

A photograph of a bicycle wheel with a wicker basket attached. The basket contains a straw hat, a green bottle, and a pie. The background is a stone wall. A large red arrow points from the top right towards the center of the image.

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

1 квартал 2017

MA B e c c a r

Свод основных показателей рынка	
Общий объем торговых площадей по итогам 1Q 2017 г., GLA	3 742 тыс.кв.м
Динамика объема по сравнению с 4Q 2016 г.	0,1% ↑
Введено в эксплуатацию в 1Q 2017 г., GLA	4,9 тыс.кв.м
Динамика ввода по сравнению с 4Q 2016 г.	-59% ↓
Доля вакантных площадей на конец 1Q 2017 г.	6,6%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4Q 2016 г.	-16,5% (-1,3 п.п. ↓)
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 1Q 2017 г., RUB	300-1100 руб./кв.м/мес.
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 4Q 2016 г.	-0,3% ↓
Арендные ставки для торговой галереи на конец 1Q 2017 г., RUB	500-5000 руб./кв.м/мес.
Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 4Q 2016 г.	+0,5% ↑
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	708 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению с 4Q 2016 г.	-0,9% ↓

Общая ситуация на рынке

В годовом исчислении инфляция в России в феврале 2017 г. замедлилась до 4,6% с 5,0% в январе 2017 г. По итогам 2017 года Минэкономразвития прогнозирует инфляцию на уровне 4,0-4,5%. Ключевая ставка снизилась с 10% до 9,75% годовых.

Курс доллара на конец 1 квартала 2017 г. составил 56,94 руб., снизившись на 6,1% или 3,72 руб. в сравнении с концом 2016 г.

По данным Банка России, на конец марта 2017 г. сохраняется тренд на снижение инфляционных ожиданий, однако изменения происходят медленными темпами. Потребительские настроения становятся более оптимистичными: оценка уровня материального положения не изменилась, однако выросла доля населения, ожидающих его улучшения в будущем. Индекс потребительских настроений* в России в 1 кв. 2017 г. достиг 100 пунктов, прибавив 8 пунктов к 4 кв. 2016 г. В целом можно говорить о начале медленного восстановления спроса.

В Петербурге период декабрь 2016 – январь 2017 г. показал прирост реальных денежных доходов населения (101,6% в январе 2017г.). В январе-феврале 2017г. выросли обороты розничной торговли и общественного питания, индексы составили 101,5% и 103% соответственно (к аналогичному периоду 2016 г.).

Индекс потребительских настроений в Северо-Западном регионе в 1 кв.2017 г. увеличился с 87 до 96 пунктов, но остаётся в «пессимистичной» зоне. Сохраняется рациональная модель поведения потребителей (чувствительность к цене, нацеленность на скидки, акции, распродажи).

*По материалам исследования потребительских настроений GfK



Основные события рынка

В 1 кв. 2017 г. в Санкт-Петербурге был введен всего 1 качественный торговый объект, пополнивший предложение в сегменте DIY – магазин стройматериалов и товаров для дома и дачи «К-Раута» в Выборгском районе.

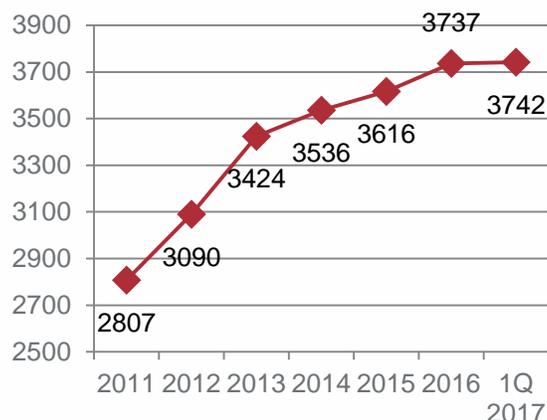
Среди других заметных событий рынка в 1 кв. 2017 г. :

- «Галс-Девелопмент» продала компании MALLTECH TRK «ЛЕТО» общей площадью 116,5 тыс. кв. м. Стоимость сделки оценивается в 10 млрд.руб.

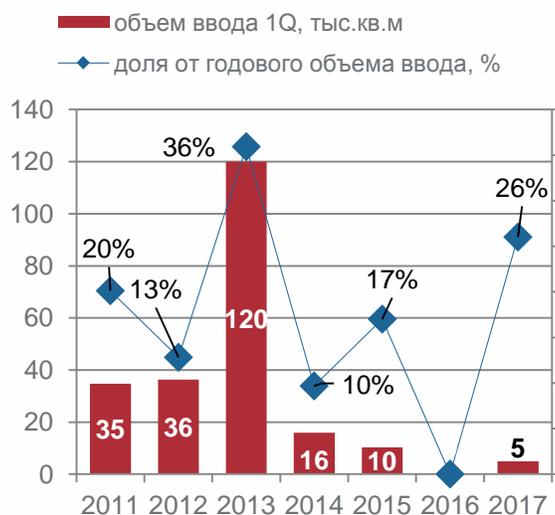
Анонсированы новые планы по развитию сегмента:

- К 2022 г. на пр. Славы планируется строительство многофункционального ТРЦ площадью 155 тыс.кв.м с океанариумом (15 тыс.кв.м). Также будут построены: центр морской биологии (9,2 тыс.кв.м) и зона экстремального спорта (10 тыс.кв.м).
- На ул. Доблести (Красносельский район) ООО «Звездное» планирует построить торговый центр площадью 25,5 тыс.кв.м. Участок под строительство – около 2,3 Га. Сроки не анонсируются.
- Hines начала строительство второй очереди ТЦ «Outlet Village Пулково» на Пулковском шоссе площадью более 10 тыс.кв.м. Сдача объекта запланирована на 2019 г.
- Компания Steit планирует построить 4 малых ТЦ общей площадью около 12 тыс.кв.м в спальных районах Петербурга. Завершение проекта ожидается в 2018 г.

Объем предложения в целом,
тыс.кв.м



Объем ввода торговых объектов,
тыс.кв.м



Предложение

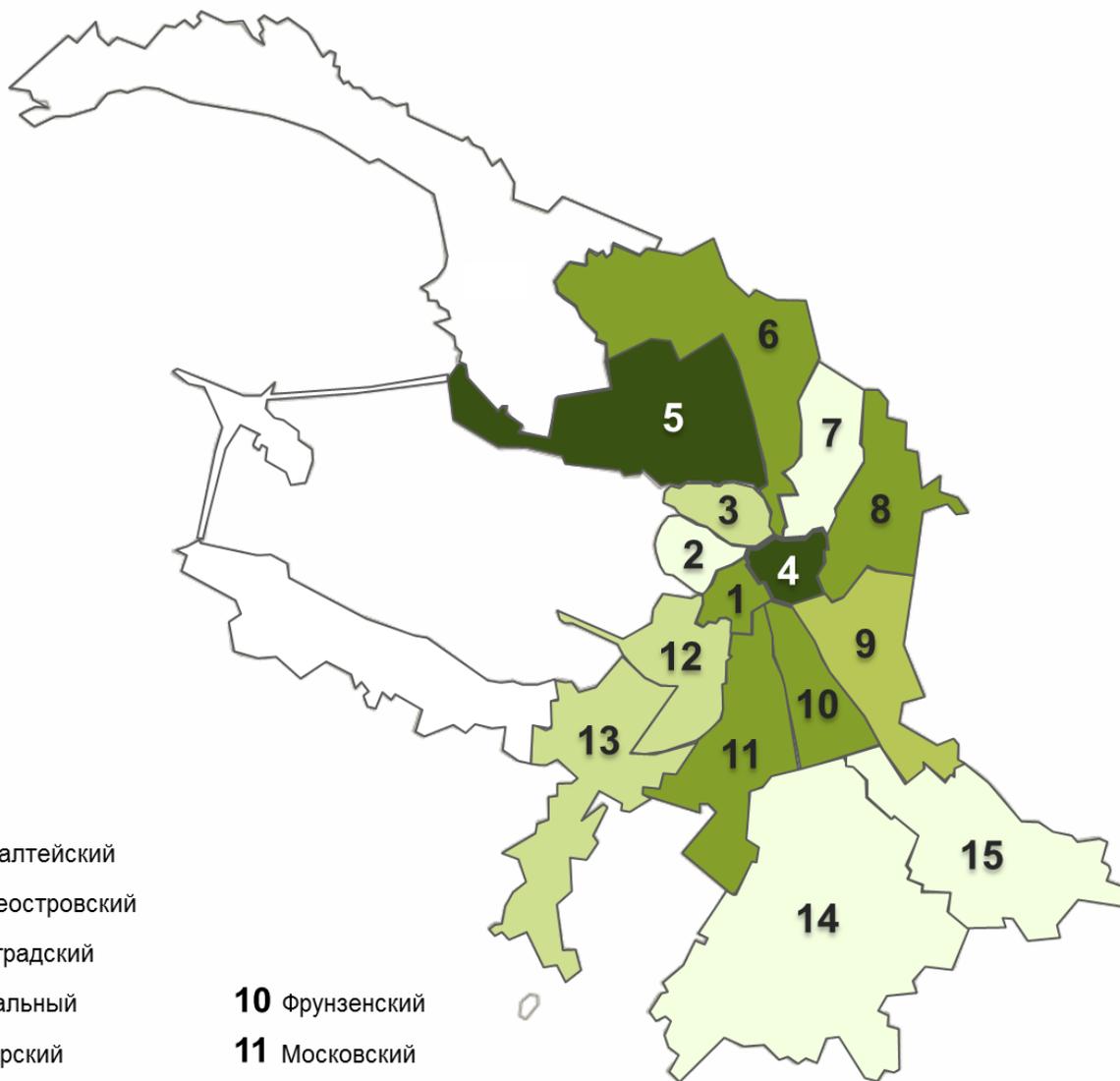
В 1 кв. 2017 г. объем ввода на рынке качественной торговой недвижимости составил **4,9 тыс.кв.м (GLA)**, что на 59% ниже, чем в 4 кв. 2016 г.

Весь указанный объем относится к одному объекту сегмента DIY. **Общий объем предложения** вырос на 0,1% и составил **3 742 тыс.кв.м.**

Объем предложения **непосредственно торговых центров не изменился** относительно предыдущего периода и составляет **2,78 млн.кв.м.**

Приморский и Центральный районы остаются лидерами по уровню обеспеченности жителей качественными торговыми площадями.

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

I квартал 2017 года

Спрос

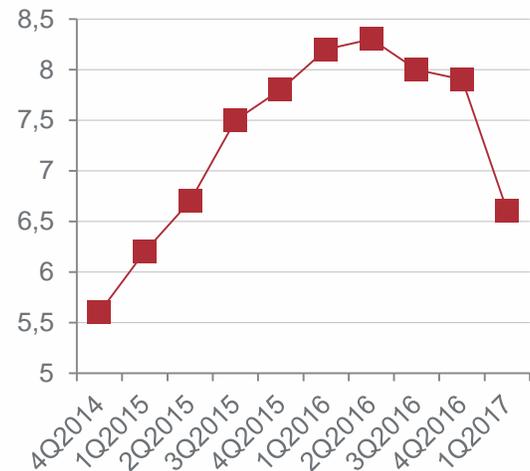
Со 2 полугодия 2016 года уровень вакансии в торговых центрах снижается.

На конец 1 кв.2017 г. средний уровень вакансии в торговых центрах составил 6,6%, снизившись относительно 4 кв.2016 г. на 16,5% (1,3 п.п.).

Среди наиболее крупных сделок по аренде площадей в ТЦ в отчетном периоде:

- Батутный центр Razgon арендовал в ТРК «Континент» на пр.Стачек 3,36 тыс.кв.м.
- В ТРК «Питерлэнд» пришли сразу два крупных арендатора, арендовавших площади по 2 тыс.кв.м: флагманский магазин бренда молодежной одежды «Gloria Jeans» и первый для Петербурга электрокартинг (ООО «Тесла»).
- Компания «Рив Гош» заняла 2 этажа торгового дома «Пассаж» на Невском проспекте. Арендованная площадь составила более 1,5 тыс.кв.м.
- Сеть супермаркетов «Перекрёсток» арендовала 1,4 тыс.кв.м в «Перинных рядах» на Думской ул.
- В новом ТРЦ «Охта Молл» на площади 1,18 тыс.кв.м появится магазин модной молодежной одежды NewYorker.
- Магазин Decathlon площадью 1,17 тыс.кв.м откроется в ТРЦ «РИО».
- В ТРК «ПИК» 3 кв.2017 г. откроется хобби-гипермаркет «Леонардо» площадью 0,7 тыс.кв. м.

Динамика уровня
вакансии, %



Примеры крупных сделок по аренде в 1 кв. 2017 г.

Арендатор	Арендованная площадь, кв.м	ТЦ	Район
Razgon	3 357	Континент на пр Стачек	Кировский
Gloria Jeans	2 000	Питерлэнд	Приморский
Тесла	2 000	Питерлэнд	Приморский
Рив Гош	1 500	Пассаж	Центральный
Перекресток	1 400	Перинные ряды	Центральный
NewYorker	1 180	Охта Молл	Красногвардейский
Декатлон	1 170	РИО	Фрунзенский
Леонардо	700	ПИК	Адмиралтейский

Коммерческие условия

В 1 кв. 2017 г. диапазоны арендных ставок остались 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.

Средние заявленные арендные ставки изменились незначительно:

Показатель средней заявленной арендной ставки для торговой галереи на конец отчетного периода составил **20,7 тыс.руб./кв.м/год (+0,5%)**.

Средняя заявленная арендная ставка для якорных арендаторов практически не изменилась, зафиксировавшись на отметке **9,4 тыс.руб./кв.м/год (-0,3%)**.

Арендные ставки на конец 1 кв. 2017 г.

категория	руб./кв.м/ мес.	руб./кв.м/ год
якорный арендатор	300 – 1 100	3 600 – 13 200
торговая галерея	500 – 5 000	6 000 – 60 000



Выводы и прогноз развития

В 1 кв.2017 года общий объем предложения качественной торговой недвижимости увеличился всего на 0,1% за счет ввода объекта формата DIY.

За оставшийся период 2017 года открытия качественных торговых центров не ожидается, кроме объектов формата гипермаркет / DIY. Это обусловлено замедлением девелоперской активности в связи со сложной макроэкономической ситуацией в 2015-2016 гг.

Снижение уровня вакансии, начавшееся во 2 квартале 2016 г., продолжилось в отчетном периоде и достигло уровня начала 2015 г. – 6,6%. Темпы снижения оцениваются как высокие – снижение на 1,3 п.п. к предыдущему периоду.

Наиболее активными в отчетном периоде были операторы развлечений, а также магазины детской и подростковой одежды.

Средние заявленные арендные ставки, как для галереи, так и для якорных арендаторов, остаются на уровне конца 2016 г. Колебания средней арендной ставки – в пределах 0,5%.

С учётом тенденций сокращения вакантных площадей и отсутствия новых качественных торговых объектов, в 2017 г. в успешных объектах следует ожидать корректировки среднего уровня арендных ставок в сторону повышения в пределах 5-7%.

Движение рынка за 2015-2017 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	500-5000
		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%

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 Бесар – 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 Бесар имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

NAIGlobal

NAIБесар



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 «Бесар».

Тел.: 8 (812) 490-70-01

Москва

125009,

Москва, пер. Большой Кисловский, 9

Тел.: 8 (495) 532-04-32

www.naibecar.com