

ОБЗОР РЫНКА
ТОРГОВОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
ИТОГИ 2018 ГОДА

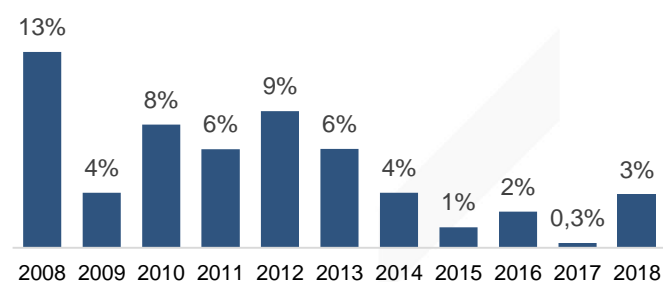


- По итогам 2018 впервые с 2014 года произошел существенный прирост в сегменте качественных торговых площадей. Объем ввода составил 128 200 кв.м, что составляет 3% от общего объема рынка.
- На начало 2019 года общий объем рынка составил 3,9 млн. кв.м.
- Исходя из обозначенных планов девелоперов по строительству новых объектов, мы ожидаем оживление сегмента к 2020 году.
- В перспективе ближайших трех лет на рынок будет выведено порядка 250 000 кв.м качественных торговых площадей.
- В 2018 было анонсировано сразу несколько крупных проектов. Концерн SRV объявил о планах строительства 2-ой очереди ТРЦ «Жемчужная плаза», холдинг «Адамант» планирует продолжить развитие проектов «Варшавский экспресс» и «Заневский каскад».
- На IV квартал 2019 года запланирован ввод в эксплуатацию ТРК на месте кинотеатра «Спутник» общей площадью 59 500 кв.м. В 2019 году в Кингисеппе будет введен ТРК «Вернисаж» площадью 21 500 кв.м.
- Продолжается тренд на реновацию торговых площадей. После масштабной долгосрочной реконструкции открылись «Никольские ряды», а также обновленный интерьерный центр VILLA (бывший ТРК «Подсолнух»), Кировский универмаг.

Динамика прироста качественных торговых площадей, тыс. кв.м



Динамика прироста торговых площадей



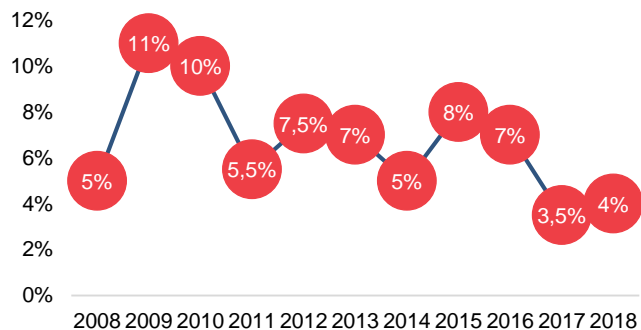
- Универсам «Пассаж» на Невском проспекте обновил торговые площади в цоколе, где открылся самый большой универсам «ЛЭНД».
- В 2018 году было заявлено о реконцепции ТРК «Сити молл» и ТРК «Владимирский пассаж».
- В рамках реновации ТК «Гарден Сити» на Лахтинском проспекте была увеличена площадь объекта за счет присоединения нового корпуса площадью 1 500 кв.м.
- Стартовала программа реновации городских рынков, направленная на привлечение частных инвестиций и модернизацию рынков в современные объекты с фуд-холлами.

Ключевые торговые объекты, введенные в 2018 году

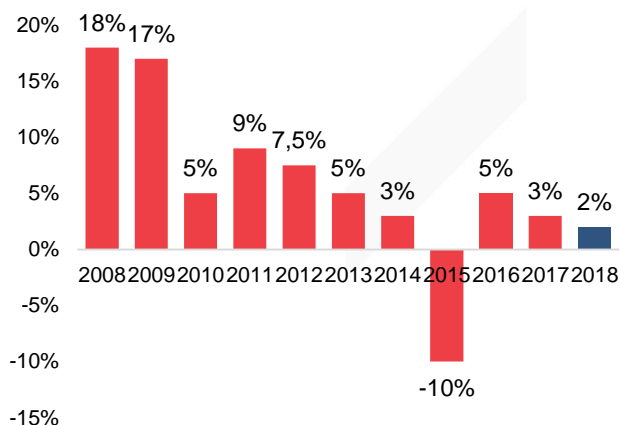
Название	Адрес	Площадь
Outlet Village Pulkovo 2 очередь	Пулковское шоссе	6 500
Парнас Сити	ул. Михаила Дудина, 6	14 700
ТЦ Долгоозерный	ул. Ильюшина, 14	16 000
Богатырь	Богатырский проспект, 18	67 000
ТК Легенда	Индустриальный проспект, 31	19 000
STEIT	Дунайский проспект, 21	5 000

- Благодаря прошедшему в Санкт-Петербурге Чемпионату мира по футболу, сегмент торговой недвижимости получил существенный импульс к оживлению.
- Максимально положительный эффект отмечен в сегменте общественного питания, торговли сувенирной продукции.
- Рост посещаемости с высоким процентом конвертации в покупку наблюдался во всех торговых точках формата street retail, в торговых центрах, расположенных в центральной части города.
- Уровень вакантных площадей увеличился за счет ввода новых проектов, которые находятся в активной фазе заполнения. На этом фоне профессиональные проекты с сильной концепцией продолжают демонстрировать низкие показатели вакансии – в пределах 1-2%.
- Ставки аренды демонстрируют стабильный уровень. Прирост номинируемых ставок аренды находится в пределах 2% от уровня предыдущего года.

Уровень вакантных площадей



Динамика ставок аренды



Ставки аренды в сегменте street retail

Торговый коридор	Ставка аренды, рублей/ кв.м/месяц
Невский проспект	6 000 – 16 000
Большой проспект П.С.	2 700 – 10 000
Московский проспект	1 700 – 7 000
Садовая улица	2 200 – 5 500
Владимирский проспект	2 300 – 6 000
Средний проспект В.О.	1 800 – 4 500
6-7 линии В.О.	2 000 – 4 000
Каменноостровский проспект	2 000 – 8 000

Торговый коридор	Ставка аренды, рублей/ кв.м/месяц
Литейный проспект	2 000 – 7 000
Загородный проспект	1 500 – 5 000
Улица Восстания	2 000 – 6 000
Комендантский проспект	1 800 – 4 500
Ленинский проспект	1 000 – 5 000
Проспект Ветеранов	1 000 – 4 000
Проспект Просвещения	1 500 – 5 000
Проспект Энгельса	1 200 – 4 000

Развитие ритейлеров и выход новых игроков

- Производители люксовых часов Rolex и Hublot вышли на рынок Санкт-Петербурга.
- В ТРК «Галерея» открылся флагманский магазин сети нижнего белья Victoria's Secret, магазин сети парфюмерно-косметических магазинов Sephora, которая вернулась на рынок России после более чем 10-летнего отсутствия.
- Сеть «ВкусВилл» вышла на рынок Санкт-Петербурга. Первый магазин открылся на Комендантском проспекте.
- «Спортмастер» расширяет сеть за счет новых магазинов под брендом DEMIX.
- Сеть магазинов одежды Mehx объявила о возвращении на российский рынок в 2019.
- Немецкий бренд одежды Orsay предпримет вторую попытку по выходу на российский рынок, начиная с Московского региона.
- Петербургская книжная сеть «Буквоед» объединилась с московской «Читай-город».
- Санкт-Петербургский оператор Melon Fashion Group расширяется за счет региональной экспансии.
- Лидерами по открытию новых fashion магазинов в 2018 стали:
 - ТРЦ «Охта Молл»: H&M, и магазинов Concept Club, CCC, btc wear, Rendez-Vous, Crockid, Love Republic, Zolla, FAMILIA и другие
 - Outlet Village Пулково: Guess Accessories, Tommy Hilfiger, GLENFIELD, Baon, Rendez-Vous, Eleganza, Lusio, Massimo Renne, Wolford, New Balance, Timberland, Baldinini и «Снежная Королева».
- В сфере развлечений в 2018 году знаковым событием можно считать открытие нового развлекательного Авиасимулятора Airbus A320 в ТРК «Охта Молл».
- Сеть гипермаркетов спортивных товаров Decathlon готовит открытие пятого по счету магазина в Санкт-Петербурге.
- Продуктовый ритейлер «Лента» объявила о планах роста собственной сети в два раза в ближайшие два года.
- Планирует увеличить количество гипермаркетов и сеть О'Кей – началось строительство магазина на намывных территориях Васильевского острова.
- Выявляется тенденция активного девелопмента торговых объектов микрорайонного значения в качестве концептуальных инфраструктурных проектов внутри новых жилых кварталов. В этой сфере лидерами стали компании State Development и компания «Интерторг» (SPAR), которые разрабатывают малые объекты торговой недвижимости до 10 000 кв.м.



Outlet Village Пулково

Глобальные изменения

- В начале 2018 было объявлено о ребрендинге IKEA Centres. Один из крупнейших в мире сетевых ритейлеров мебели и товаров для дома сменил название на Ingka Centres. Что послужило стартом для интенсивной модернизации сети.
- IKEA начала запуск магазинов малого формата в рамках торговых центров. Первая дизайн-студия (площадь 585 кв.м) открылась в ТРК «Атлантик Сити», вторую запустили в ТРК «Лето» (250 кв.м)
- Также в 2018 IKEA заявила о развитии концептуальных магазинов площадью от 900 кв.м.
- IKEA активно ведет кампанию по модернизации принадлежащих ей торговых центров, включению в них развлекательной функции, зон для общения и досуга.
- При этом решение о строительстве ТРК МЕГА в поселке Новоселье Ленинградской области было отложено.

Сокращение присутствия и уход с рынка

- Финский холдинг Kesko покинул рынок России. Магазины сети K-Rauta перешли французскому оператору DIY Leroy Merlin.
- Немецкая сеть магазинов бытовой техники и электроники Media Markt ушла с рынка Санкт-Петербург.
- Британская компания-ритейлер Kingfisher, владеющая сетью строительных супермаркетов Castorama, приняла решение об уходе с российского рынка.
- Сокращает свое присутствие в Санкт-Петербурге сеть Prisma.
- Заявлены планы по продаже сетевым холдингом «Продовольственная биржа» принадлежащих ему магазинов «Полушка» (более 70 магазинов), «Лайм» (более 20 магазинов).



В июне 2017 года IKEA Centre Russia открыла парк у ТРЦ «Мега Дыбенко» в Кудрово Всеволожского района Ленобласти. Инвестиции в проект составили 165 млн рублей. Площадь парка - 90 тыс. кв.м.

Продажи и сделки

- Готовится к продаже ТК «Лондон Парк» в составе одноименного ЖК площадью 60 000 кв.м. Проект находится в стадии завершения строительства.
- Австрийский фонд Atrium European Real Estate (AERE), владеющий сетью торговых центров «Парк Хаус», заявила о возможной продаже принадлежащих ей активов.
- Крупнейшей сделкой в 2018 году числится покупка сетью Leroy Merlin 12 магазинов K-Rauta за 12 млрд рублей.



191 028, Россия, Санкт-Петербург,
Литейный проспект, 26
БЦ «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ДВОР»
+7 812 748 22 38
info@ipg-estate.ru