

III кв. 2022 г.

Торговая недвижимость Торговые центры

Россия | Санкт-Петербург

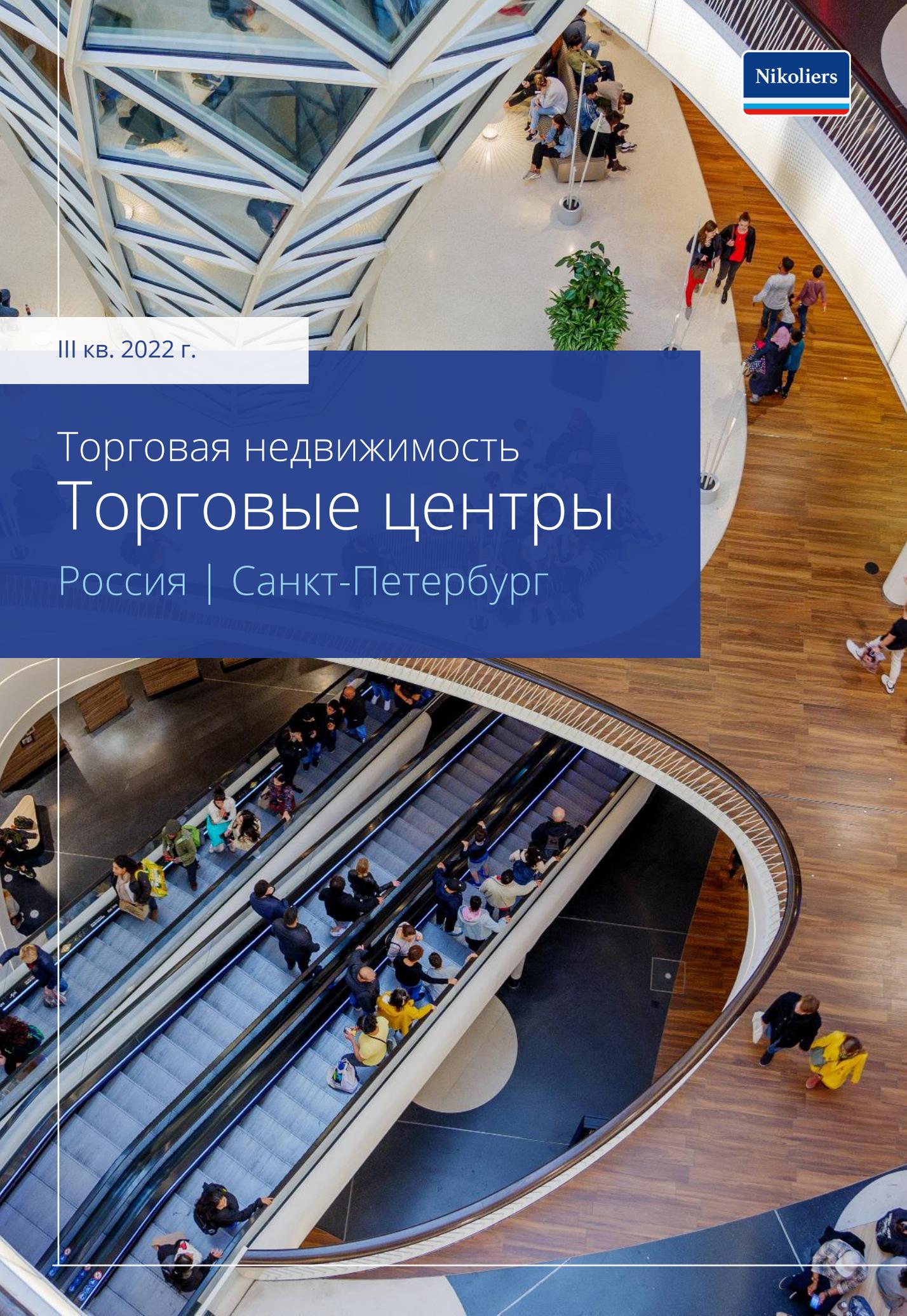


Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	III кв. 2020	III кв. 2021	III кв. 2022
Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м	3 093	3 219	3 255
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук	122	125	128
Уровень вакантности, %	3,4	5,2	7,0

Основные итоги

Происходящие в России геополитические и экономические изменения создают ситуацию высокой неопределенности для сегмента торговой недвижимости. На сегодняшний день следующие факторы можно назвать определяющими для рынка: переход населения на сберегательную модель потребления, ситуация с ключевыми иностранными брендами, построение новых логистических путей, а также адаптация локальных игроков к меняющимся условиям.

По данным Петростата, оборот розничной торговли в январе – августе 2022 г. составил 1297,7 млрд рублей, что на 8,6% меньше, чем за аналогичный период прошлого года (в сопоставимых ценах). Примечательно, что продовольственный сегмент чувствовал себя более уверенно – прирост товарооборота по итогам восьми месяцев составил +2,5% г/г, тогда как в непродовольственном секторе было зафиксировано снижение оборота на -14,1% г/г. При этом в первые три месяца года объем продаж непродовольственных товаров вырос в сравнении с соответствующими периодами 2021 г., чему в том числе способствовал повышенный спрос населения, стремившегося закупиться про запас в феврале и марте. А с апреля по август 2022 г. товарооборот в этом сегменте существенно упал, опустившись до нижней точки (-27% г/г) в августе.

С точки зрения девелопмента, в 2022 г. петербургский рынок пополнился еще одним районным торговым центром: в Калининском районе был открыт ТРК «Прометей» общей площадью 27 000 кв. м. На стадии строительства находятся такие проекты как Hollywood, четвертая очередь МФК «Заневский каскад», «Небо», а также «Парк-Молл Грин». Совокупная арендопригодная площадь этих объектов равна 145 000 кв. м.

Диаграмма 1

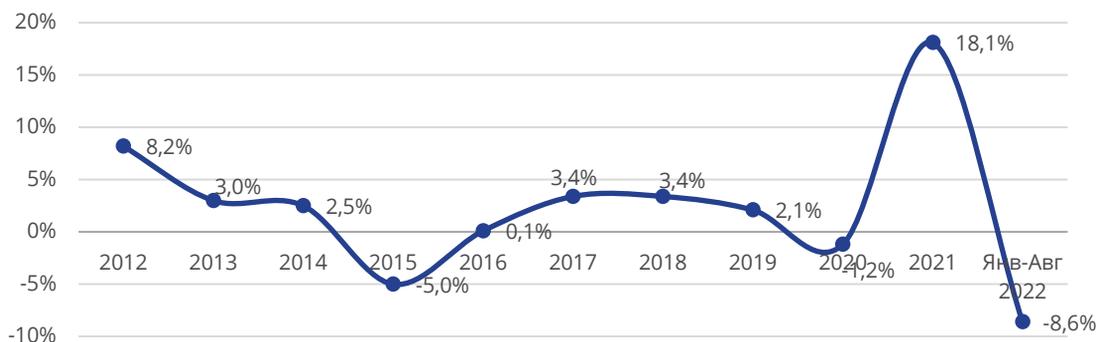
Динамика прироста торговых площадей в Санкт-Петербурге, 2012–2022 гг.

Источник: Nikoliers



Диаграмма 2

Динамика розничного товарооборота в Санкт-Петербурге в % к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)

Источник: *petrostat.gks.ru*

Спрос и уровень вакантности

За прошедшие три квартала в составе ТЦ Санкт-Петербурга появилось на 38% меньше новых магазинов, чем годом ранее. В числе ярких открытий прошедшего квартала можно назвать магазины сегмента «одежда и обувь»: Albione («Невский Центр»), Loriata («Галерея»), 5КармаNov («Сити Молл»). Активность проявили и представители сегмента товаров для детей: «Лукоморье», Карика («Охта Молл»), Loloclo, Button Blue («Галерея»).

По нашим оценкам, к концу III квартала 2022 г. средний уровень вакантных площадей в ТЦ Санкт-Петербурга составил 7,0%, повысившись на 1,6 п.п. по сравнению с декабрем 2021 г. Похожая динамика наблюдалась и в наиболее качественных проектах города, где за тот же период вакантность увеличилась на 1,8 п.п., до 4,4%.

По состоянию на конец сентября большая часть ритейлеров, бравших с февраля паузу в операционной деятельности, за прошедший квартал определилась с дальнейшими планами работы в России, которые можно поделить на три

группы: продажа или передача российского подразделения (LPP, Starbucks, McDonalds), окончательный уход с рынка (Nike, Victoria's Secret, Hestburger), временное возобновление работы для распродажи товарных запасов (магазины группы H&M). В этой связи за последние пару месяцев одна часть магазинов зарубежных ритейлеров была освобождена, а другая – открыта под новыми брендами. К примеру, Sinsay сменил название на СИН, Reserved – на Re, L'Occitane возобновил работу под названием «Л'Окситан», Starbucks превратились в Stars Coffee, а Samsonite после смены собственников была переименована в «ЧемоданPRO».

По итогам прошедшего квартала доля магазинов, чьи двери остаются временно закрытыми в петербургских ТЦ, варьируется от 3 до 30% в зависимости от GLA комплекса. При этом в большинстве суперрегиональных проектов эта доля не превышает 16%. Стоит отметить, что с конца марта показатель снизился – тогда максимальный процент приостановивших работу магазинов достигал 35%.

Диаграмма 3

Динамика вакантности в классических торговых центрах*

Источник: *Nikoliers*

* Уровень вакантных площадей представлен без учета магазинов, находящихся в статусе временно приостановивших работу с марта 2022 г.



Тенденции и прогнозы

- На фоне ухода с рынка западных брендов, российские ритейлеры получили новые возможности для экспансии и расширения аудитории. Для занятия новых ниш одни компании планируют открывать магазины в концептуально новом формате. К примеру, об увеличении форматов своих магазинов объявила Melon Fashion Group: средняя площадь магазинов befree вырастет до 2 500 кв. м, Zarina – до 600–800 кв. м, Love Republic — до 500–700 кв. м, Sela — до 700–900 кв. м. Также ритейлеры работают над запуском брендов в новых для себя сегментах: так, ритейлер Lime анонсировал начало выпуска мужской и детской одежды и выход в сегмент товаров для дома с запуском бренда Lime Home.
- В условиях продолжающейся неопределенности и снижения располагаемых доходов населения, в ближайшие несколько месяцев потребители будут придерживаться сберегательной модели поведения, в связи с чем покупки будут носить более рациональный характер, а цена станет определяющим фактором при выборе товара.
- В связи с трендом роста вакантности можно ожидать увеличения числа арендаторов нетрадиционных для торговых центров форматов: коворкингов, учебных центров, спортивных секций и т.д., как это происходило в периоды предыдущих кризисов.

Контакты

Торговая недвижимость

Анна Никандрова
Партнер
+7 495 258 5151
Anna.Nikandrova@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Irina.Tsarkova@nikoliers.ru

Исследования

Вероника Лезнева
Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Ольга Убушиева
Заместитель директора
+7 812 718 3618
Olga.Ubushieva@nikoliers.ru

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MSIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Анна Сабинина
Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Anna.Sabinina@nikoliers.ru

Copyright © 2022 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или



191186 Санкт-Петербург
Волынский пер., д. 3 | БЦ «Сенатор»
Тел. +7 812 718 3618
www.nikoliers.ru