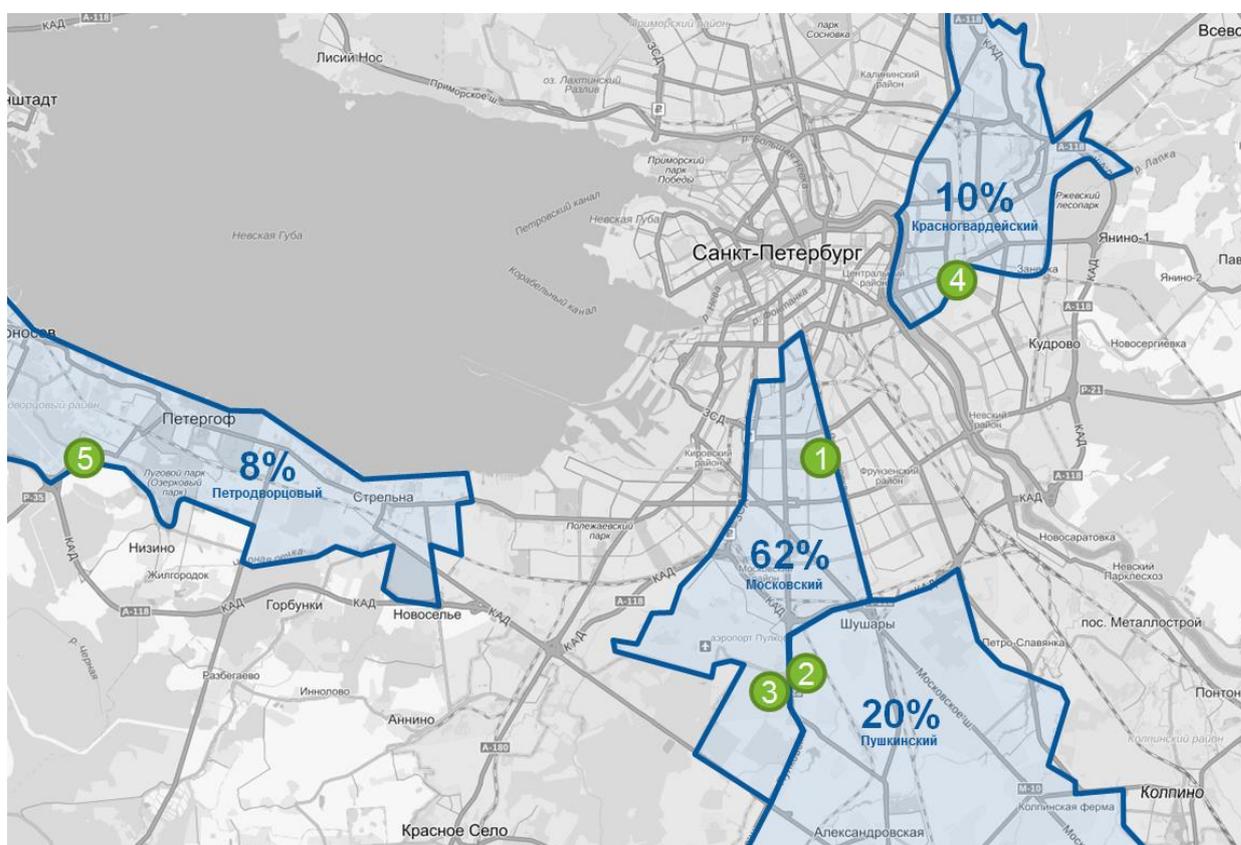
Таблица 1 Наиболее крупные объекты торгового назначения Санкт-Петербурга, получившие разрешение на ввод в эксплуатацию в III квартале 2015 года

№	Название	Тип	Адрес	Общая площадь здания, кв. м	Арендная площадь, кв. м	Девелопер / Застройщик	Запланированное открытие
1	Радуга, 2 оч.	ТРК	пр. Космонавтов, 14 лит. Б	42 300	32 000	Ралмир Холдинг Б. В.	IV кв. 2015
2	Outlet Village Pulkovo, 1 оч.	Аутлет	пос. Шушары, Пулковское ш., 60, корп. 1	25 000	15 000	Пулково Аутлет	открыт
3	Юлмарт	Гипермаркет	Пулковское ш., 43, корп. 2 лит. А	22 500	15 750	Юлмарт Девелопмент	IV кв. 2015
4	Метрика	Гипермаркет	пр. Энергетиков, 3 лит. Б	10 000	8 000	Стройбаза "Рыбинская"	IV кв. 2015
5	К-Ruoka К-Ruoka	Гипермаркет	Петергоф, Гостилицкое ш., 58 лит. А	7 700	6 160	КФР Риэл Эстейт	открыт
Итого				107 500	76 910		

Источник: Surveyor International Group

Наибольший объем торговых площадей в III кв. 2015 года был введен в эксплуатацию в Московском и Пушкинском районах (**Ошибка! Источник ссылки не найден.**). Торговая функция активно развивается в районе расположения аэропорта «Пулково»: завершены строительством 1 очередь Outlet Village Pulkovo и гипермаркет электроники / распределительный центр «Юлмарт». В ближайшем будущем в этой локации ожидается завершение строительства и открытие второго в Санкт-Петербурге оптоклуба «Ряды».

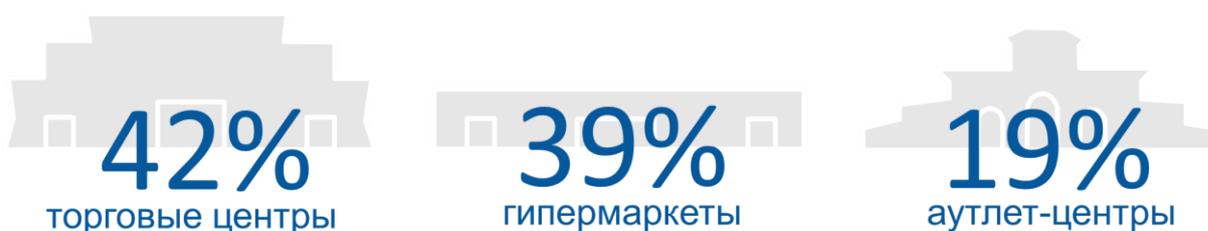
Рисунок 1 Расположение наиболее крупных торговых объектов, введенных в эксплуатацию в III кв. 2015 года, распределение введенных арендопригодных площадей по районам Санкт-Петербурга, %



Источник: Surveyor International Group

Наибольший объём торговых площадей, введённых в эксплуатацию в III кв. 2015 года, пришёлся на классические торговые центры (2 оч. ТРК «Радуга»), а также на гипермаркеты: «Юлмарт», «Метрика», «К-Руока» (Рисунок 2). Из объектов, получивших разрешение на ввод в эксплуатацию в III квартале 2015 года, летом открылся только продуктовый гипермаркет K-Ruoka в Петергофе. Торжественное открытие Outlet Village Pulkovo состоялось 10 октября. Открытие остальных объектов (2 оч. ТРК «Радуга», «Юлмарт» и «Метрика») планируется до конца 2015 года.

Рисунок 2 **Распределение арендопригодных площадей по типам объектов для проектов торгового назначения, введённых в эксплуатацию в III кв. 2015 года**



Источник: Surveyor International Group

Среди наиболее заметных открытий III кв. 2015 года можно назвать открытие первого этажа универмага «У Красного моста» по адресу наб. реки Мойки, 73. Общая площадь многофункционального комплекса Au Pont Rouge компании «БТК-Девелопмент» составляет 39 000 кв. м, из которых не менее 3 200 кв. м используется под торговую функцию. Проект также включает офисные площади, апартаменты и рестораны.

Также стоит отметить открытие первого оптоклоуба «Ряды» на Шафировском пр., 16а. Торговый объект работает в новом для России формате: продажа ограниченного числа популярных товаров по низким ценам в укрупненной упаковке. Ассортимент товаров насчитывает около 4 тыс. наименований, в то время как у гипермаркетов других сетей при сопоставимой площади торгового зала – 25-30 тыс. позиций.

В настоящее время девелоперы не анонсируют строительство новых крупных торговых объектов, на стадии активного строительства находится только торгово-развлекательный центр «Охта Молл» компании SRV общей площадью около 148 тыс. кв. м. Открытие объекта запланировано на лето 2016 года. Сейчас застройщиком осуществляется монтаж инженерных систем, внешняя и внутренняя отделка ТРК.

Продолжается развитие торговых объектов в формате гипермаркетов. В июле 2015 года компании «МЕТРО Кэш энд Керри» было выдано разрешение на строительство нового объекта по адресу Пулковское ш., 23 лит. А. Одно из двух зданий автоцентра «Гриффин» по адресу ул. Симонова, 13, корп. 2 планируется реконструировать под продуктовый гипермаркет «К-Руока». Разрешение на строительство по этому проекту было получено компанией «КФР Риэл Эстейт 1» в сентябре 2015 года. Также в сентябре компания «Юлмарт Девелопмент» получила разрешение на строительство торгового объекта на Муринской дороге, юго-восточнее пересечения с Пискаревским проспектом.

Спрос

Согласно опубликованным данным Петростата, по итогам января-августа 2015 года наблюдается снижение объемов оборота розничной торговли на 10,4% по сравнению с уровнем 2014 года. Для сравнения, по итогам сопоставимых периодов 2013 и 2014 гг. наблюдался рост оборота розничной торговли на 4,4% и 2,2% соответственно.

На фоне ослабления курса рубля и падения оборота наибольшие трудности испытывают операторы с договорами аренды, заключёнными в валюте. Так, по имеющимся данным, торговая сеть Media Markt сократила площадь своего гипермаркета в ТРК «Юго-Запад» с 9,6 тыс. до 4,6 тыс. кв. м с просьбой о фиксировании курса евро для расчета арендной платы. Отмечается, что ТРК «Галерея» испытывает отток арендаторов, основной причиной которого является рост арендной платы, установленной в долларах. Среди ушедших называют такие крупные бренды, как Baldinini, River Island, Calliope, Sinequanone, Warehouse и другие.

В настоящее время на рынке отмечается тенденция размещения на свободных площадях в торговых центрах непрофильных, зачастую низкодоходных либо некоммерческих проектов, а также расширения развлекательной функции. Таким способом управляющие объектов стараются заполнить вакантные площади для получения пусть и небольшого дохода, улучшить визуальную наполненность объектов, а также сохранить поток посетителей. Так, например, 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 III кв. 2015 года прекратил работу магазин Armani площадью 150 кв. м, расположенный в торговом центре «Гранд Палас» на Невском пр., 44. Интернет-ритейлер бытовой техники и электроники «Киберри» официально прекратил работу, компания закрыла свой последний магазин в Санкт-Петербурге на улице Оптиков, 4, в районе Старой Деревни. Российская одеждажная сеть Savage опровергла информацию о закрытии своих магазинов. Нынешняя экономическая ситуация вынуждает Savage, как и другие сети, закрывать нерентабельные точки, пересматривать планы по развитию, и оптимизировать затраты, однако сеть продолжает свою работу.

Некоторые торговые сети продолжают выходить на рынок и анонсируют открытие новых точек. Так, на декабрь 2015 года запланировано открытие первого магазина в Санкт-Петербурге японской торговой сети Uniqlo. Магазин займет более 1 200 кв. м в ТРК «Галерея». До конца 2015 года в ТРК «Мега Дыбенко» должен открыться магазин LC Waikiki, второй в Санкт-Петербурге. На Большом пр. П.С. открылась кондитерская «Городские кондитерские №1», занявшая помещение площадью 120 кв. м. В течение двух лет холдинг «Токио Сити» планирует запустить не менее 20 кондитерских. Открылись две первых кофейни с фиксированной ценой CoFiCo. В III кв. 2015 года сеть

ресторанов быстрого питания Carl's Junior вернулась в Санкт-Петербург. Новая точка открылась на четвертом этаже ТРК «Галерея». Новым владельцем франшизы выступает компания «Форт ИС». Аквапарк «Питерлэнд» арендовал на десять лет аквапарк «Вотервиль», являющийся вторым по размеру в Санкт-Петербурге, на месте которого в ноябре 2015 года планируется открытие аквапарка «Питерлэнд-2».

Коммерческие условия

Для предотвращения оттока арендаторов на фоне снижения покупательской способности населения и рентабельности магазинов девелоперы всё чаще делают привязку размера арендных платежей к величине товарооборота арендатора. Другими инструментами являются предоставление скидок, отмена индексации ставки на определённый срок, фиксирование обменного курса в случае валютного договора. Новые договоры аренды в основном заключаются по рублёвым ставкам.



Surveyor
International
Group

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.