

Обзор рынка
торговой недвижимости
Санкт-Петербурга
3 кв. 2016 г.

3 квартал 2016

NAIBecar

Свод основных показателей рынка	
Общий объем торговых площадей по итогам 3Q 2016 г., GLA	3 725 тыс.кв.м
Динамика объема по сравнению со 2Q 2016 г.	+2,7% ↑
Введено в эксплуатацию в 3Q 2016 г., GLA	97 тыс.кв.м
Динамика ввода по сравнению со 2Q 2016 г.	+700% ↑
Доля вакантных площадей на конец 3Q 2016 г.	8,0%
Динамика вакантных площадей по сравнению со 2Q 2016 г.	-4,1% (-0,3 п.п. ↓)
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 3Q 2016 г., RUR	300-1100 руб./кв.м/мес.
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению со 2Q 2016 г.	-1,3% ↓
Арендные ставки для торговой галереи на конец 3Q 2016 г., RUR	500-5000 руб./кв.м/мес.
Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению со 2Q 2016 г.	+0,7% ↑
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	741 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению со 2Q 2016 г.	+2,7% ↑

Общая ситуация на рынке

В 3 кв. 2016 г. рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга вырос относительно 2 кв. 2016 г. на 2,7%. **Общий объем предложения** составил около **3,73 млн.кв.м.**

Результаты исследования Банка России свидетельствуют о неустойчивости в динамике инфляционных ожиданий населения в 3 кв. 2016 г. В условиях снижения реальной покупательной способности доходов население продолжает придерживаться стратегии экономии. Оценка благоприятности времени для совершения крупных покупок осталась негативной, хотя и несколько улучшилась. При этом, в сентябре 2016 г. продолжила снижаться доля респондентов, говорящих об ухудшении материального положения.

Официальный уровень годовой инфляции в России в августе снизился до 6,9%. Снижение происходило на фоне продолжающегося укрепления рубля, слабого спроса и повышенной склонности населения к сбережению, а также низкого темпа роста цен производителей в сырьевом сегменте. Для продовольственных товаров темп прироста цен к аналогичному месяцу 2015 г. составил 6,5%, для непродовольственных – 8,1%. В сентябре 2016 г. инфляция в годовом выражении, по данным Росстата, замедлилась до 6,4%. Согласно прогнозам Банка России уровень инфляции по итогам 2016 года составит 5,5-6,0%.

По данным Петростата в январе-августе 2016 г. отмечается рост относительно аналогичного периода 2015 г. таких макроэкономических показателей, как оборот розничной торговли пищевыми продуктами – 101,5%, оборот общественного питания – 109,9%, оборот оптовой торговли – 138,3%, индекс промышленного производства – 103,2%. Обороты розничной торговли непродовольственными товарами продолжают отставать от 2015 г. – 96,0%.

Основные события рынка

Одним из основных событий на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга в 3 кв. 2016 г.



ТРЦ «Охта Молл»

- стало открытие ТРЦ «Охта Молл» финского концерна «SRV» (GBA 148 тыс.кв.м, GLA 78 тыс.кв.м). По информации «SRV Group» более 65% площадей сдано в аренду, переговоры по еще 25% находятся на финальной стадии. Среди якорных арендаторов: гипермаркет нового формата сети «Лента», «Н&М», «Decathlon». Под развлечения отведено свыше 16% проекта, из них более 7 тыс.кв.м - флагманский кинотеатр сети «КАРО», более 2 тыс.кв.м – развлекательный парк «Joki&Joу».

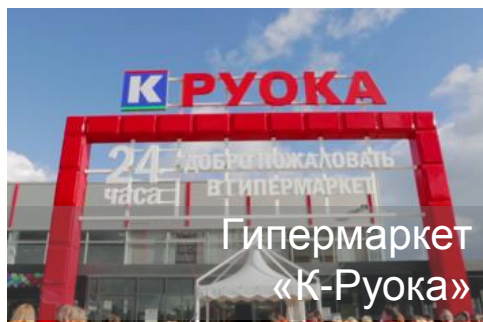


ТРК «Порт Находка»

- В сентябре 2016 г. состоялось также открытие 2-й очереди ТРК «Порт Находка» (GBA 17,8 тыс.кв.м, GLA 10,9 тыс.кв.м). По данным девелопера проекта «Fort Group» объект заполнен на 90%.

Среди других заметных событий рынка в 3 кв. 2016 г. :

- «Fort Group» завершил реконцепцию ТРК «Южный Полюс» во Фрунзенском р-не (на время проведения работ ТРК не закрывали).
- Бренд «Mango», франшизу которого приобрел холдинг «Fort Group», стал якорным арендатором ТРК «Порт Находка» и ТРК «Южный Полюс».

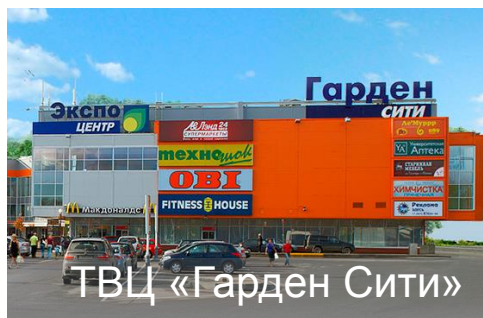


Гипермаркет
«К-Руока»

- Компания «Sainsbury`s» сообщила о планах закрыть сеть своих магазинов «Netto» после того, как сделка о совместном предприятии с датской сетью розничной торговли «Dansk Supermarked Group» не состоялась.

Анонсированы новые планы по развитию сегмента:

- До начала 2017 г. года в Пушкинском р-не планируется ввести в эксплуатацию строительный гипермаркет «Леруа Мерлен» (17,9 тыс.кв.м GBA).



ТВЦ «Гарден Сити»

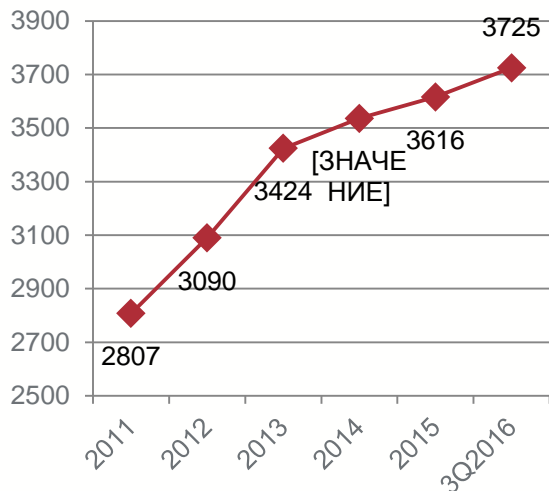
- ТВК «Гарден Сити» планирует реконструкцию, в результате которой площадь торговой зоны увеличится на 5 тыс.кв.м и составит 55 тыс.кв.м. Арендаторам будут отданы площади, которые ранее использовались как складские, офисные и технические помещения.

- Небольшой ТЦ (3,2 тыс.кв.м) рядом с ЖК «София» на Южном ш. планирует построить компания «Steit». В состав будущего ТЦ войдут продуктовый магазин, магазин детский товаров, аптека, ресторан и операторы бытовых услуг.

III квартал 2016 года

Предложение

Объем предложения в целом,
тыс.кв.м



В 3 кв. 2016 г. на рынке качественной торговой недвижимости Санкт-Петербурга было **введено 175,8 тыс.кв.м (GBA)** или около **97 тыс.кв.м (GLA)**. Объем ввода оказался не только в разы выше показателя предыдущего отчетного периода, но и на **60% превысил результаты 2015 г. в целом**.

81% от введенного в 3 кв. 2016 г. объема обеспечил ввод ТРЦ «Охта Молл», еще 11% приходится на 2-ю очередь ТРК «Порт Находка» и оставшиеся 8% дополнили предложение в сегменте гипермаркетов («К-Руока» на ул. Симонова).

Общий объем предложения на конец 3 кв. 2016 г. составил почти **3,73 млн.кв.м**, из них **2,78 млн.кв.м (75%)** относятся непосредственно к **торговым центрам**.

▪ Среди новых брендов на петербургском рынке:

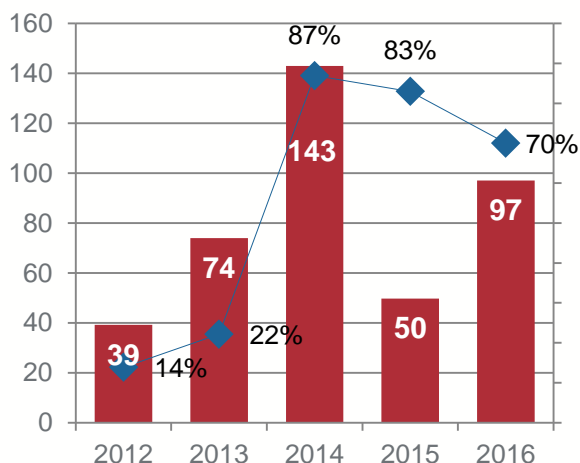
Первый в России магазин шуб итальянского бренда «Elsafur» («Питерлэнд»); первый в городе бутик российского бренда женской дизайнерской одежды «Brusnika» («Питерлэнд»); первая в городе точка сети «iQOS» (электронные сигареты, «Галерея»).

▪ Также можно отметить открытия:

Открытие обновленного «Рив Гош» площадью 681 кв.м со студией красоты и brow-баром в ТРК «Атмосфера»; первого магазина формата «дисконт» бренда «INCITY» («Капитолий Дисконт»); самого большого магазина сети «Rendez-Vous» в Петербурге (411 кв.м, «Невский Центр»).

Объем ввода торговых объектов,
тыс.кв.м

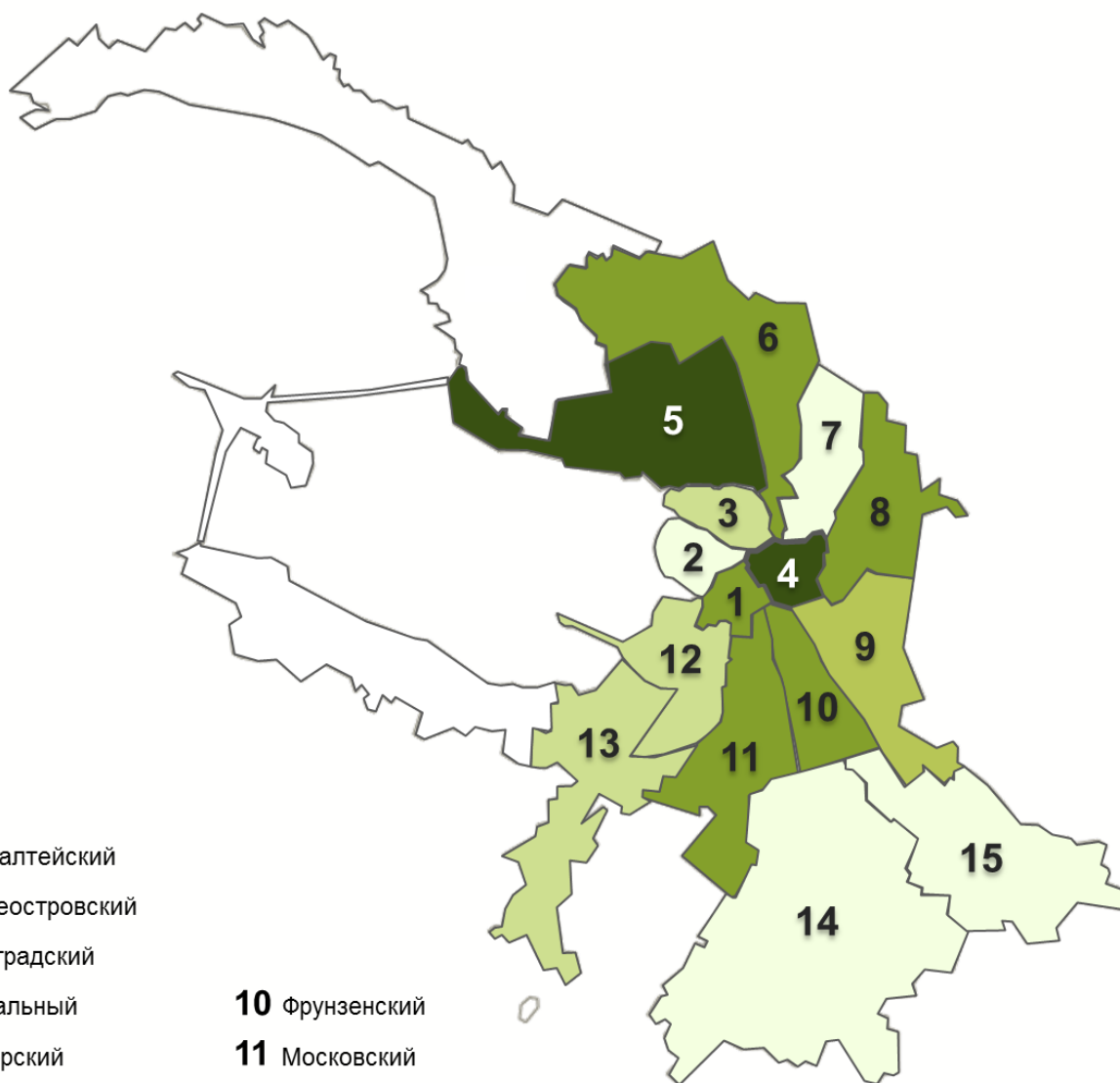
■ объем ввода в 3Q, тыс.кв.м
◆ доля от годового объема ввода, %



Основные объекты, введенные в
эксплуатацию в 3 кв. 2016 г.

Название	Район	GBA, тыс.кв.м	GLA тыс.кв.м
ТРЦ «Охта Молл»	Красногвардейский	148,0	78,0
ТРК «Порт Находка», 2 оч.	Невский	17,8	10,9
Гипермаркет «К-Руока»	Выборгский	10,0	8,0

Рейтинг районов Санкт-Петербурга по уровню обеспеченности
площадями в торговых центрах ¹ на 1000 жителей



- | | |
|---------------------|-------------------|
| 1 Адмиралтейский | 10 Фрунзенский |
| 2 Василеостровский | 11 Московский |
| 3 Петроградский | 12 Кировский |
| 4 Центральный | 13 Красносельский |
| 5 Приморский | 14 Пушкинский |
| 6 Выборгский | 15 Колпинский |
| 7 Калининский | |
| 8 Красногвардейский | |
| 9 Невский | |

¹ Без учета гипермаркетов, DIY-центров, специализированных форматов, для районов с GLA более 20 тыс. кв.м

Спрос

На конец 3 кв. 2016 г. средний уровень вакансии в торговых центрах составил **8,0%**, снизившись относительно 2 кв. 2016 г. на 4,1% (или 0,3 п.п.).

Несколько наиболее крупных сделок отчетного периода связано с арендой площадей в новом ТРЦ «Охта Молл», а также в ТРК «Питер РАДУГА».

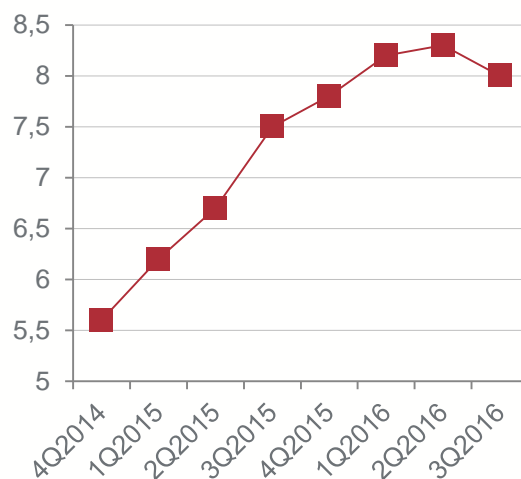
ТРЦ «Охта Молл»:

- **2 тыс.кв.м** арендовала сеть батутных парков «Razgon» (первый объект сети в Санкт-Петербурге);
- **1,7 тыс.кв.м** на 1-м этаже арендовал французский фэшн-ритейлер «Kiabi» (первый магазин в Санкт-Петербурге);
- на площади 1,3 тыс.кв.м расположится магазин «Фрай Техника» ритейлера «DNS».

ТРК «Питер РАДУГА»:

- **2,2 тыс.кв.м** (вместо «Уютterra») займет магазин товаров для дома «Домовой»;
- **1,8 тыс.кв.м** заняла московская розничная сеть «Familia» (первый магазин в новой концепции);
- **1,2 тыс.кв.м** – 4-ый по счету магазин мирового одежного ритейлера «UNIQLO» в Санкт-Петербурге.

Динамика уровня
вакансии, %



Наиболее крупные сделки по аренде в 3 кв. 2016 г.

Арендатор	Арендованная площадь, кв.м	ТЦ	Район
Домовой	2200	Питер РАДУГА	Московский
Razgon	2000	Охта Молл	Красногвардейский
Домовой	1900	Южный Полюс	Фрунзенский
Familia	1800	Питер РАДУГА	Московский
Kiabi	1700	Охта Молл	Красногвардейский
Фрай Техника	1300	Охта Молл	Красногвардейский
720 (батутно-акробатический клуб)	1250	Капитолий Дисконт	Приморский
UNIQLO	1200	Питер РАДУГА	Московский

Коммерческие условия

В 3 кв. 2016 г. диапазоны арендных ставок в целом остаются на прежнем уровне:

- 3,6-13,2 тыс.руб./кв.м/год - для якорных арендаторов;
- 6,0-60,0 тыс.руб./кв.м/год - для арендаторов торговой галереи.

Тем не менее, можно отметить небольшое снижение (-1,3%) для якорных арендаторов и незначительную корректировку в большую сторону (+0,7%) – для торговой галереи.

Арендные ставки на конец 3 кв. 2016 г.

категория	руб./кв.м/ мес.	руб./кв.м/ год	\$/кв.м/ год ¹
якорный арендатор	300-1100	3600-13200	57-209
торговая галерея	500-5000	6000-60000	95-950

¹ По курсу ЦБ РФ на 30.09.2016 USD 63,1581 RUB

Выводы и прогноз развития

3 кв. 2016 г. прошел для рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга под долгожданным знаком «+»:

1. Введены сразу 2 качественных ТЦ: ТРЦ «Охта Молл» (GBA 148 тыс.кв.м, GLA 78 тыс.кв.м), который стал самым крупным торговым объектом, открывшимся в городе за последние 3 года, а также 2-я очередь ТРК «Порт Находка» (GBA 17,8 тыс.кв.м, GLA 10,9 тыс.кв.м).

2. В результате запуска данных центров вкупе со вводом в эксплуатацию еще одного торгового объекта, относящегося к сегменту гипермаркетов («К-Руока» на ул. Симонова в Выборгском р-не), **объем ввода за квартал оказался наиболее высоким с 3 кв. 2014 г., составив GBA 176 тыс.кв.м, GLA 97,0 тыс.кв.м. За 3 квартал рынок вырос на 2,7%.** Общий объем предложения составил почти 3,73 млн.кв.м. Объем площадей непосредственно в торговых центрах увеличился до 2,78 млн.кв.м.

3. Средний уровень вакансии впервые с 2014 г. продемонстрировал позитивную динамику, снизившись на 0,3 п.п. – до 8,0%. (Но несмотря на это, доля свободных площадей по-прежнему остается на уровне, существенно превышающим показатели на конец 2014 г.).

4. Арендные ставки в целом остаются на уровне предыдущего отчетного периода – отмечаются только незначительные колебания средних значений. Средний показатель для торговой галереи прибавил 0,7%. Судить о росте ставок пока преждевременно, т.к. динамику сейчас во многом обуславливает ротация свободных помещений.

Прогнозы до конца 2016 г. прежние: о восстановлении рынка говорить рано, но можно ожидать стабилизации показателей уровня вакансии и арендных ставок на текущем уровне. До конца года ввода новых торговых центров не планируется. Возможен рост общего объема предложения еще на 0,2-0,4% - за счет объектов сегмента DIY и гипермаркетов.

Движение рынка за 2015-2016 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложени е, тыс. кв.м	новое предложени е, шт.	вакантные площади, %	средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес.		
						якорь	галерея	
2015	1Q	факт	3566	10,3	2	6,2	300-1100	500-5500
		динамика	0,3%	82%	100%	11%	-8%	-0,2%
	2Q	факт	3566	0	0	6,7	300-1100	500-5500
		динамика	0%	-100%	-100%	8%	0%	-5,0%
	3Q	факт	3616	49,8	2	7,5	300-1100	500-5500
		динамика	1,4%	100%	100%	11,9%	0%	-4,5%
	4Q	факт	3616	0	0	7,8	300-1100	500-5000
		динамика	0%	-100%	-100%	4,0%	-3,4%	-3,1%
2016	1Q	факт	3616	0	0	8,2	300-1100	500-5000
		динамика	0%	0%	0%	5,1%	-3,4%	-6,5%
	2Q	факт	3628	12,1	1	8,3	300-1100	500-500
		динамика	0,3%	100%	100%	1,2%	0%	0%
	3Q	факт	3725	97	3	8,0	300-1100	500-5000
		динамика	2,7%	700%	200%	-4,1%	-1,3%	0,7%

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Управляющий директор
Департамента управления
активами

o.sharygina@naibecar.com

Ирина Реут

Директор по консалтингу
Департамента Управления
активами

i.reut@naibecar.com

Елена Рыжкова

Главный маркетолог
Департамента управления
активами

e.ryzhkova@naibecar.com

Компания:

NAI Bescar – российское подразделение мировой сети NAI Global, одного из лидеров мирового рынка коммерческой недвижимости. Партнерская сеть NAI, основанная в 1978 году, имеет 350 офисов в 55 странах мира. По итогам 2012 года бренд NAI занял 5 место среди мировых брендов на рынке коммерческой недвижимости. NAI Bescar имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

NAIGlobal

NAIBescar



Услуги:

- Управление недвижимостью
- Эксплуатация объектов
- Инвестиции
- Инфраструктурные проекты
- Зарубежные инвестиции
- Консалтинг
- Исследования рынка
- Оценка
- Управление проектами
- Аренда
- Покупка и продажа
- Продвижение объектов

Контакты:

Санкт-Петербург

194044,

Б. Сампсониевский пр., 61, БЦ «Бекар».

Тел.: 8 (812) 490-70-01

Москва

125009,

Москва, пер. Большой Кисловский, 9

Тел.: 8 (495) 532-04-32

www.naibecar.com