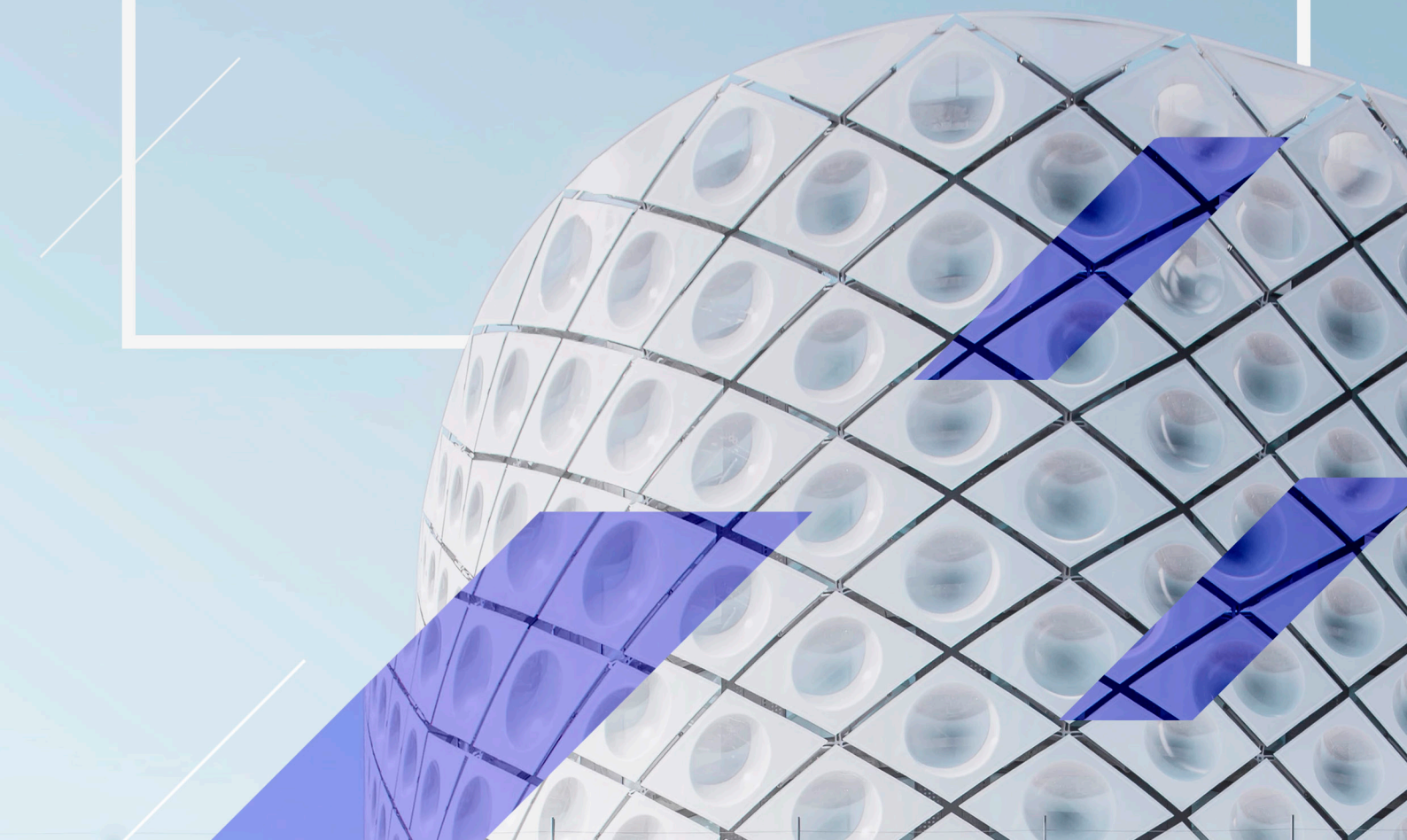
IPG.ESTATE

ОБЗОР РЫНКА **ТОРГОВОЙ** НЕДВИЖИМОСТИ

ИТОГИ I-ОГО ПОЛУГОДИЯ 2019 ГОДА /

/ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ



• На конец первого полугодия 2019 года общий объем рынка существенно не изменился и составляет 3,9 млн. кв.м.

• В первом полугодии были введены ТЦ «Перрон» (9 500 кв.м) и ТК «Индустриальный» (19 000 кв.м).

• В июне 2019 после реконструкции в техническом режиме открылся Андреевский рынок в формате фуд-маркета (В.О., Большой пр. 18) площадью 3 200 кв.м.

• Исходя из обозначенных планов девелоперов по строительству новых объектов, мы ожидаем оживление сегмента уже к концу 2019 года.

• На III квартал 2019 года запланирован ввод крупнейшего в Европе центра мебели «Кубатура» площадью 140 000 кв.м.

• На III квартал 2019 года запланировано открытие ТЦ EVROPA на Петроградской стороне площадью 11 000 кв.м.

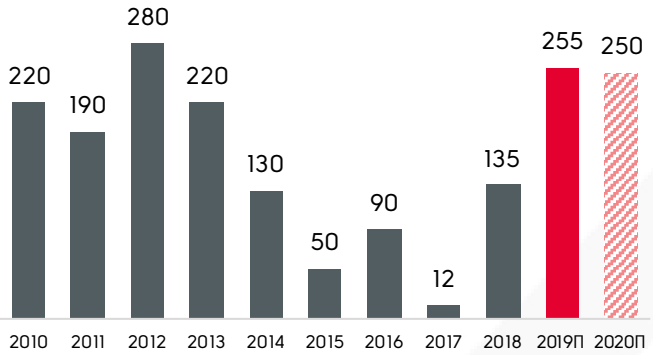
• На IV квартал 2019 года запланирован запуск первой очереди Fashion House Outlet Centre St. Petersburg общей площадью порядка 15 000 кв.м, арендопригодная площадь всего проекта будет превышать 20 000 кв.м.

• На IV квартал 2019 года запланирован ввод в эксплуатацию ТРК на месте кинотеатра «Спутник» общей площадью 59 500 кв.м.

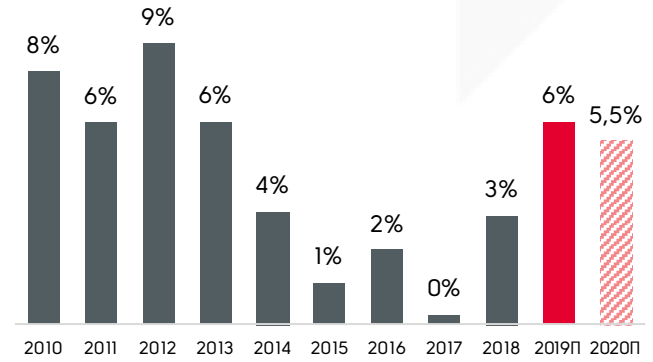
• Также мы ожидаем увеличение объема ввода в 2020-2021 годах как в Санкт-Петербурге, так и в Ленинградской области за счет новых проектов и увеличения площадей уже существующих.

• Ingka Centres инвестирует 3 млрд рублей в обновление торгового комплекса «Мега Дыбенко». В результате реконструкции площадь объекта будет увеличена на 25 тыс. кв. м до 167 тыс. кв. м. Программу по обновлению планируют закончить в 2020 году.

Динамика прироста качественных торговых площадей, тыс. кв.м



Динамика прироста торговых площадей



• Холдинг «Адамант» планирует продолжить развитие проектов «Варшавский экспресс» и «Заневский каскад».

• Ingka Centres Russia анонсировала проект «Мега Новоселье», который планируют запустить в 2021 году. Площадь комплекса составит 140 тыс. кв. м., арендопригодная — 96,5 тыс. кв. м.

• В I квартале 2020 года в Кингисеппе будет введен ТРК «Вернисаж» общей площадью 21 500 кв.м.

Ключевые торговые объекты, запланированные ко вводу в Санкт-Петербурге в 2019 году

Название	Адрес	Площадь, кв.м
Первая очередь Fashion House Outlet	Таллиннское шоссе	15 000
ТРК на месте кинотеатра «Спутник»	ул. Бабушкина, 40 А	59 000
Мебельный центр «Кубатура»	ул. Фучика	140 000
ТК EVROPA	Малый пр. П.С.	11 000

• Уровень вакантных площадей в качественных торговых комплексах по итогам первого полугодия 2019 года сохранился на прежнем уровне находится на уровне 3,5-4 %.

• Прирост номинируемых ставок аренды находится в пределах 2% от уровня предыдущего года.

Сокращение присутствия и уход с рынка

• Ресторанный холдинг Ginza Project отказался от развития сети магазинов Allfoods, оставив одну точку в Петербурге. При этом Холдинг Ginza Project представил концепцию обновления заброшенных Оранжерей Таврического сада, в основе которой лежит идея воссоздания исторического места в новом прочтении.

• ФАС ограничила ритейлеру X5 Retail развитие и запретила открывать новые магазины в Петербурге. Причина — достижение ритейлером доли в 25% на рынке розничной торговли продуктами в городе.

• Adidas продолжает уход с оффлайн рынка.

• Intersport и Next (Next kids) покинули рынок.

Развитие и выход ритейлеров

• В первом полугодии на рынок вышел ряд новых брендов. Развитие продолжают текущие игроки:

• Канадский бренд Tumi открыл флагманский магазин в Петербурге на Невском проспекте, 57.

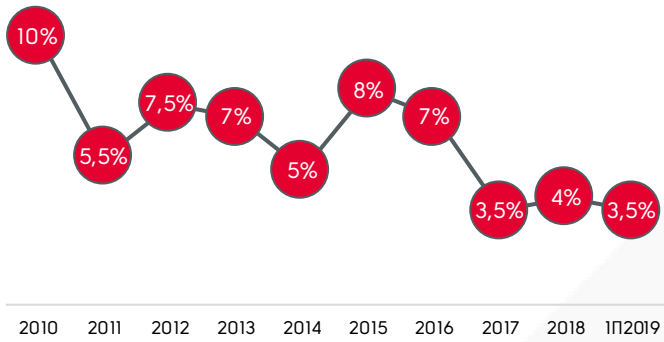
• На Большой Конюшенной ул., 2 откроется первый в России магазин итальянского бренда Giorgio Magnani.

• В Outlet Village появилось новые бутики: Luisa Spagnoli, ВАВОСНКА Pop-Up Outlet, Monet, DIM и Naumi.

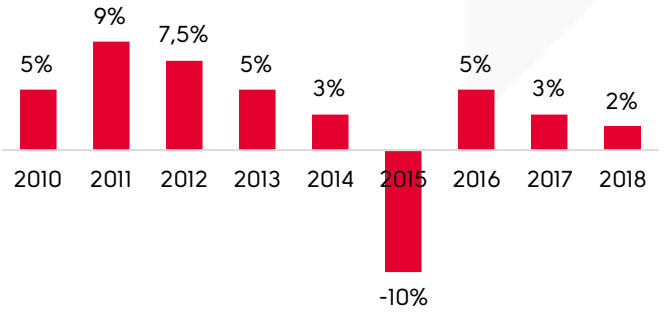
• В ТЦ «Галерея» открылся первый монобрендовый бутик Liu Jo в России.

• Магазин производителя французской косметики Sothys открылся в Grand Palace.

Уровень вакантных площадей



Динамика ставок аренды



• Голландский бренд нижнего белья Hunkemöller заявил о выходе на российский рынок, в том числе в Санкт-Петербург.

• H&M приняло решение о выводе нового бренда & Other Stories.

• Дизайнер Алена Ахмадуллина заявила о выходе и открытии магазинов в Петербурге под брендом Akhmadullina.

• В полном формате снова заработала «Галерея дизайнеров«» в ТРК «Монпансье».

• По данным аналитиков, за 1 квартал 2019 года магазины бытовой техники в Петербурге обошли по открытиям магазины одежды.

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
Каменностровский 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

Продажи и сделки

• В начале 2019 года на рынке коммерческой недвижимости состоялась знаковая сделка купли-продажи: компания PPF Real Estate закрыла сделку по покупке ТЦ «Невский центр» у компании Stockmann.

• Итогом поглощения строительных магазинов «К-Раута» финской компании Kesko ритейлером Leroy Merlin (2018 год) стал вывод на рынок новой сети. Leroy Merlin запустила сеть для корпоративных клиентов «Максипро», точки откроются на месте магазинов «К-Раута». Также Leroy Merlin заявила развитие в регионах СЗФО. Первым станет гипермаркет в Пскове.

• В первой половине 2019 года сеть DNS купила старейшую сеть магазинов электроники «Кей», которая ушла с рынка. Для DNS это уже вторая сделка слияния и поглощения на петербургском рынке. В 2014 году под контроль DNS перешла сеть «Компьютерный мир».

• До конца 2019 года мы также ожидаем закрытия крупных сделок. В частности, подписано соглашение между Сбербанком, SRV и SIIC о намерениях продать торговый комплекс «Жемчужная Плаза».

Ребрендинг и реновация сетей

• Продолжается развитие тенденции со стороны ритейлеров на ребрендинг сетей и реконцепцию/ реновацию объектов:

• DIY: О реконцепции петербургских гипермаркетов заявила сеть OBI.

• FMCG: Metro проведет реконцепцию торговых центров.

• Электроника: Группа «М.Видео – Эльдорадо» ПФГ «САФМАР» продолжает развитие магазинов формата «Эльдорадо 600» на территории России.

• Объединенная книжная сеть «Читай-город— Буквоед» проводит ребрендинг и планирует открывать до 70 магазинов в год.

• Продуктовый ритейл: торговая сеть «Перекресток» открыла на территории Невского района Петербурга супермаркет нового формата площадью 3 000 кв.м.

• Продуктовые ритейлеры сделали ставку на развитие аптек в рамках магазинов: X5 Retail Group подписала соглашение о сотрудничестве с фармацевтическими компаниями «Медэкспорт – Северная звезда» и «Здравсервис». Ритейлер «Магнит» планирует открыть более 100 аптек на базе своих магазинов.

Новые форматы и тенденции

• В начале 2019 года было объявлено о создании объединения премиальных брендов в целях создания нового fashion пространства Staronevsky Fashion District. В объединении участвуют: Babochka Group (бренды Brioni, Giorgio Armani, Valentino), группа «Джамилько» (Salvatore Ferragamo, Wolford и St-James), Bvlgari, Dior, Louis Vuitton, Chanel, Fendi и Escada, которые будут продвигать локацию в качестве главной бутиковой улицы Петербурга.

• Игроки рынка проявляют интерес к формату современных гастромаркетов и гастрохоллов:

• В ТРК «Сити Молл» запустили гастрономическое пространство CITY FOOD, объединив около 30 кафе и ресторанов, среди которых «Пицца 22 см», OMO, БЮРО, «Лепим и варим», Lavanda Eclair, «Бабагануш», Tuk-Tuk, YODA Express, Chou Do, NGON, MAMO, Ikigai and wine, Mad espresso.

• В техническом режиме заработал новый фудхолл на месте бывшего Андреевского рынка.

• Eat Market заявил о желании выступить арендатором ТРК «Галерея» на Лиговском проспекте в качестве оператора обновленного фудхолла. Гастрономическое пространство Eat Market объединит около 40 ресторанных концепций.

• Собственники торговых центров и управляющие компании делают ставку на развитие функции edutainment и entertainment в рамках торговых центров. В последние годы доля развлекательных операторов увеличилась до 30-35% от GLA.

• В Санкт-Петербурге намечается тренд передислокации крупных торговых сетей в новые жилые микрорайоны, что может спровоцировать массовую застройку торговых центров малого формата.

IPG. ESTATE

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

www.ipg-estate.ru