



Colliers

Accelerating success.

Россия | Санкт-Петербург
Итоги 2021 г.

Торговая недвижимость



Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Colliers

	2020	2021	2022П
Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м	3 219	3 238	3 258
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук	125	127	128
Уровень вакантности, %	5,1	5,4	4,9

Основные итоги

В 2021 г., как и годом ранее, рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга был подвержен влиянию пандемии коронавируса: в течение года власти города регулировали работу торговых центров и их арендаторов. К примеру, работа фуд-кортв была в совокупности запрещена более чем на три месяца (в начале года, летом и в ноябре); работа развлекательных центров, детских комнат, кинотеатров, островных конструкций, непродовольственных магазинов периодами была также приостановлена либо существенно ограничена. Однако в целом можно сказать, что игроки рынка, как управляющие компании, так и арендаторы, адаптировались к условиям данных мер и выработали стандарты безопасной работы, позволяющие наиболее эффективно взаимодействовать с посетителями (контроль за соблюдением социальной дистанции, подсчет посетителей в магазинах, открытие пунктов вакцинации).

Общее предложение торговых центров в Санкт-Петербурге увеличилось на 18 000 кв. м за прошедшие 12 месяцев — было открыто два комплекса районного формата: ТЦ в ЖК «Солнечный город» от девелопера Setl City (GLA 7 000 кв. м) и ТЦ «Спутник» компании «Ликострой» (GLA 11 000 кв. м). Обеспеченность торговыми площадями в Петербурге по итогам 2021 г. достигла 601 кв. м/1 000 жителей, что является четвертым показателем среди городов-миллионников России.

В 2022 г. ожидается открытие четвертой очереди МФК «Заневский каскад» (GLA торговой части ~20 000 кв. м). На фоне низкой девелоперской активности знаковым событием для рынка торговой недвижимости Петербурга стал старт строительства и арендной кампании ТРК Hollywood в Приморском районе города, GLA которого составит 60 000 кв. м, — это первый анонсированный за последние пять лет проект такого масштаба.

График 1
Динамика прироста торговых площадей по форматам торговых центров

Источник: Colliers



Спрос и уровень вакантности

Доля свободных площадей в классических торговых центрах Санкт-Петербурга по итогам 2021 г. незначительно увеличилась — до 5,4% (+0,3 п.п. к 2020 г.). При этом в самых качественных проектах города наблюдалась похожая коррекция уровня вакантности — до 2,6%, что всего на 0,2 п.п. выше значения 2020 г.

Несмотря на высвобождение части площадей, в целом активность ритейлеров в части экспансии и открытия новых магазинов существенно возросла: за прошедшие 12 месяцев в стенах петербургских ТЦ произошло в 3,5 раза больше открытий, чем в 2020 г., что подтверждает тезис об адаптации компаний к условиям работы в нынешних реалиях рынка и выработке стратегий развития. Рост числа открытий произошел во всех сегментах, однако наиболее ярко наблюдался среди магазинов профилей «одежда и обувь», «товары для дома и интерьера», «ювелирные изделия и часы».

В числе примеров интересных открытий: первый в Петербурге монобрендовый магазин EA7, а также Armani Exchange (первый бутик в России в обновленной концепции бренда), появившиеся в ТРК «Питер Радуга». В обновленном дизайне

магазина Armani Exchange упор сделан на премиальность бренда и интерьер, включающий высокую насыщенность светом, открытую витрину в формате open space, LED-панели. Также в числе брендов профиля «одежда и обувь», проводивших экспансию на петербургском рынке: Sinsay, STREET BEAT, ECCO, Gloria Jeans и другие.

На протяжении прошлого года активно развивалась категория товаров для дома и интерьера. Например, сеть Küchenland Home открыла новый магазин в ТЦ «Невский Центр» и расширила свой магазин в ТРЦ «Охта Молл». В течение года заметными стали также следующие открытия: студия ИКЕА в «Жемчужной Плазе», COZY HOME в «ЛЕТО» и Cook House в «Невском центре».

Среди операторов профиля «ювелирные изделия» наиболее активно за прошедшие 12 месяцев увеличили присутствие компании Sokolov, «ЭПЛ Даймонд», MIUZ Diamonds.

В составе петербургских ТЦ за прошедший год появилось 11 новых брендов, в том числе иностранных, таких как Calliope в «МЕГА Дыбенко», Bikkembergs в «Европолис», NEBBIA в «МЕГА Дыбенко» (первый в России).

График 2
Динамика вакантности
в классических торговых центрах

Источник: Colliers

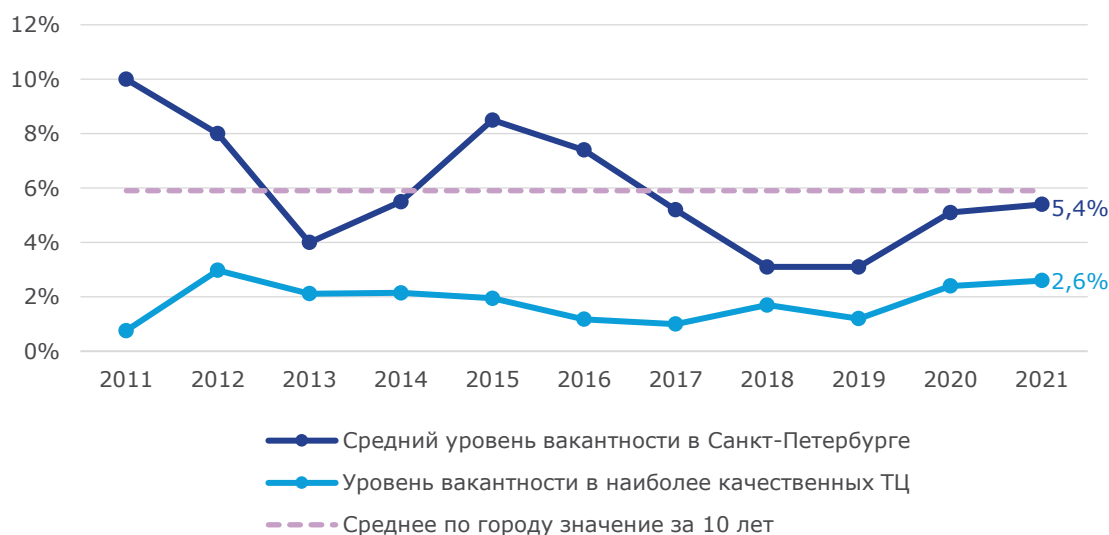


График 3
Распределение открывшихся магазинов по профилю,
% по количеству

Источник: Colliers

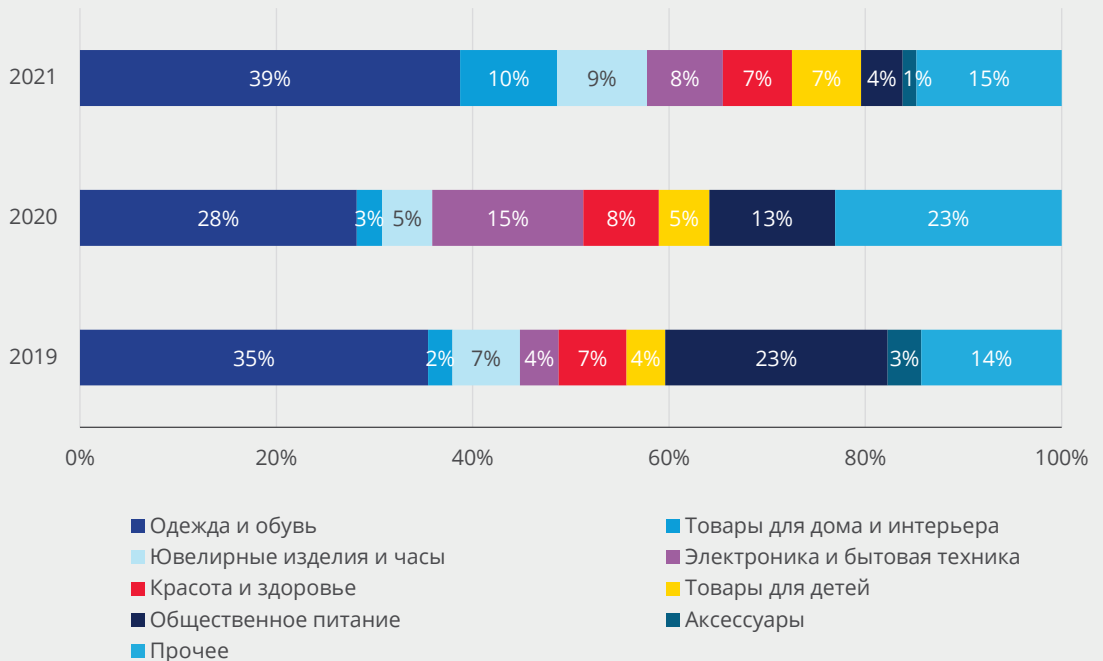


Таблица 2
Бренды, дебютировавшие на петербургском рынке
в составе ТЦ в 2021 г.

Источник: Colliers

НАЗВАНИЕ	ПРОФИЛЬ	ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР
Bikkembergs	Одежда и обувь	Европолис
Calliope	Одежда и обувь	МЕГА Дыбенко
NEBBIA	Спортивные товары	МЕГА Дыбенко
Pitbull West Coast	Одежда и обувь	Питер Радуга
Polo Ralph Lauren	Одежда и обувь	Галерея
UGG	Одежда и обувь	Галерея
VOLЯ WEAR	Одежда и обувь	Невский Центр
Wanna?Be!	Ювелирные изделия и часы	Галерея
Williams Et Oliver	Товары для дома и интерьера	Outlet Village Pulkovo
Первый Мебельный	Товары для дома и интерьера	Питер Радуга
Технопарк	Электроника и бытовая техника	Невский Центр



Тенденции и прогнозы

- Сегмент торговой недвижимости в 2021 г. продолжил восстановление после падения трафика и товарооборота в 2020 г. на фоне пандемии COVID-19. Колебания уровня вакантности не превышали 0,5 п.п., и мы ожидаем сохранения похожей тенденции в 2022 г. Однако стоит упомянуть, что со 2 января 2022 г. по указу губернатора города вход в ТЦ будет осуществляться по QR-коду, что существенно ограничит посещаемость объектов. Эффект воздействия будет зависеть от длительности принятых мер и темпов вакцинации населения.
- С ростом сегмента онлайн-торговли, оптимизацией логистических цепочек сетей, ускоряющимся темпом жизни торговые комплексы за последние несколько лет перестали быть просто местом шопинга, трансформируясь под запросы посетителей. Сегодня нередко на первый план при посещении торговых центров выходят проведение досуга, встречи со знакомыми, различный эмоциональный опыт от посещения тех или иных площадок, а потому девелоперы и управляющие компании уделяют особое внимание различным маркетинговым активностям и увеличивают зоны общественных пространств в своих проектах.
- Ритейлеры формируют стратегии развития с учетом комбинации офлайн- и онлайн-каналов продаж, чтобы быть ближе и доступнее для покупателей (возможность доставки товаров в пункты выдачи крупных маркетплейсов, внедрение сервисов заказа/выбора товара онлайн и примерки/выдачи в офлайн-магазинах).
- После бума 2019 г., связанного с запуском фуд-холлов, сегмент общественного питания на фоне закрытий и ограничений последних двух лет в торговых центрах развивался крайне сдержанно. Тем не менее уже в 2022 г. на рынке ожидается открытие сразу нескольких проектов подобного формата: Ginza Project в ТЦ «Невский Центр», гастропространства в нескольких ТЦ компании «Адамант».
- Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга можно назвать зрелым — возраст порядка 70% торговых центров превышает десять лет. В связи с этим будут продолжаться и стартовать процессы реконцепции/обновления в самых разных, в том числе и самых качественных, проектах города.
- Пандемийный кризис усилил тенденцию дифференциации торговых центров Санкт-Петербурга. Наиболее успешные ТЦ быстро восстанавливаются и показывают высокую посещаемость, имеют высокий спрос со стороны ритейлеров и проводят эффективную ротацию арендаторов, отвечающую меняющимся запросам потребителей. Другие же, менее популярные, проекты столкнулись со значительной потерей арендаторов и вынуждены рассматривать возможность смены концепции, позиционирования или добавления других, отличных от ритейла, функций в свои проекты.

Контакты

Торговая недвижимость

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

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

Исследования

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

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

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MCIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@colliers.com

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

Copyright © 2021 Colliers

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. Colliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

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



Accelerating success.