



Обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга

I квартал 2016 года

Общие выводы

В I кв. 2016 года в Санкт-Петербурге не был открыт ни один качественный торговый объект, разрешения на ввод получили лишь небольшие розничные магазины. До конца года ожидается завершение строительства и открытие двух торгово-развлекательных комплексов, шести гипермаркетов, двух мебельных центров и двух DIY-центров.

Несмотря на кризисную ситуацию, продуктовые сети чувствуют себя комфортно и продолжают развиваться, открывая новые гипермаркеты и супермаркеты, расширяя спектр предлагаемых товаров и услуг за счёт освоения shop-in-shop формата.

Постепенно усиливается конкуренция в формате алкогольных магазинов: на рынке появляются новые сети алкомаркетов, создаются новые торговые точки.

Предложение

В I кв. 2016 года в Санкт-Петербурге на состоялось открытия ни одного качественного торгового объекта. Разрешение на ввод в эксплуатацию получили лишь несколько небольших объектов розничной торговли.

В течение 2016 года ожидается открытие двух торгово-развлекательных комплексов: «Охта Молл» и «Порт Находка», 2 оч. ТРК «Охта Молл» будет располагаться в Красногвардейском районе, в квартале, ограниченном пр. Шаумяна, ул. Магнитогорской, пр. Металлистов и ул. Якорная. Общая площадь комплекса составит около 148 000 кв. м., арендопригодная – около 78 000 кв. м. Вторая очередь ТРК «Порт Находка» расположится в Невском районе, вблизи ст. м. «Рыбацкое». Общая площадь ТРК будет составлять около 18 000 кв. м, арендопригодная – около 11 000 кв. м. Открытие обоих комплексов намечено на III кв. 2016 года.

Кроме того до конца 2016 года возможно завершение строительства ещё ряда объектов: шести гипермаркетов («К-Руока», «Лента», «О'Кей», «Ряды», «Юлмарт» и Spar), DIY-центра «Максидом» и «Леруа Мерлен» (строится рядом с «О'Кей») и двух мебельных центров «Мягкофф». Более подробная информация по данным объектам указана в таблице ниже (Таблица 1). Расположение торговых объектов, ожидаемых к открытию в 2016 году, на карте Санкт-Петербурга представлено на рисунке ниже (Рисунок 1).

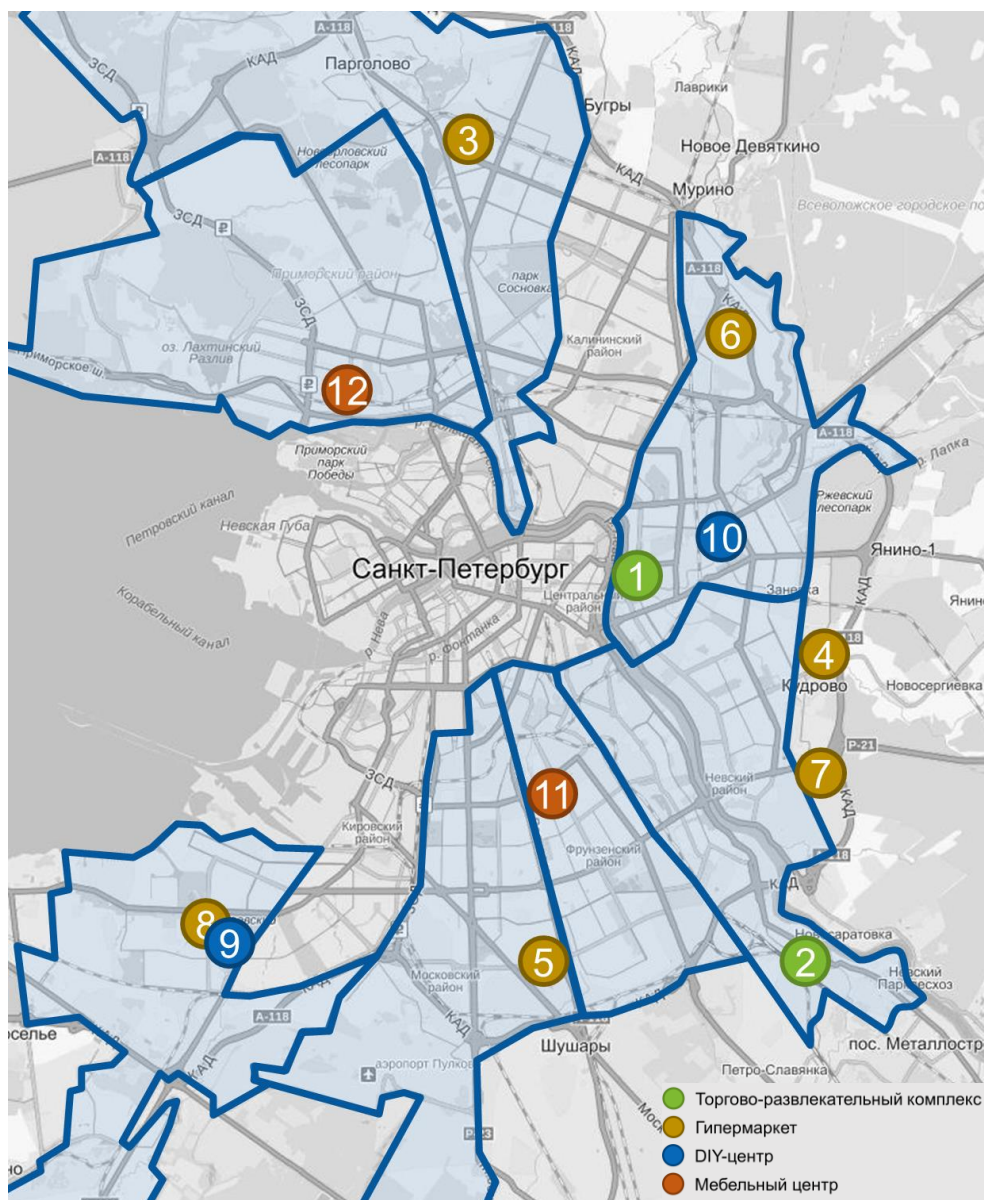
Таблица 1 Наиболее значимые объекты торгового назначения, ожидаемые к вводу в эксплуатацию до конца 2016 года

| № на карте | Название | Район | Адрес | Тип |
|------------|---------------------|-------------------|---|-------------|
| 1 | Охта Молл | Красногвардейский | Магнитогорская ул., 11 лит. Н | ТРК |
| 2 | Порт Находка, 2 оч. | Невский | Тепловозная ул., 31 | ТРК |
| 3 | К-Руока | Выборгский | ул. Симонова, 13, корп. 2 лит. А | Гипермаркет |
| 4 | Лента | ЛО, Всеволожский | Ленинградская ул. / КАД | Гипермаркет |
| 5 | Spar | Московский | Дунайский пр., уч. 1 (юго-восточнее пересеч. с пр. Космонавтов) | Гипермаркет |

| № на карте | Название | Район | Адрес | Тип |
|------------|--------------|-------------------|---|-----------------|
| 6 | Юлмарт | Красногвардейский | Муринская дор., уч. 1 (юго-восточнее пересеч. с Пискаревским пр.) | Гипермаркет |
| 7 | Ряды | ЛО, Всеволожский | Мурманское ш. (12-13 км шоссе "Кола") | Гипермаркет |
| 8 | О'Кей | Красносельский | ул. Партизана Германа, уч. 1 (юго-восточнее пересеч. с Дудергофским кан.) | Гипермаркет |
| 9 | Леруа Мерлен | | | DIY-центр |
| 10 | Максидом | Красногвардейский | ул. Передовиков, 18, корп. 2 лит. А | DIY-центр |
| 11 | Мякофф | Фрунзенский | ул. Фучика, уч. 1 (восточнее пересечения с Будапештской ул.) | Мебельный центр |
| 12 | Мякофф | Приморский | Богатырский пр., 18, корп. 2 лит. А | Мебельный центр |

Источник: Surveyor International Group

Рисунок 1 Расположение наиболее крупных торговых объектов, ожидаемых к вводу в эксплуатацию до конца 2016 года



Источник: Surveyor International Group

В середине марта было выдано разрешение на строительство ТРК «Голливуд» в Приморском районе на Коломяжском пр., 22 лит. А в непосредственной близости от ст. м. «Пионерская». Общая площадь комплекса составит около 115 тыс. кв. м. В настоящее время начинается подготовка земельного участка, строительство начнётся летом. Завершить создание комплекса планируется в 2018 году.

Компания «Леруа Мерлен» подписала предварительный договор покупки земельного участка на Шафировском пр. вблизи оптоклоба «Ряды», где планирует строительство нового магазина площадью 22 тыс. кв. м.

При этом сеть «Метрика» продолжает испытывать финансовые трудности. Новый DIY-центр, построенный сетью на пр. Энергетиков, 3 лит. Б в прошлом году, так и не был открыт. Кроме того «Метрика» осуществила продажу своего объекта на Выборгском ш., 214 компании «Кеско», которая откроет на этом месте гипермаркет строительных товаров «К-Раута». Новый объект будет обслуживать покупателей в Выборгском районе вместо гипермаркета, закрывающегося в ТРК «Гранд Каньон».

В ближайшем будущем ожидается начало строительства аутлет-центра Fashion House, открытие которого запланировано на 2017 год. Проект станет вторым в городе: на данный момент в этом формате работает только Outlet Village Pulkovo.

Продолжается обсуждение проекта строительства развлекательного комплекса «Ленфильм-парк». Создание комплекса площадью 75 000 кв. м планируется на территории будущего городского квартала «Югтаун» в Пушкинском районе, который реализует компания «ВТБ Девелопмент». Кинопарк может занять 10 га, в его составе предусмотрены кинопроизводственные и складские помещения, павильоны, съемочные площадки, развлекательно-интерактивная зона, гостиницы, бизнес-центры и пр.

Спрос

В январе-феврале 2016 года оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге снизился и составил 94,7% от уровня показателя 2015 года. При этом основное снижение пришлось на сферу непродовольственных товаров (91,3% от уровня прошлого года), в то время как оборот розничной торговли пищевыми продуктами показал рост на 0,7%. В 2015 году и начале 2016 года наблюдались более низкие значения Shopping Index, по сравнению с 2014 годом. Рост и приближение к показателям 2014 года наметились лишь в конце февраля 2016. Оборот общественного питания в январе-феврале 2016 года показал рост на 1,9% по сравнению с уровнем показателя за сопоставимый период 2015 года.

Несмотря на влияние кризиса, продуктовые ритейлеры чувствуют себя достаточно комфортно. Величина выручки таких торговых сетей как, например, «Лента», «О'Кей», «Магнит», «Пятёрочка», «Дикси» и др. показала рост в 2015 году.

Сеть «Лента» продолжает развитие в формате супермаркет: в марте открылся новый объект в Мурино на ул. Шувалова, 1. Общая площадь составила 1 230 кв. м., торговая –

около 700 кв. м. В Ломоносове на Михайловской улице, 40/7 планируется строительство небольшого ТРК, якорным арендатором которого станет супермаркет «Лента» и развлекательный центр Family Park.

Торговая сеть «Лукошко» планирует в 2016 году открыть семь магазинов. Сейчас компания насчитывает девять супермаркетов площадью от 250 до 600 кв. м. «Дикси» откроет новый магазин площадью 480 кв. м в жилом комплексе «Паркола».

Продуктовая сеть «Пятёрочка» планирует открытие в составе своих объектов аптечных пунктов «Алоэ», тем самым продолжив освоение формата shop-in-shop на своих объектах. С помощью этого направления работы компания планирует повысить привлекательность своих магазинов, сохранить и увеличить покупательский поток.

На рынке ритейла Санкт-Петербурга продолжает развиваться формат алкомаркетов: X5 Retail Group запустила сеть алкогольных магазинов «Пятница», новый алкомаркет сети «Градусы всего мира» открылся в составе жилого комплекса «Юнтолово». В этом сегменте также работают «Ароматный мир», «Норман», «Калейдоскоп напитков мира», «РосАл 24». В 2015 году появились такие новые игроки, как сеть «Виньон» и «Есенин».

Из новых брендов, вышедших на рынок Санкт-Петербурга в I кв. 2016, можно назвать сеть Jil Sander Navy, первый бутик которой открывается на Невском пр., 141, французский бренд женского белья и купальников ERES с первым магазином на Невском пр., 154, а также эстонскую сеть Veta, бутик которой будет работать на Каменноостровском пр., 2. В сегменте детских товаров развивается новая сеть «Детство City» компании «Мир детства».

Сеть хобби-гипермаркетов «Леонардо» планирует запустить три новых магазина в Санкт-Петербурге. В апреле откроется гипермаркет в ТРК «Мега Парнас», в мае – в ТРК «Норд», третья локация пока не определена.

Также в городе открываются два новых фитнес-клуба: фитнес-центр сети SportLife в апарт-отеле YE'S на ул. Хошимина, а также первый в городе фитнес-клуб премиум-класса Dr. Loder в ЖК «Привилегия» на Крестовском острове.

В ТРК «Охта Молл», открытие которого запланировано на лето 2016 года, постепенно пополняется пул арендаторов. Из последних анонсированных потенциальных арендаторов можно назвать кинотеатр «Каро Фильм», ресторан «Чайхана Пахвала», магазин Koton.

Коммерческие условия

Размер арендных платежей в основном привязывается к величине товарооборота арендатора. Большинство собственников торговых объектов перешли на рублёвые договоры аренды, либо зафиксировали курс в случае валютного договора.

Большинство сетей на текущий момент рассматривают для себя возможность аренды торговых помещений, а к вопросам покупки подходят осторожно.

**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.