

Обзор рынка  
торговой недвижимости  
Санкт-Петербурга  
2 кв. 2017 г.

2 квартал 2017

**MA** Beccar

| Свод основных показателей рынка  |                              |
|--|------------------------------|
| Общий объем торговых площадей по итогам 2Q 2017 г., GLA                            | 3745 тыс.кв.м                |
| Динамика объема по сравнению с 1Q 2017 г.  | 0,1% ↑                       |
| Введено в эксплуатацию во 2Q 2017 г., GLA  | 3,6 тыс.кв.м                 |
| Динамика ввода по сравнению с 1Q 2017 г.   | -25,7% ↓                     |
| Доля вакантных площадей на конец 2Q 2017 г.  | 5,8%                         |
| Динамика вакантных площадей по сравнению с 1Q 2017 г.                              | -12,1% (-0,8 п.п. ↓)         |
| Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 2Q 2017 г., RUB                   | 300 – 1 100 руб./кв.м/мес. ↑ |
| Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 1Q 2017 г. | +0,4%                        |
| Арендные ставки для торговой галереи на конец 2Q 2017 г., RUB                      | 700 – 5 000 руб./кв.м/мес. ↑ |
| Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 1Q 2017 г.    | +0,4%                        |
| Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.                             | 709 кв.м ↑                   |
| Динамика обеспеченности по сравнению с 1Q 2017 г.                                  | +0,1%                        |

## Общая ситуация на рынке



Банк России продолжает последовательно снижать ключевую ставку: с 9,75% (март) до 9,25% (май) и до **9,0%** (июнь) годовых.



Средний курс доллара за 2 кв.2017 г. составил 57,20 руб., сократившись на 2,5% по сравнению со средним показателем за 1 кв. 2017 г.



Уровень инфляции с начала года (январь-май) – 1,7% против 2,9% (январь-май 2016 г).  
Уровень годовой инфляции – 4,1% (май).

В Петербурге в январе-мае 2017г. выросли обороты розничной торговли и общественного питания, индексы составили 101,8% и 103,4% соответственно (к аналогичному периоду 2016 г.).

Реальные денежные доходы населения в апреле 2017 г. сократились по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, индекс составил 94,7%.

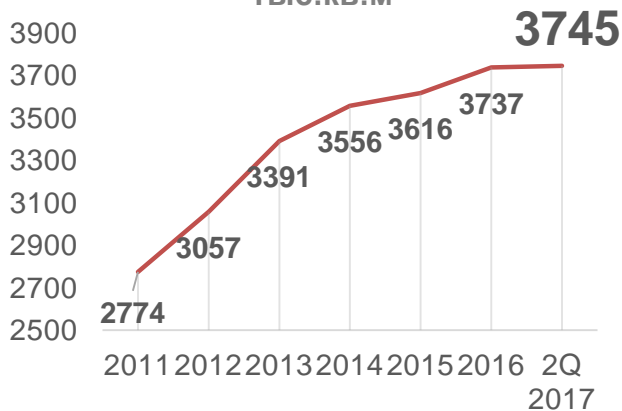
Индекс потребительских настроений в Северо-Западном регионе во 2 кв.2017 г. сократился на 2 единицы и остаётся в «пессимистичной» зоне (94 пункта)\*.

\*По материалам исследования потребительских настроений GfK

## II квартал 2017 года

### Предложение

Объем предложения в целом,  
тыс. кв. м



Рынок качественной торговой недвижимости продолжает прирастать малыми объектами. Во 2 кв. 2017 г. объем ввода составил 3,6 тыс. кв. м (GLA), что на 26% ниже, чем в 1 кв. 2016 г. Весь указанный объем относится к одному объекту в составе ЖК «Лондон» в Кудрово.

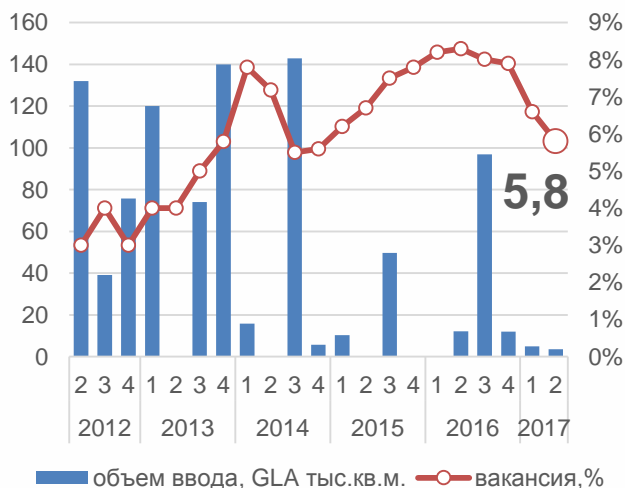
Объем предложения непосредственно торговых центров вырос относительно предыдущего периода всего на 0,1% и составил 2 783 тыс. кв. м. Общий объем предложения торговых площадей – 3 745 тыс. кв. м.

Объем ввода в I полугодии составил всего 8,5 тыс. кв. м.

Во 2 кв. 2017 г. было заявлено о планах строительства парка развлечений и ТРК (9,0 тыс. кв. м) в г. Коммунар Гатчинского района ЛО. Кроме того, ожидается завершение недостроя – ТК на Искровском пр.

### Спрос

Динамика ввода торговых объектов и уровня вакансии



Средний уровень вакансии в торговых центрах Санкт-Петербурга продолжает снижаться. С учетом того, что новых крупных ТРК не появляется, темпы снижения вакантных площадей второй квартал подряд оцениваются, как высокие.

На конец 2 кв. 2017 г. средний уровень вакансии в торговых центрах достиг уровня 4 кв. 2013 г. и составил 5,8%, снизившись относительно 1 кв. 2017 г. на 0,8 п.п. (12,1%). За I полугодие вакансия в ТЦ Петербурга сократилась на 2,1 п.п.

За отчетный период было анонсировано 4 крупных сделки (от 1 тыс. кв. м) общей площадью 14,4 тыс. кв. м.

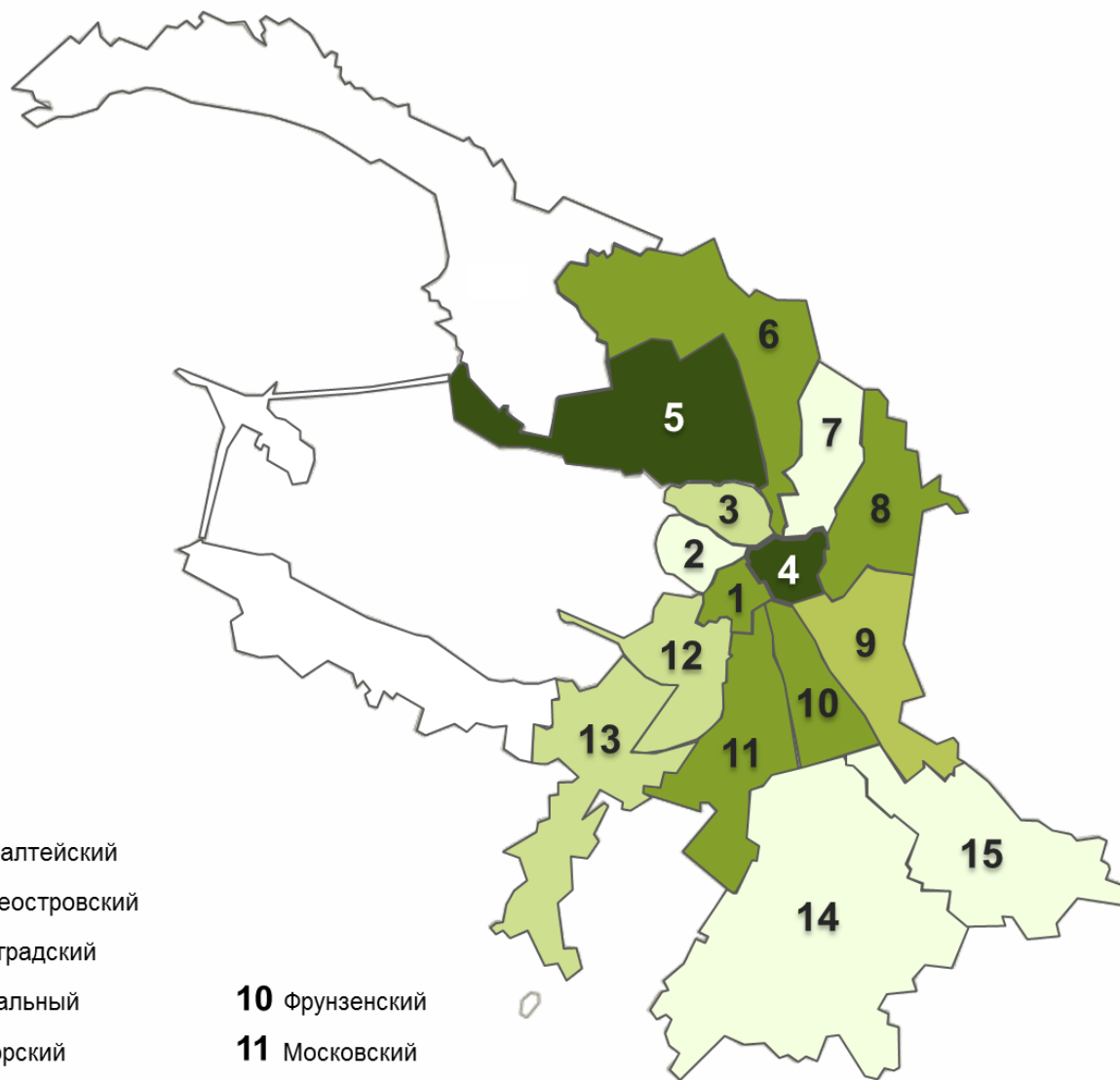
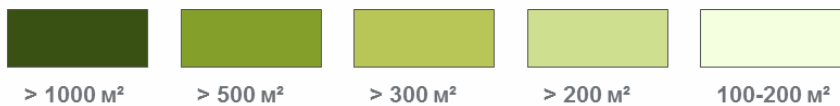
Из крупных открытий: центр пляжного спорта «ПЛЯЖ» (3,0 тыс. кв. м) в ТРК «РИО»; парк активного отдыха Joki Joja (3,0 тыс. кв. м); «Елисейский мебельный дом» (1,55 тыс. кв. м) в ТК «Мебельный Дом»; Familia (1,2 тыс. кв. м) в ТЦ «Чкаловский»; Gloria Jeans (1,0 тыс. кв. м) в ТРК «Родео Драйв».

Также следует отметить открытие первого аутлета Koton в дисконт-центре «Капитолий».

#### Примеры крупных сделок по аренде во 2 кв. 2017 г.

| Арендатор   | Площадь, кв. м | ТЦ          | Район         |
|-------------|----------------|-------------|---------------|
| Hoff        | 10 000         | Питерлэнд   | Приморский    |
| Mouse House | 2 200          | River House | Петроградский |
| Hamleys     | 2 000          | Галерея     | Центральный   |
| Decathlon   | 1 200          | РИО         | Фрунзенский   |

Рейтинг районов Санкт-Петербурга по уровню обеспеченности площадями в торговых центрах <sup>1</sup> 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           |                   |

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

## II квартал 2017 года

### Коммерческие условия

Во 2 кв. 2017 г. диапазоны заявленных арендных ставок для якорных арендаторов остались на прежнем уровне: 3,6-13,2 тыс.руб./кв.м/год.

Для операторов торговой галереи отмечается повышение нижней границы диапазона арендных ставок: 8,4 – 60,0 тыс. руб./кв.м/год.

Средние заявленные арендные ставки во 2 кв. 2017 г. изменились незначительно:

- Для якорных арендаторов – 9,4 тыс.руб./кв.м/год (+0,4%).
- Для торговой галереи рост составил также 0,4%, средняя арендная ставка – 20,8 тыс.руб./кв.м/год.

В I полугодии существенного колебания средней арендной ставки зафиксировано не было: +0,9% для торговой галереи и +0,2% - для якорных арендаторов - к показателям конца 2016 г.

#### Арендные ставки на конец 2 кв. 2017 г.

| категория         | руб./кв.м/<br>мес. | руб./кв.м/<br>год |
|-------------------|--------------------|-------------------|
| якорный арендатор | 300 – 1 100        | 3 600 – 13 200    |
| торговая галерея  | 700 – 5 000        | 8 400 – 60 000    |

### Выводы и прогноз развития

Крупных объектов торговой недвижимости во 2 кв. 2017 г. не появилось. За I полугодие ввелось 8,5 тыс.кв.м (GLA). Выход на рынок крупных ТЦ следует ожидать не ранее конца 2018 г. (1 оч. Fashion House Outlet), а вероятнее всего – не ранее 2019 г.

Около 85% запланированных на 2019-2022 гг. объёмов приходится на южное направление.

Тренд снижения уровня вакансии сохранился в отчётном периоде, при этом темпы снижения второй квартал подряд остаются высокими – 0,8 п.п. за квартал. За I полугодие вакансия сократилась на 2,1 п.п.

С учётом восстанавливающегося спроса со стороны ритейлеров и отсутствия новых объектов прогнозируется дальнейшее снижение вакансии – до 4,8-5% к концу года.

Средние заявленные арендные ставки во 2 кв. 2017 г. выросли незначительно – на 0,4% - как для торговой галереи, так и для якорных арендаторов. В целом за полгода рост составил 0,9% - для торговой галереи и 0,2% - для якорных арендаторов.

Возможно повышение средней арендной ставки на 3-5% в течение года, особенно в успешных проектах.

#### Торговые центры, запланированные на 2018-2022 гг.

| Название                  | Тип          | Район                              | GLA, тыс.кв.м |
|---------------------------|--------------|------------------------------------|---------------|
| Мега Новоселье            | ТРК          | Ломоносовский ЛО                   | 187,0         |
| ТРК с океанариумом        | ТРК          | Фрунзенский                        | 93,0          |
| Голливуд / Hollywood      | ТРК          | Приморский                         | 71,0          |
| Жемчужная Плаза 2 оч      | ТК           | Красносельский                     | 30,0          |
| Заневский каскад 4        | ТРК          | Красногвардейский                  | 24,0          |
| Fashion House Outlet      | аутлет-центр | Петродворцовый/ЛО<br>Ломоносовский | 20,3          |
| ТЦ на ул.Доблести         | ТК           | Красносельский                     | 16,6          |
| Искра                     | ТК           | Невский                            | 15,5          |
| Outlet Village Пулково II | аутлет-центр | Пушкинский                         | 7,9           |

Движение рынка за 2015-2017 гг.

| период | факт/динамика | общий объем, тыс. кв.м | новое предложение, тыс. кв.м | новое предложение, 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 | 500-5000 |
|        |               | 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%     |
|        | 4Q            | факт                   | 3737                         | 12                     | 1                    | 7,9                                     | 300-1000 | 500-5000 |
|        |               | динамика               | 0,3%                         | -88%                   | -67%                 | -1,1%                                   | -3,5%    | -0,5%    |
| 2017   | 1Q            | факт                   | 3742                         | 4,9                    | 1                    | 6,6                                     | 300-1100 | 500-5000 |
|        |               | динамика               | 0,1%                         | -59%                   | 0%                   | -16,5%                                  | -0,3%    | 0,5%     |
|        | 2Q            | факт                   | 3745                         | 3,6                    | 1                    | 5,8                                     | 300-1100 | 700-5000 |
|        |               | динамика               | 0,1%                         | -26%                   | 0%                   | -12,1%                                  | 0,4%     | 0,4%     |

# На вопросы по отчету ответят:

**Ольга Шарыгина**

Управляющий директор  
Департамента управления  
активами

[o.sharygina@naibecar.com](mailto:o.sharygina@naibecar.com)

**Ирина Реут**

Директор по консалтингу  
Департамента Управления  
активами

[i.reut@naibecar.com](mailto:i.reut@naibecar.com)

**Ксения Постникова**

Главный маркетолог  
Департамента управления  
активами

[k.postnikova@naibecar.com](mailto:k.postnikova@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. NAI Bescar имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

**NAI**Global

**NAI**Bescar



## 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**

115054,

Дубининская ул., д. 53, стр. 5 БЦ «Квартал Сити»

Тел.: 8 (495) 532-04-32

[www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)