



I полугодие 2022 г.

Nikoliers

Торговая недвижимость Торговые центры

Россия | Санкт-Петербург



Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	П1 2020	П1 2021	П1 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	5,3	6,6
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	573	598	602

Основные итоги

Изменения геополитического и экономического контекста, произошедшие в первой половине 2022 г., в значительной мере повлияли на всех участников рынка торговой недвижимости, включая девелоперов, ритейлеров и потребителей. В сложившейся ситуации с приостановкой операционной деятельности зарубежных брендов, разрывом логистических цепочек, санкционными ограничениями, всплеском инфляции и снижением покупательской способности торговые центры Санкт-Петербурга столкнулись с падением посещаемости. По данным Focus Technologies, с конца февраля до начала июня посещаемость петербургских торговых центров была не менее чем на 10% ниже, чем годом ранее.

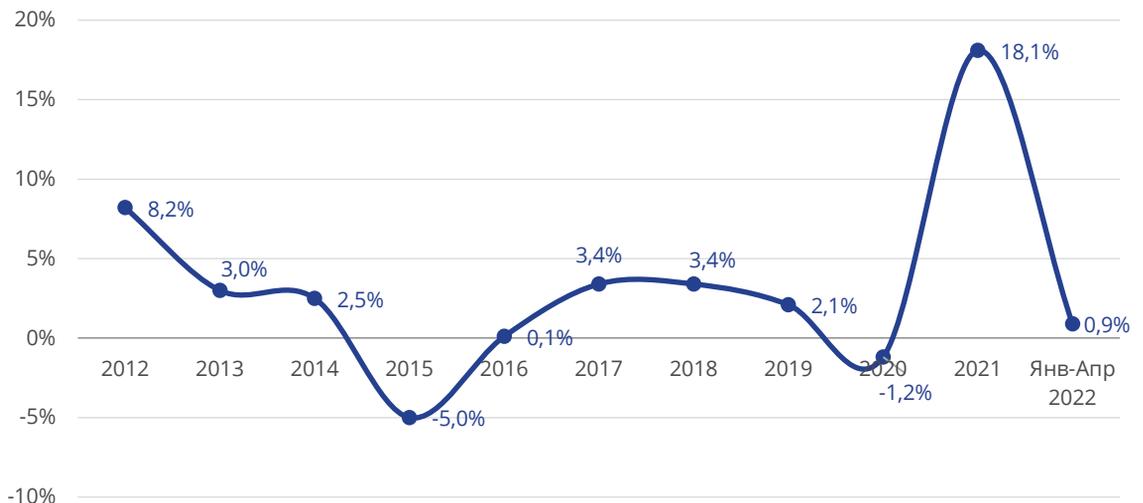
По данным Петростата, оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге в январе — апреле 2022 г. составил 677,7 млрд рублей, что на 0,9% выше, чем в том же периоде прошлого года (в сопоставимых ценах). В марте наблюдался ажиотажный спрос потребителей, стремившихся закупить товары про запас или успеть приобрести продукцию брендов, объявивших о временном закрытии своих магазинов, что привело к росту товарооборота продовольственных и непродовольственных групп товаров (+12,9% и +10,1% к февралю соответственно). По итогам апреля спрос сократился, а товарооборот снизился на 17% год к году, составив 160,6 млрд рублей. В этом месяце существенное падение произошло в сегменте непродовольственных товаров – на 24,9% г/г, тогда как продовольственный товарооборот снизился лишь на 1% г/г.

В последние пять лет прирост торговых площадей в Санкт-Петербурге был сдержанным, состоящим из небольших районных и специализированных торговых объектов. В настоящее время продолжается возведение ТРЦ Hollywood — крупнейшего строящегося торгового объекта в городе.

Диаграмма 1

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

Источник: petrostat.gks.ru



Спрос и уровень вакантности

По нашим оценкам, к концу первого полугодия 2022 г. средняя доля вакантных площадей в торговых центрах Петербурга находится на уровне 6,6%, что на 1,2 п.п. выше, чем в конце 2021 г. При этом в ряде качественных проектов вакантность сохраняется на низкой отметке — не более 2%. Стоит добавить, что временно закрытые магазины зарубежных брендов не учитываются нами в объеме свободных площадей. Потенциальная вакантность этих магазинов будет понятна во втором полугодии, когда ритейлеры озвучат планы по дальнейшей работе на российском рынке.

Активность по открытию магазинов в торговых центрах в первом полугодии была невысокой. В сравнении с прошлым годом число новых магазинов сократилось на треть, а по сравнению с 2019 г. — в 1,5 раза. В числе интересных можно отметить следующие открытия: первый в Санкт-Петербурге магазин бренда ЕМКА (ТРЦ «Галерея»),

YOU WANNA (ТРЦ «Галерея»), два магазина бренда sela moms & monsters (в ТРЦ «Охта Молл» и ТРК «Европолис»), универмаг российских дизайнеров SLAVA (ТК «Невский Центр»). Мы ожидаем дальнейшего увеличения присутствия российских брендов в торговых галереях, а также появление новых брендов из Турции, Ирана, Индии, Китая. Собственниками активно ведется работа над расширением географии брендов в проектах, однако переговорный процесс, как правило, занимает не менее 6–18 месяцев.

По состоянию на конец июня 2022 г. доля временно закрытых магазинов в торговых центрах разных форматов варьируется от 5% до 30% от общей арендопригодной площади проектов. С марта это значение снизилось, поскольку ряд зарубежных ритейлеров продал российские подразделения, а их магазины возобновили работу под новыми брендами. Среди таких ритейлеров компании LPP, OBI, L'Occitane.

Диаграмма 2
Динамика вакантности в классических торговых центрах*

Источник: Nikoliers



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

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

Источник: Nikoliers



* По состоянию на конец июня 2022 г.

Таблица 2

Матрица иностранных fashion-брендов «на паузе» в выборочных торговых центрах Санкт-Петербурга, июнь 2022 г.

Источник: Nikoliers

	Галерея	Мега Дыбенко	Лето	Мега Парнас	Европолис	Питер Радуга	Сити Молл	Жемчужная плаза	Гранд Каньон	Балкания Нова	Охта Молл	Лондон молл	ПИТЕРЛЭНД	Континент на Стачек	Невский центр	Представленность бренда в выборке ТЦ, % от штук
H&M	на паузе	80%														
Mothercare	на паузе	73%														
CROPP (CR)	открылся после ребрендинга	67%														
MANGO	на паузе	67%														
Sinsay (СИИ)	открылся после ребрендинга	60%														
Reserved (RE)	открылся после ребрендинга	60%														
Levi's	на паузе	60%														
Reebok*	на паузе	53%														
Uniqlo	на паузе	53%														
Bershka	на паузе	53%														
Pull&Bear	на паузе	47%														
Mohito (M)	открылся после ребрендинга	47%														
House (XC)	открылся после ребрендинга	47%														
Stradivarius	на паузе	40%														
Marks & Spencer	открылся после ребрендинга	33%														
Zara	на паузе	33%														
Massimo Dutti	на паузе	27%														
Oysho	на паузе	27%														
Nike	на паузе	20%														
Zara Home	на паузе	20%														
Monki	на паузе	20%														
Prisma	на паузе	13%														
Количество исследуемых брендов в fashion-галерее ТЦ	20	19	16	14	14	12	11	10	8	6	5	5	4	4	2	

■ открыт

■ открылся после ребрендинга

■ на паузе

■ уходит с рынка

*монобрендовые магазины.

Тенденции и прогнозы

Приостановка релизов голливудских фильмов серьезно ударила по российской индустрии кинотеатров. По разным данным, посещаемость кинотеатров с начала марта упала на 50–70%, что вынуждает владельцев оптимизировать сети путем закрытия как нескольких залов в проектах, так и проектов целиком. По нашим оценкам, в кинотеатрах Санкт-Петербурга порядка 25% кинозалов в настоящее время временно не работают. В этой связи во втором полугодии вероятно сокращение занимаемых кинотеатрами площадей или реформатирование части залов под другие сегменты.

Популярным форматом развлечений в торговых центрах остаются фуд-холлы и гастро-пространства, объединяющие несколько десятков заведений разных концепций и кухонь. В этом сегменте продолжается рост — во второй половине 2022 г. ожидается запуск крупнейшего в России проекта VOKZAL 1853 в здании бывшего ТК «Варшавский экспресс».

Несмотря на имеющиеся сегодня ограничения, вызванные санкциями и логистическими сложностями, российские ритейлеры продолжают развиваться, тестировать новые форматы и корректировать товарное наполнение магазинов с учетом определенных локаций. Российские бренды имеют новые возможности для расширения клиентской сети. Сегодня, когда аудитория приостановивших работу зарубежных брендов находится в поиске замен или аналогов, качество и комфортный сервис на всех этапах взаимодействия с покупателем становятся особенно актуальными.

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 Лежнева
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



www.nikoliers.ru



123112 Москва

Пресненская наб., 10
БЦ «Башня на Набережной», Блок С, 52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
moscow.news@nikoliers.ru

191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3
БЦ «Сенатор»
Тел. +7 812 718 36 18
spb.reception@nikoliers.ru

Copyright © 2022

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 некорректности информации, содержащейся в данном отчете.