



# Обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга

III квартал 2016 года

## Общие выводы

В III квартале 2016 года в Санкт-Петербурге были открыты два качественных торговых центра: ТРК «Охта Молл» по адресу Брантовская дор., 3 и вторая очередь ТК «Порт Находка» на Тепловозной ул., 31. После реконструкции открылся ТРК «Южный полюс» на Пражской улице. На месте бывшего DIY-центра «Метрика» в пос. Парголово на Выборгском ш., 214 открылся строительный гипермаркет «К-Раута». На месте бывшего автоцентра «Гриффин» на улице Симонова, 13, корпус 2 открылся продуктовый гипермаркет «К-Руока».

Достаточно активно в прошедшем квартале новые торговые точки запускали fashion-операторы. Магазины площадью более 1 000 кв.м. в III кв. 2016 года открыли компании Uniqlo и Familia, готовятся к открытию новые магазины Kiabi и Terranova. Также были открыты развлекательные центры Hlor-Top, Joki Joys, «Горилла парк», общественное пространство «Охта Lab», спортивный клуб «Olymp-Велотрек», верёвочный парк сети Norway Park. Кроме того, начали работу несколько заведений общественного питания.

## Предложение

В III квартале 2016 года в Санкт-Петербурге состоялось открытие двух качественных торговых центров. В конце августа начал работу ТРК «Охта Молл» общей площадью чуть более 140 000 кв. м и арендопригодной площадью более 75 000 кв. м (Таблица 1). Проект реализован концерном SRV совместно с финским инвестиционным фондом Russia Invest. На дату открытия торгово-развлекательного центра была запущена работа около 30 операторов, что составило около 20% в пересчёте на арендопригодные площади. Запуск более половины магазинов в составе ТРК ожидается к декабрю 2016 года. По данным представителей администрации торгового комплекса, в целом в аренду уже сданы 65% помещений «Охта Молла», переговоры по 25% площадей находятся на финальной стадии.

**Таблица 1** Качественные объекты торгового назначения, открытые в III кв. 2016 года

№ на карте	Название	Район	Адрес	Тип	Общая площадь	Собственник
1	Охта Молл	Красногвардейский	Брантовская дор., 3	ТРК	140 400	SRV Group
2	Порт Находка, 2 оч.	Невский	Тепловозная ул., 31	ТРК	17 590	Fort Group
3	Южный Полюс	Фрунзенский	Пражская ул., 48/50	ТРК	27 140	Fort Group
4	К-Раута	Выборгский	пос. Парголово, Выборгское ш., 214	DIY-центр	15 730	Kesko
5	К-Руока	Выборгский	ул. Симонова, 13, корп. 2	Гипер-маркет	10 000	Kesko

Источник: Surveyor International Group

В начале сентября состоялось торжественное открытие второй очереди ТК «Порт Находка» на Тепловозной ул., 31 компании Fort Group. Общая площадь объекта составляет около 17 600 кв. м, арендопригодная – около 10 860 кв. м. На дату открытия комплекса для посетителей было доступно более 80% торговых площадей, при этом общая заполняемость торгового центра по заключённым договорам составила 95%.

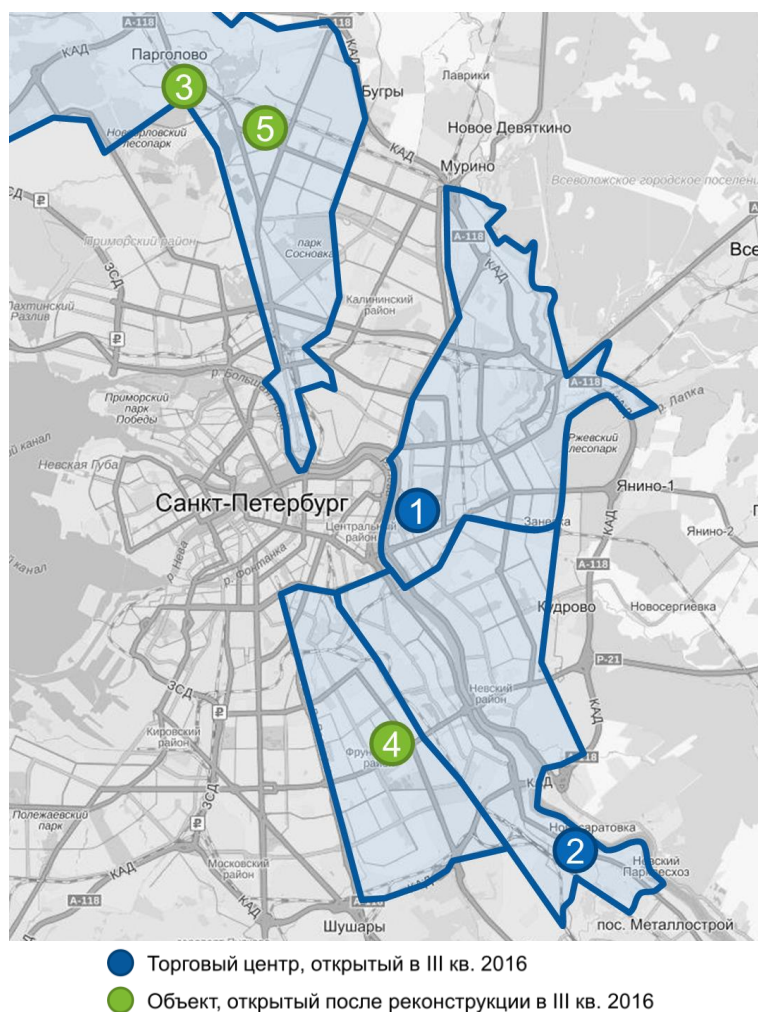
После проводившейся в течение нескольких месяцев реконструкции был открыт ТРК «Южный полюс». Оптимизация внутреннего пространства позволила увеличить арендопригодную площадь комплекса на 1 100 кв. м. Сейчас в ТРК работают гипермаркет «Перекресток», гипермаркет электроники «М.Видео», магазин товаров для дома «Домовой», «Детский мир», Incity, Mexx, Mango, Nike, Befree, Боулинг Show, Буше и другие.

Кроме того, на месте бывшего DIY-гипермаркета «Метрика» на Выборгском шоссе, 214 открылся магазин «К-Раута». В начале 2016 года концерн Kesko приобрёл у ЗАО «Мегалит» (связано с корпорацией «СБР» и компанией «Стройбаза «Рыбинская») здание гипермаркета, где после реконструкции и разместился новый объект сети «К-Раута».

В сентябре компания ООО «КФР Риэл Эстейт 1» (концерн Kesko) завершило реконструкцию автоцентра «Гриффин» на улице Симонова, 13, корпус 2. На месте сервисного центра открылся продуктовый гипермаркет «К-Руока».

Расположение данных объектов на карте Санкт-Петербурга представлено на Рисунке 1.

**Рисунок 1** Расположение торговых объектов, открытых в III кв. 2016 года



Источник: Surveyor International Group

Объявлено о проведении реконструкции торговой зоны торгово-выставочного комплекса «Гарден-Сити», расположенного по адресу Лахтинский пр., 85В. Под торговые цели будут частично задействованы площади, ранее использовавшиеся под складские и офисные функции. В результате перестройки и оптимизации пространства торговая зона увеличится на 5 тыс. кв. м.

Холдинг «Адамант» намерен несколько изменить концепцию ТК «Призма», расположенного на Выборгском шоссе, 503. На месте встроенного паркинга девелопер запустит ярмарку китайских товаров «Китай-город» в целях увеличения покупательского потока.

Вблизи жилого комплекса «София», возводимого на Южном шоссе, компания Steit займется строительством торгового объекта площадью около 3 200 кв. м. Девелопер одержал победу в торгах инвестиционной аренды под строительство коммерческих объектов, предложив за год аренды 7,9 млн. рублей при стартовой цене 4,8 млн. рублей. Согласно проекту строительства, в состав торгового комплекса войдут: продуктовый магазин, магазин детский товаров, аптека, ресторан, а также помещения для операторов оказания бытовых услуг.

## Спрос

В январе-августе 2016 года объём оборота розничной торговли в Санкт-Петербурге составил около 98% от уровня соответствующего периода 2015 года. Снижение показателя в 2016 году идёт не так активно, как в 2015 году, когда объём оборота розничной торговли составил 96% от уровня показателя в 2014 году. Как и в течение всего года, снижение уровня данного показателя обусловлено сокращением объёмов оборота непродовольственных товаров (96 % от уровня прошлого года), в то время как оборот розничной торговли пищевыми продуктами по итогам трёх кварталов 2016 года показал рост на 1,5% по сравнению с уровнем 2015 года. Оборот общественного питания в январе-августе 2016 года возрос на 7,4% по сравнению с уровнем соответствующего показателя 2015 года, в то время как к августу 2015 года объём оборота общественного питания составил 96,2% от уровня показателя в 2014 году.

В III квартале заметную активность на рынке аренды проявляли операторы по продаже одежды. К наиболее крупным открытиям (более 1 000 кв. м) можно отнести магазин Uniqlo, разместившийся в ТРК «Лето», флагманский магазин Familia нового формата, открывшийся в ТРК «Питер-Радуга». Кроме того, сделки по аренде крупных помещений в ТРК «Охта Молл» заключили fashion-операторы Kiabi и Terranova, открытие магазинов которых запланировано на ближайшее время. Магазин площадью 1 700 кв. м станет первой торговой точкой в Санкт-Петербурге для французского ритейлера Kiabi. Магазин компании Terranova также станет первым объектом, открытым в городе после полного ухода компании с рынка Санкт-Петербурга в 2015 году.

Среди менее крупных открытий в сегменте fashion-ритейла можно отметить следующие события. Louis Vuitton открыл бутик площадью 600 кв.м на Невском пр., 115, где ранее располагался мультибрендовый премиальный бутик Babochka. Эстонский fashion-

ритейлер Veta открыл второй монобрендовый магазин марки площадью порядка 100 кв. м на Невском пр., 72. Итальянский модный бренд Weekend Max Mara арендовал 155 кв. м в ТРК «Европолис». Сеть Tom Tailor открыла магазин площадью около 200 кв. м на первом этаже ТРК «Охта Молл». В ТРЦ «Жемчужная Плаза» открылся магазин сети «Снежная Королева» площадью более 650 кв.м. В ТРК «Гранд Каньон» открывается флагманский магазин кожгалантереи итальянского бренда Carpisa площадью 100 кв.м. В ТЦ «Капитолий» открылся единственный в городе дисконт-магазин сети Incity площадью 411 кв. м. Финский ритейлер Reima открыл первый в городе монобрендовый магазин площадью 140 кв. м. Также состоялось открытие двух магазинов в формате «дисконт»: международной сети спортивной одежды Quiksilver (128 кв. м) и федеральной сети одежды Befree (170 кв. м).

Также в III квартале 2016 года несколько операторов развлечений запустили свои новые объекты. В частности были открыты два семейных парка активного отдыха Hlor-Top в ТРК «Капитолий» и ТРК «Меркурий». В ТРК «Пять озер» открывается парк активного отдыха и экстремальных развлечений «Горилла парк». Он займет более 2 000 кв.м и будет рассчитан на публику в возрасте от 12 до 30 лет. В ТРК «Охта Молл» недавно состоялось открытие парка развлечений Joki Joуа, общественного пространства «Охта Lab», а также филиала библиотеки им. Маяковского. На месте бывшего велотрека на проспекте Тореза, 112 открылся четырехэтажный спортивный клуб «Olymp-Велотрек» общей площадью 6,5 тыс. кв. м. На территории базы отдыха «Окунёвая» открылся новый верёвочный парк сети Norway Park.

В сфере общественного питания можно отметить следующие открытия, состоявшиеся в III квартале 2016 года. На месте кафе Avenue55 на Невском, 55 открылся ресторан Manneken Pis. Оба заведения принадлежат ресторанному холдингу ReCa. На ул. Марата, 10 открылся ресторан «МыЖеНаТы», переехавший сюда с ул. Рубинштейна, 11. Долгое время это помещение занимал ресторан «Жан-Жак Руссо». На улице Некрасова, 1 открылся первый ресторан Falafel Fox площадью 167 кв. м. Итальянский ресторан «Веранда» площадью 400 кв.м террасой на крыше открылся на Загородном проспекте. Состоялось открытие первого кафе московской сети «АндерСон» площадью 483 кв. м на территории кинотеатра «Формула кино» в ТРК «Галерея». Холдинг Ginza Project открыл новый ресторан «Чечил» на 108 посадочных мест в Дегтярном переулке, 2. Рыбный ресторан «Находка seafood&bar» на Конюшенной площади, 2. Кафе-бистро сети Brükva площадью 300 кв. м расположилось в бизнес-центре сети «Сенатор» на 7-ой линии В.О.

В торговом центре на улице Партизана Германа, 2 заработал гипермаркет DIY-сети «Леруа Мерлен». Это четвертый объект ритейлера в Петербурге и 48-й в России. Общая площадь нового «Леруа Мерлен» составила 12 000 кв.м.

В III квартале 2016 года в городе закрылись все магазины по продаже книг и канцтоваров сети «Графика-М». Кроме того с рынка Санкт-Петербурга ушли магазины детских товаров Matas&Paras, сеть магазинов фермерских продуктов «Гирлянда»,

и следующие рестораны группы «Тритон»: «Дастархан», «Гюльчатай» и «Trattoria Roberto».

Финский ритейлер Kesko продал сеть магазинов Intersport в России. Предметом сделки стало ООО «Иохастон», которому принадлежат эксклюзивные права на использование в России бренда Intersport, а также двух других марок магазинов спортивных товаров Athlete`s Foot и Run & Fit. Покупателем стала группа частных инвесторов.

Сеть «Метрика» была продана выходцам из инвестиционного подразделения компании «Альфа-групп». В собственность новым владельцам перешли четыре магазина «Метрика» (гипермаркеты на Пулковском шоссе, Торфяной дороге, шоссе Революции и проспекте Энергетиков). Также в сделку вошли несколько земельных участков и объектов недвижимости, в том числе БЦ «Формида».

Комитет имущественных отношений заключил с ООО «Магазин купцов Елисеевых» договор о продаже Елисеевского магазина, расположенного на пересечении Невского проспекта и Малой Садовой улицы. Полная стоимость продажи здания составила 810,5 млн. руб.

## 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.

С января 2017 года в России начнется эксперимент по поэтапному введению системы tax free. Благодаря нововведению иностранные туристы смогут вернуть налог на добавленную стоимость (НДС) в размере 18% с купленных в России товаров.



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](http://www.sig-company.com),  
[info@sig-company.com](mailto: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.