

Положительная динамика
открытий (**26%**)
по сравнению с закрытиями (**22%**)
в сегменте одежды и аксессуаров

Магазины **46**
международных брендов
остаются закрытыми

5,3%
доля вакантных
площадей



Рынок торговой недвижимости

Санкт-Петербург
I полугодие 2022 года

kf.expert/publish





КЛЮЧЕВЫХ СОБЫТИЙ

Основные показатели*

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	3,496/2,142
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	0
Планируется к вводу в эксплуатацию во II полугодии 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	0
Доля вакантных площадей	5,3% (+1,0 п. п.)**
Условия аренды в торговых центрах Санкт-Петербурга***	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–60 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	3 000–30 000
Обеспеченность жителей Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	398

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 10 000 м², объединенных общей концепцией и единым управлением.

** Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2021 г.

*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Санкт-Петербурга. Ставки приведены без учета НДС и операционных расходов. Ставки указаны для новых договоров аренды без учета индивидуальных скидок.

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022



Евгения Хакбердиева

Региональный директор
департамента торговой недвижимости
Knight Frank

II квартал 2022 г. на рынке торговой недвижимости прошёл в режиме ожидания. Большая часть международных ритейлеров продолжает сохранять помещения в торговых центрах и не делает никаких прогнозов по срокам открытия, что создаёт ситуацию высокой неопределённости и влияет на всех участников рынка. В итоге девелоперы анализируют рынок и возможные альтернативы международным операторам, но конкретных решений пока не принимают. Мы ожидаем, что во втором полугодии определённости на рынке станет больше и мы сможем нащупать точку опоры для построения более точных прогнозов и перспектив развития торгового сегмента.

Предложение

Рынок торговый недвижимости в России с конца февраля 2022 г. находится в состоянии неопределенности, вызванной геополитическими событиями и приостановкой работы международных ритейлеров. В целом наблюдаются изменения покупательских предпочтений и привычек потребления, продолжают сокращаться реальные располагаемые денежные доходы населения, в том числе уменьшается количество средств на покупку товаров. Тем не менее эти тренды не новы, они развиваются уже несколько лет, становясь сейчас все более очевидными.

Текущая кризисная ситуация развивается менее драматичным образом по сравнению, например, с 2008 г. Это обусловлено тем, что в течение последних 8 лет объем нового строительства торговых центров находился на минимальном уровне.

Пандемия запустила процесс оптимизации сетей офлайн-магазинов и уменьшения их количества, а геополитический кризис 2022 г. может лишить торговые центры ряда международных брендов. Все это приводит к росту вакантности, снижению доходности торговых объектов, сокращению девелоперской активности по строительству новых объектов, изменению соотношения и состава арендаторов.

В 2022 г. рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга может повторить рекорд 2017 г., когда не было открыто ни одного нового торгового центра.

На этапе строительства находятся 2 крупных проекта – 4-я очередь «Заневского каскада» у метро «Ладужская» и Hollywood у метро «Пионерская», открытие которых ожидается не ранее 2023 г.

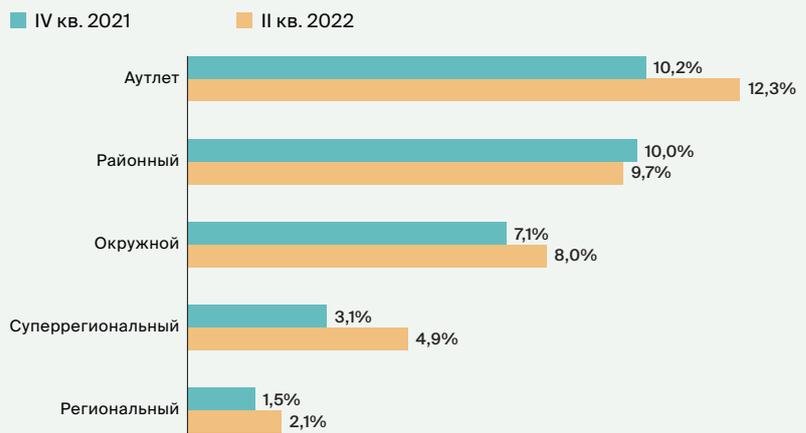
С одной стороны, рынок северной столицы насыщен типовыми проектами, а девелоперы ориентированы на строительство небольших районных торговых центров на территориях комплексного жилищного строительства. С другой стороны, развитие происходит в направлении улучшения качества действующих объектов. Быстрое изменение потребительских трендов приводит к необходимости реконцепции морально устаревающих торговых центров.

Вакансия

По итогам I полугодия 2022 г. доля свободных площадей в качественных торговых центрах Санкт-Петербурга увеличилась на 1 п. п. и достигла уровня 5,3% (по сравнению с итогами 2021 г.).

Рост вакантности наблюдался по всем типам торговых центров, кроме районных. По данным на конец июня 2022 г. наибольший объем свободных от договоров площадей наблюдался в аутлетах (12,3%), меньше всего пустует площадей в региональных торговых центрах (2,1%), в районных торговых центрах свободно 9,7%, в окружных – 8%, в суперрегиональных – 4,9%.

Доля свободных площадей в разных типах торговых центров Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Динамика доли свободных площадей в торговых центрах Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Рост вакантности в течение первых шести месяцев текущего года в большей степени обусловлен отложенным эффектом пандемии и связанными с ней ограничениями и изменениями потребительского поведения. Наибольший объем площадей освободили кинотеатры и магазины товаров для детей. Международные бренды пока массово не освобождают помещения, хотя магазины большинства из них остаются закрытыми, что в свою очередь снижает покупательский трафик в торговых центрах.

В пессимистичном сценарии развития при условии, что все закрытые на данный момент магазины освободят помещения, вакантность может увеличиться до 10% к концу 2022 г., что станет рекордным значением за всю историю рынка. В такой ситуации существенно увеличится доля свободных площадей в суперрегиональных и региональных торговых центрах.

Наиболее реалистичный сценарий развития событий подразумевает рост доли свободных площадей не выше 7–8% на пике, но они будут распределены по рынку крайне неравномерно и постепенно начнут заполняться новыми арендаторами – российскими и азиатскими брендами. Ожидается затяжной период восстановления рынка, а для достижения оптимальных показателей вакантности (3–4%) потребуется не менее года.

Спрос

По итогам I полугодия 2022 г. в качественных торговых центрах Петербурга остаются закрытыми магазины 46 международных брендов, которые занимают 211 тыс. м², или 10% от арендопригодной площади. Среди них – Ikea, H&M, Jo Malone, Mothercare, Adidas, Samsonite, Puma, Helly Hansen, Women'secret, MAC и другие. Эти площади в случае окончательного ухода сетей с российского рынка могут стать вакантными уже осенью. Наибольший объем временно закрытых магазинов международных брендов наблюдается в региональных и суперрегиональных торговых центрах, меньше всего – в районных.

В большинстве случаев закрытые магазины продолжают платить аренду по договоренности и не освобождают площади, ожидая принятия окончательного решения по возможности возобновления работы или ухода с рынка.

По профилю деятельности основная доля закрытых магазинов – fashion (41%) и товары для дома (35%). Среди стран происхождения брендов пятерка лидеров выглядит так: Швеция (49%), Испания (26%), США (9%), Германия (6%), Япония (5%).

Тем не менее по сравнению с мартом 2022 г. количество закрытых магазинов сокращается. После продажи китайскому консорциуму открываются

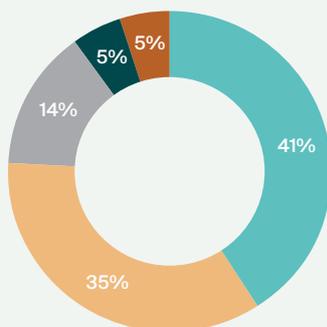
под новыми брендами магазины, ранее принадлежавшие польскому ритейлеру LPP. Вместо Reserved, Cropp, House, Mohito и Sinsay постепенно открываются Re, St, XS, M и Син. Магазины французского L'Occitane перешли под контроль российских топ-менеджеров и меняют вывески на L'Окситан. После приобретения X5 Retail Group финской Prisma супермаркеты начали работать под брендом «Перекресток». Немецкая группа OBI продала бизнес российскому инвестору, и магазины возобновили работу в конце апреля. Турецкая компания FLO Retailing выкупила магазины Reebok, но они пока остаются закрытыми. McDonald's продал бизнес в России, новые заведения открываются под брендом «Вкусно и точка».

В марте 2022 г. о своем уходе с российского рынка заявили многие международные ритейлеры. Четыре месяца спустя полностью ушли и освободили помещения в торговых центрах немногие, пока лидируют финны. Закрылись аптеки финского ритейлера под брендом «Университетская аптека», супермаркеты Prisma, рестораны быстрого питания Heshburger. Кроме того, пустуют помещения, ранее занятые британским косметическим брендом The Body Shop и немецким магазином одежды Jack Wolfskin. Существенно сократили свое присутствие в торговых центрах Lush, закрылись кофейни Starbucks.

Структура временно закрытых магазинов международных брендов в ТЦ Санкт-Петербурга (исходя из площади), I полугодие 2022 г.

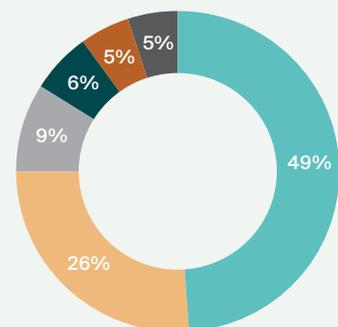
По профилю деятельности

- Одежда
- Товары для дома
- Спортивные товары
- Кафе, рестораны
- Другие



По стране происхождения

- Швеция
- Испания
- США
- Германия
- Япония
- Другие



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Ротация

Из-за приостановки работы магазинов ряда международных брендов торговые центры фиксируют падение посещаемости. Активность ритейлеров по аренде новых площадей точечная и направлена на лучшие с точки зрения трафика помещения торгового центра.

Основная ротация в I полугодии происходила среди гипермаркетов городского формата, что в первую очередь связано с уходом Prisma и открытием «Перекрестка».

В сегменте одежды и аксессуаров наблюдается положительная динамика открытий (26%) по сравнению с закрытиями (22%). Продолжают развиваться как международные, так и российские бренды. Среди иностранных не приостанавливали работу все итальянские ритейлеры. Intimissimi Uomo открыл несколько новых магазинов, а Billionaire вышел в Санкт-Петербург с первым магазином в Outlet village Pulkovo. Среди российских брендов стоит отметить открытие Slava в «Невском центре» с товарами российских дизайнеров и You wanna в «Галерее».

Отрицательная динамика открытий (2%) по сравнению с закрытиями (11%) наблюдается в детском ритейле и товарах для будущих мам. Закрылись магазины «Дочки-сыночки», «Детки», Toy.ru, «Буду мамой», что

привело к значительному высвобождению площадей. С другой стороны, на рынок Петербурга вышли новые сетевые бренды Choupette, Selamoms & monsters, Button Blue, Little Home, но они не смогли заместить ушедших, так как арендуют небольшие площади.

Наибольшие трудности в торговых центрах испытывают кинотеатры. В 2022 г. закрылись 4 кинотеатра – «Мираж Синема» в ТЦ «Международный» и ТЦ «Атлантик-Сити», «Каро Фильм» в ТЦ «Варшавский экспресс», а также «Кинопарк» в ТЦ Green Park. С учетом роста популярности онлайн-платформ с одной стороны и отсутствием западных фильмов в прокате с другой во второй половине 2022 г. прогнозируется продолжение волны закрытий кинотеатров и переоборудования их площадей под другой функционал.

Потребительские предпочтения меняются, и в торговых центрах появляются новые форматы развлечений. В торговом центре «Пик» анонсировано открытие фуд-холла вместо кинотеатра, а в «Варшавском экспresse» идет строительство крупнейшего в Европе фуд-холла, который займет все здание.

Торговые центры становятся в большей степени общественными пространствами. Среди интересных открытий 2022 г. – арт-пространство и коворкинг в ТЦ «Рио», а также выставка ретро автомобилей в ТЦ «Лето».

Коммерческие условия

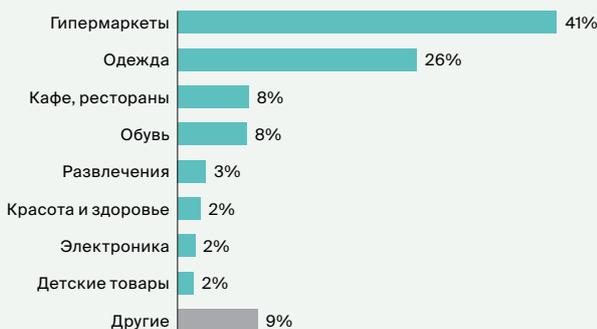
В течение I полугодия 2022 г. диапазон запрашиваемых арендных ставок в торговых центрах для новых арендаторов не претерпел изменений. Но рынок вступил в новую переговорную стадию существования.

И если в предыдущие два года переговоры по коммерческим условиям были связаны с пандемийными ограничениями, то с марта 2022 г. переговоры ведутся в первую очередь с магазинами международных брендов.

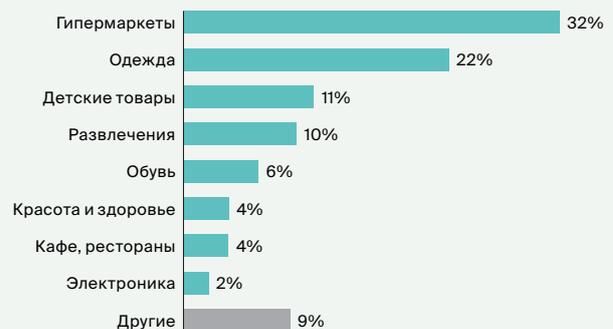
По данным на конец июня 2022 г. большинство арендаторов, приостановивших работу, сохраняют за собой арендованные помещения и продолжают оплачивать аренду за исключением % от товарооборота. Иностранные бренды в основном имеют долгосрочные договоры аренды с жесткими условиями расторжения. В индивидуальном порядке обсуждались скидки по фиксированной части арендной платы, рассрочке платежей, условиям выхода из договора и т. д. Тем не менее закон, дающий торговым центрам право требовать с магазинов и ресторанов международных брендов арендную плату в полном объеме или расторгнуть с ними договор аренды в одностороннем порядке без штрафов, приведет к более стремительным изменениям в сфере торговой недвижимости.

Структура открытий и закрытий магазинов в ТЦ Санкт-Петербурга (исходя из площади) по профилю деятельности, I полугодие 2022 г.

Открытия



Закрытия



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Условия аренды в торговых центрах Санкт-Петербурга

Профиль арендатора	Общий показатель диапазона базовых арендных ставок, руб./м ² /год*
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	10 000–30 000
Товары для дома (<1 500 м ²)	6 000–8 000
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	10 000–20 000
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–15 000
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–12 000
Досуговые концепции:	
Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²)	4 000–8 000
Кинотеатры (2 500–5 000 м ²)	0–6 000
Общественное питание:	
Food-court	30 000–70 000
Кафе	15 000–40 000
Ресторан	10 000–20 000

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров.
Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Тренды

- Развитие торговых центров происходит в направлении улучшения качества с помощью проведения реконцепции. Анализ изменяющихся предпочтений своей целевой аудитории позволяет торговым центрам идти в ногу со временем и меняться вместе с ними. Часть площадей переформатируется в офисы, коворкинги, появляются выставочные пространства, фуд-корты сменяются на фуд-холлы, увеличивается количество сервисов для посетителей и т. д.
- Поиск новых партнеров. В то время как западные бренды уходят с рынка, азиатские и российские ритейлеры получили стимул для расширения своего присутствия в торговых центрах.
- Изменение развлекательной составляющей в торговых центрах. Кинотеатры теряют популярность, в то время как фуд-холлы становятся новым форматом развлечений.

Прогноз

В Санкт-Петербурге во II полугодии 2022 г. не ожидается открытия новых торговых центров. Это в свою очередь сдержит рост доли свободных площадей. Уже к осени большинство международных брендов, магазины которых сейчас закрыты, примут окончательное решение по поводу дальнейшего присутствия в России. Очевидно, что останутся не все, а заместить свободные помещения российскими и азиатскими

брендами получится не сразу. Ритейлеры становятся все более компактными, арендуя меньшие площади.

Однако растет спрос со стороны фитнес-центров и детских развлекательных и образовательных центров на помещения в рамках торговых центров. Увеличивается популярность фуд-холлов, которые уже работают в ТЦ «Галерея», Leo Mall, «Сити Молл», «Меркурий», анонсировано открытие в ТЦ «Невский центр», «Пик», «Варшавский экспресс» и др.

Тем не менее на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга ожидается затяжной период восстановления. По мере смещения баланса спроса и предложения в сторону увеличения вакантности арендные ставки в некоторых торговых центрах могут снизиться на 5–10%. При этом снижение не коснется наиболее ликвидных с точки зрения расположения и площади помещений. Более драматичного сценария развития рынка и существенного падения ставок до конца года не прогнозируется.



КОНСАЛТИНГ
И АНАЛИТИКА

АНАЛИТИКА

ТОРГОВАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

Ольга Широкова

Региональный директор, Россия и СНГ
oshirokova@kf.expert

Светлана Московченко

Руководитель отдела, Санкт-Петербург
smoskovchenko@kf.expert

Евгения Хакбердиева

Региональный директор, Россия
evgenia.khakberdieva@ru.knightfrank.com

© Knight Frank LLP 2022 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.