



SIAM DISCOVERY
THE CONCEPT

History of 3 Star Hotels
Development of 5 Star
Planning Concept
Design & Development
Escalators & Staircases/
Expansion Areas

Marketing Planning
& Brand Awareness

© Siam Pacific Co. 2017

I кв. 2022 г.

ООО «Коллиерз Интернешнл»

Торговая недвижимость

Торговые центры

Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

	I кв. 2020	I кв. 2021	I кв. 2022
Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м	3 093	3 219	3 238
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук	122	125	127
Уровень вакантности, %	3,4	4,9	5,2

Основные итоги

Изменившаяся в феврале геополитическая обстановка повлекла за собой множество событий, формирующих новую экономическую реальность для России. Повышенная валютная волатильность, разрыв логистических цепочек, санкции — эти и другие факторы ставят бизнес, и в частности участников рынка ритейла, в ситуацию неопределенности. На этом фоне с конца февраля более 100 иностранных ритейлеров объявили о временной приостановке работы в России.

В ключевых торговых комплексах Санкт-Петербурга доля временно закрытых магазинов варьировалась от 5% до 30% от общего количества арендаторов торговой галереи (по состоянию на конец марта), при этом самое высокое число приостановивших работу брендов наблюдается в торговых центрах суперрегионального формата.

Активность в девелопменте торговой недвижимости в Санкт-Петербурге в последние несколько лет традиционно невысокая. На текущий год запланировано открытие только одного торгового объекта — в составе четвертой очереди МФК «Заневский каскад» у метро «Ладожская». Продолжается активная стройка ТРК «Голливуд» у метро «Пионерская».

Диаграмма 1

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

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»



Спрос и уровень вакантности

По количеству открытий новых магазинов в ТЦ Санкт-Петербурга результаты I квартала 2022 г. сопоставимы с прошлогодними, однако в 1,5 раза уступают докризисному 2019 г. В числе наиболее ярких открытий начала этого года: два магазина итальянского бренда мужского белья Intimissimi UOMO (ТРК «ЛЕТО» и «Сити Молл»), флагманский магазин российского бренда Sela в новом формате в ТРЦ «Охта Молл», а также первый в Санкт-Петербурге магазин новой сети «Всесмарт», специализирующейся на продаже «умных» устройств для дома (в ТРК «Родео Драйв»).

Средняя доля свободных площадей в петербургских торговых центрах слегка понизилась за прошедший квартал — с 5,4% до 5,2%, что обусловлено активностью управляющих компаний и ритейлеров в первые два месяца года преимущественно. Также важно отметить, что временно приостановившие работу в России бренды на конец марта остаются арендаторами торговых комплексов и их магазины не могут быть учтены нами как незанятые.

Почти половина (47%) временно закрытых магазинов в торговых центрах Санкт-Петербурга относится к сегменту fashion. Большая часть этих брендов выполняет функцию якорей торговых центров с точки зрения привлечения посетителей, поэтому их закрытие негативно отразилось на посещаемости проектов. По данным компании Focus, индекс посещаемости ТЦ (Mall Index) в Санкт-Петербурге с конца февраля до конца марта находился в минусовой зоне относительно как прошлого года, так и допандемийного 2019 года. Среднее значение индекса в марте составило -13,2% (к 2021 г.) и -21,5% (к 2019 г.) — фрагментарный ажиотажный спрос покупателей, возникавший после анонсов разных брендов о грядущей приостановке их работы, на общем трафике не сказался. При этом по итогам января, несмотря на введение системы QR-кодов в торговых комплексах, Mall Index на 4,1% превысил показатели того же месяца 2021 г.

Диаграмма 2
Динамика вакантности в классических торговых центрах*

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»



* Уровень вакантных площадей представлен без учета в вакансии магазинов, временно приостановивших свою работу в течение марта.

Диаграмма 3
Структура иностранных брендов, приостановивших работу в составе ТЦ Санкт-Петербурга*, по профилю, % от количества

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

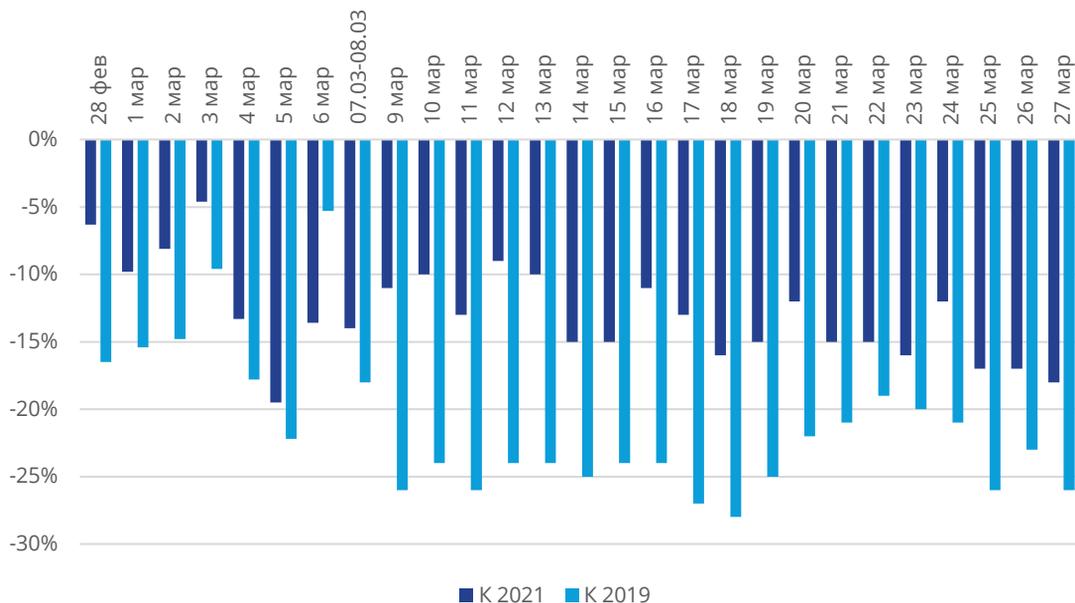


* По состоянию на конец марта 2022 г.

Диаграмма 4

Динамика индекса посещаемости торговых центров Санкт-Петербурга Mall Index (9–12 недели), в сравнении с 2021 и 2019 гг.

Источник: компания Focus (www.focus.bi)

**Тенденции и прогнозы**

В ближайшие месяцы основной фокус управляющих компаний и арендаторов будет сосредоточен на поиске компромиссных решений для максимально возможного в нынешних условиях продолжения эффективной работы. Скидки, отсрочки платежей по аренде, привязка платежей к товарообороту сейчас являются предметами переговоров в индивидуальном порядке.

Ряд иностранных компаний, приостановивших продажи в России, заявили о намерении возобновить работу через некоторое время, другие заняли выжидательную позицию. Однако большинство ритейлеров сохраняет за собой помещения и продолжает содержать штат сотрудников. На место брендов, которые примут решение об окончательном уходе с рынка, нужно будет искать замену из числа российских, турецких, индийских, китайских и других брендов. Однако, по нашим оценкам, азиатские и турецкие сети в ближайшее время не смогут в полной мере компенсировать уход компаний, которые решат окончательно покинуть рынок России. Данный процесс растянется по времени, что отразится на вакантности в ТЦ в среднесрочной перспективе. Тем не менее прогнозы по динамике свободных площадей будут более понятны через два-три месяца, когда взявшие паузу ритейлеры прояснят будущее своих магазинов в России.

Высокие инфляционные ожидания (консенсус-прогноз ЦБ РФ — 20% в 2022 г.), валютные колебания, снижение реальных располагаемых доходов будут определяющими факторами в формировании модели потребительского поведения. В совокупности с этими факторами и закрытием на текущий момент прежних каналов логистических поставок ритейлеры будут формировать планы развития/сокращения бизнеса.

Контакты

Торговая недвижимость

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

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

Исследования

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@colliers.ru

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

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MСIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@colliers.ru

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

Copyright © 2022

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. ООО «Коллиерз Интернешнл» не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

ООО «Коллиерз Интернешнл»

191186 Санкт-Петербург
Волынский пер., д. 3 | БЦ «Сенатор»
Тел. +7 812 718 36 18
www.colliers.ru