

Обзор рынка
торговой недвижимости
Санкт-Петербурга
1 кв. 2018 г.

1 квартал 2018

MA Bessar

Свод основных показателей рынка	
Общий объем торговых площадей по итогам 1Q 2018 г., GLA	3 799 тыс.кв.м
Динамика объема по сравнению с 4Q 2017 г.	+1,1%
Введено в эксплуатацию в 1Q 2018 г., GLA	41,7 тыс.кв.м
Динамика ввода по сравнению с 4Q 2017 г.	в 26 раз ↑
Доля вакантных площадей на конец 1Q 2018 г.	5,9%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4Q 2017 г.	+1,0 п.п. (+20,4%) ↑
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 1Q 2018 г., RUB	300 – 1 100 руб./кв.м/мес.
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 4Q 2017 г.	3,0% ↑
Арендные ставки для торговой галереи на конец 1Q 2018 г., RUB	500 – 6 000 руб./кв.м/мес.
Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 4Q 2017 г.	+2,7% ↑
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	710 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению с 4Q 2017 г.	+0,3% ↑

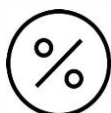
Общая ситуация на рынке



В 1 кв. 2018 г. Банк России продолжил снижение ключевой ставки – до 7,25% годовых (на 0,5 п.п).



Средний курс доллара за 1 кв.2018 г. составил 56,86 руб., снизившись за квартал на 2,7%.



Уровень инфляции в 1 квартале 2018 г. составил 0,81% против 0,97% за аналогичный период 2017 г. Годовая инфляция составила 2,4%. Целевой показатель годовой инфляции – 4%.

Уровень инфляции в Петербурге за 1 квартал 2018 г. оказался выше, чем в среднем по России – 1,1% к декабрю 2017 г.

Индекс оборота розничной торговли в Петербурге в январе-феврале 2018 г. составил 101,7% к аналогичному периоду 2017 г. Оборот общественного питания показал больший прирост – индекс 106,6% по итогам января-февраля 2018 г. к аналогичному периоду 2017 г.

По итогам января 2018 г. реальные денежные доходы населения остались в отрицательной зоне – 97,5% к аналогичному периоду 2017 г.

В 1 квартале 2018 г. отмечалось снижение посещаемости торговых центров Петербурга (в среднем -1,4%) по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.¹

¹На основании данных об индексе потребительской активности Watcom.

I квартал 2018 года

Предложение

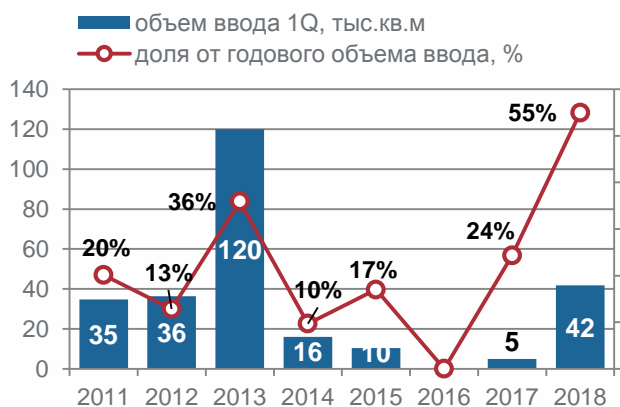


В 1 квартале 2018 г. был введен в эксплуатацию специализированный (мебельный) ТК «Богатырь», пополнивший предложение в Приморском районе на 36,9 тыс.кв.м GLA.

Кроме того, рядом с ТК «Мега Парнас» открылся первый отдельно стоящий гипермаркет спортивных товаров Decathlon площадью 4,8 тыс.кв.м.

Совокупный объем ввода в 1 квартале 2018 г. составил 41,7 тыс.кв.м (GLA) или 71,8 (GBA). Общий объем предложения качественных торговых площадей вырос на 1,1%, составив 3 799 тыс.кв.м на конец отчетного периода.

Объем ввода торговых объектов, тыс.кв.м



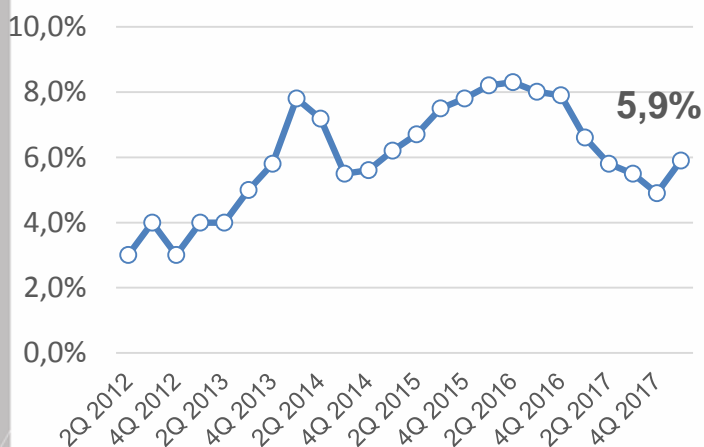
Объем предложения непосредственно торговых центров не изменился относительно предыдущего квартала (2 783 тыс.кв.м).

Анонсированные торговые объекты размещаются преимущественно в новых жилых кварталах:

- ТРК на намывных территориях Васильевского острова (60-80 тыс.кв.м, Renaissance Development, начало строительства в 2019-2020 гг.);
- ТРК в ЖК «Северная Долина» (36,8 тыс.кв.м), срок окончания строительства – 2021 г.;
- МФК в Кудрово (площадь торговой функции - 60 тыс.кв.м, ГК «Стратегия Рост»);
- ТК в ЖК «Солнечный город» (11,0 тыс.кв.м, Setl City).

Спрос

Динамика уровня вакансии, %

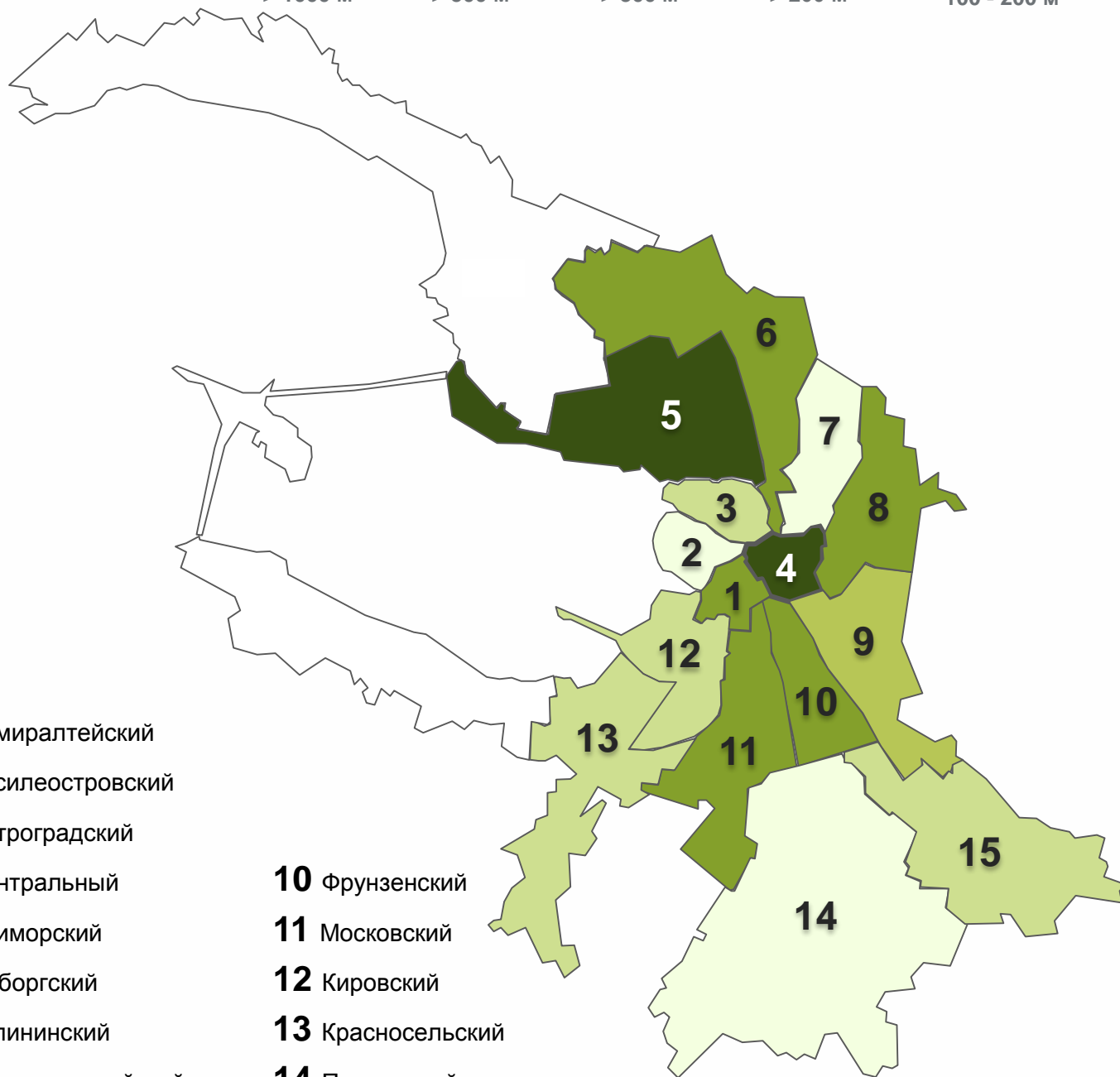


По итогам 2018 г. средний уровень вакансии в торговых комплексах Петербурга составил 5,9%. Рост вакансии на 1,0 п.п. обусловлен открытием крупного мебельного центра «Богатырь», а также с закрытием крупных якорных арендаторов в ТК Китай-город (гипермаркетов Prisma и Decathlon). Заполняемость крупнейших качественных ТЦ по-прежнему близка к 100%.

Из крупных (свыше 1,2 тыс.кв.м) открытий квартала: семейный развлекательный парк Mouse House в ТК River House (2,0 тыс.кв.м), «Эльдорадо» - в ТК «Озерки» (1,5 тыс.кв.м); магазины одежды Familia (1,2 тыс.кв.м) и Modis (1,25 тыс.кв.м) – в ТК «Охта Молл». Наиболее активным остаётся сегмент fashion (одежда, обувь, аксессуары) – около 50% открытий 1 квартала 2018 г.

Следует отметить уход с рынка ряда сетевых ритейлеров: К-Раута (и уход финского концерна Kesko в целом), Нетто, Дом Лаверна.

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



- 1 Адмиралтейский
- 2 Василеостровский
- 3 Петроградский
- 4 Центральный
- 5 Приморский
- 6 Выборгский
- 7 Калининский
- 8 Красногвардейский
- 9 Невский

- 10 Фрунзенский
- 11 Московский
- 12 Кировский
- 13 Красносельский
- 14 Пушкинский
- 15 Колпинский

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

I квартал 2018 года

Коммерческие условия

В 1 квартале 2018 г. средний уровень заявленных арендных ставок увеличился для всех категорий арендаторов, составив:

- Для якорных арендаторов – 9,68 тыс.руб./кв.м/год (+3,0%).
- Для торговой галереи – 21,42 тыс.руб./кв.м/год (+2,7%).

Диапазоны заявленных арендных ставок для якорных арендаторов остались на прежнем уровне. Ценовой диапазон для операторов торговой галереи по итогам квартала расширился за счёт обеих границ.

Арендные ставки на конец 1 кв. 2018 г.

категория	руб./кв.м/ мес.	руб./кв.м/ год
якорный арендатор	300 – 1 100	3 600 – 13 200
торговая галерея	500 – 6 000	6 000 – 72 000

Выводы и прогноз развития

В 1 квартале 2018 года общий объем предложения качественной торговой недвижимости увеличился на 1,1% за счет ввода специализированного (мебельного) объекта. Непосредственно торговых центров введено не было.

Показатель вакансии вернулся на уровень 2 квартала 2017 г., увеличившись на 1,0 п.п. за квартал, но в целом остаётся низким.

Средние заявленные арендные ставки, как для галереи, так и для якорных арендаторов, показали рост в пределах 3,0%.

Прирост торговых площадей во 2 квартале 2018 г. может составить 10-15 тыс.кв.м (GLA), в т.ч. за счёт открытия ТК «Долгоозёрный» (GLA – 10 тыс.кв.м), совмещающего в себе фреш-маркет и традиционные торговые площади.

Знаковых крупных ТЦ, по-прежнему, следует ожидать не ранее 2019 г.

При условии экономической стабильности по итогам 2 квартала 2018 г. вакансия может быть скорректирована в меньшую сторону на 0,2-0,5 п.п.



Движение рынка за 2017-2018 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	
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%
	3Q	факт	3755	10,0	1	5,5	300-1100	700-5000
		динамика	0,3%	+175%	0%	-5,2%	0%	-0,1%
	4Q	факт	3757	1,6	1	4,9	300-1100	700-5000
		динамика	0%	-84%	0%	-10,9%	0%	0,5%
2018	1Q	факт	3799	41,7	2	5,9	300 – 1100	500 – 6000
		динамика	1,1%	+2463%	100%	-20,4%	+3,0%	+2,7%

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

Ксения Постникова

Главный маркетолог
Департамента управления
активами

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.

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

115054,

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

Тел.: 8 (495) 532-04-32

www.naibecar.com