



ЕВГЕНИЙ ПЛАТЕНКО

СУЩЕСТВУЮЩИЕ НЫНЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ ПЕТЕРБУРГА ПОЛУЧАТ НЕБОЛЬШУЮ ПЕРЕДЫШКУ В КОНКУРЕНТНОЙ БОРЬБЕ: ВЫХОД НОВЫХ КРУПНЫХ ОБЪЕКТОВ В ГОРОДЕ МОЖНО ОЖИДАТЬ НЕ РАНЬШЕ, ЧЕМ В КОНЦЕ 2018 ГОДА, А ВЕРОЯТНЕЕ ВСЕГО, ЭТО БУДЕТ НАЧАЛО 2019 ГОДА

Такой прогноз дают аналитики JLL. Согласно данным компании, в первом полугодии 2017 года на российский рынок качественных торговых центров вышло всего 334 тыс. кв. м, что на треть меньше результата аналогичного периода предыдущего года. До конца 2017 года российский рынок торговых центров пополнится еще 806,2 тыс. кв. м, что будет также на треть ниже итогов второго полугодия прошлого года.

Оксана Копылова, руководитель аналитики торговой и складской недвижимости JLL, комментирует: «Первое место в данном рейтинге займет Турция, где на текущий год заявлено 1,66 млн кв. м. В отличие от большинства стран Европы, Россия и Турция характеризуются «молловой» моделью рынка, когда высокие темпы роста достигаются вводом крупных проектов. Кроме того, Россия и Турция имеют относительно низкую насыщенность качественными торговыми площадями на уровне 163 и 139 кв. м на 1 тыс. жителей, соответственно, в то время как средний показатель по Европе равен 213 кв. м. В тройку лидеров ввода новых площадей также входит Польша (331 тыс. кв. м). Украина в этом рейтинге занимает 13-ю строчку с объемом ожидаемого предложения торговых центров на уровне 72,6 тыс. кв. м».

НАЛОЖЕНИЕ ФАКТОРОВ «Снижение темпов ввода торговых площадей в России обусловлено рядом факторов, которые наложились друг на друга. Важное влияние на рынок оказали экономические причины — рецессия снизила активность как ритейлеров, так и девелоперов. Как следствие, проекты, начатые в докризисный период, сейчас находятся в финальной стадии или уже ввелись, а список анонсированных проектов существенно сократился. Поэтому в перспективе не исключено возникновение дефицита качественного предложения — новых площадок для дальнейшего развития розничных операторов просто не будет», — говорит Екатерина Земская, региональный директор и руководитель департамента торговой недвижимости компании JLL.

«Сегодня мы наблюдаем начало нового цикла девелоперской активности в сегменте торговой недвижимости. Регио-

нальные девелоперы продолжают фокусироваться на небольших городах, отличающихся низким уровнем проникновения профессионального ритейла и относительно высокой покупательной способностью. Особого внимания с этой точки зрения заслуживают города с населением меньше 500 тыс. человек: на их долю придется четверть новых торговых центров, открытых до конца 2017 года», — говорит Полина Жилкина, директор по России и СНГ и руководитель направления ритейл-консалтинга департамента торговых площадей компании JLL.

Примерно 35% новых торговых центров этого года заявлены в Москве и Московской области. Около 23% от общероссийского объема нового предложения появятся в городах-миллионниках. А в Петербурге в 2017 году крупных торговых объектов введено не будет.

ПО МЕЛОЧИ Как говорят эксперты, сегодня на этапе строительства в Петербурге находится несколько небольших торговых центров и отдельно стоящих гипермаркетов. По данным компании Maris в ассоциации с CBRE, за семь месяцев были открыты специализированный магазин мебели и товаров для дома Hoff, расположенный по адресу Пулковское шоссе, 19, гипермаркет формата DIY K-Rauta, расположенный по адресу: 3-й Верхний переулок, 11, гипермаркет «Оптоклуб „Ряды“», расположенный на Мурманском шоссе у КАД. Екатерина Тейдер, руководитель проектов девелопмента и развития территорий Becar Asset Management Group, подсчитала, что за первое полугодие на рынке Петербурга ввели около 8,5 тыс. кв. м торговых площадей.

Михаил Рожко, директор отдела торговой недвижимости IPG.Estate, говорит: «С момента запуска ТРЦ „Охта Молл“ и второй очереди ТЦ „Порт Находка“ в 2016 году на рынке Петербурга не появилось ни одного нового торгового центра. Предложение в сегменте качественной торговой недвижимости остается на прежнем уровне — 3,9 млн кв. м». Он уверен, что крупных и амбициозных проектов не стоит ждать ближайшие три-пять лет.

«Выход крупных торговых центров можно ожидать не раньше, чем в конце 2018

ПОЗАДИ РОССИИ И ЕВРОПЫ

ПО ИТОГАМ 2017 ГОДА РОССИЯ ВПЕРВЫЕ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ДЕВЯТЬ ЛЕТ УСТУПИТ ЛИДЕРСТВО ПО ОБЪЕМУ ВВОДА ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ СРЕДИ ЕВРОПЕЙСКИХ СТРАН. ПРИ ЭТОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ОТСТАЕТ И ОТ ДРУГИХ КРУПНЫХ ГОРОДОВ СТРАНЫ — И В 2017 ГОДУ, И В ПОСЛЕДУЮЩИЕ БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ ЗДЕСЬ ВВОДА КРУПНЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ НЕ ОЖИДАЕТСЯ. ДЕНИС КОЖИН

года, вероятнее, это будет начало 2019 года. Около 85% объемов, запланированных на 2019–2020 годы, приходится на южное направление», — рассказала госпожа Тейдер.

«На сегодняшний день можно говорить, что рынок торговой недвижимости насыщен качественными объектами, а собственникам стоит задуматься о реконцепции и реновации морально устаревших объектов. Сегодня продолжается реконцепция ТРК „Капитолий“, без остановки работы идет реконцепция ТРК „Пик“, — рассуждает господин Рожко.

По мнению господина Рожко, стоит отметить активность ритейлеров: количество открытий новых торговых точек выросло на 30% относительно сопоставимого периода прошлого года. При этом на рынке появляются интересные форматы, например, в ТЦ «Рио» запустили новый для рынка Петербурга формат спортивных развлечений — центр «Пляж», где можно заниматься пляжными видами спорта круглый год.

По данным Colliers International, в торговых центрах Санкт-Петербурга за первое полугодие 2017 года открылись 160 новых магазинов, кафе и ресторанов, что в 1,4 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года.

«По итогам семи месяцев 2017 года Петербург занимает второе место по обеспеченности населения торговыми центрами. В Северной столице на каждую тысячу жителей приходится 595 кв. м арендопригодной площади торговых центров. Лидирующую позицию среди российских городов занимает Самара с показателем 664 кв. м», — рассказала Елена Тищенко, руководитель отдела исследования рынка недвижимости компании Maris в ассоциации с CBRE.

ВАКАНСИЯ ПАДАЕТ Низкие объемы нового предложения на рынке торговой недвижимости и высокий уровень спроса привели к снижению вакансии в первом полугодии текущего года на 1,2%. Вакансия составила 5,8%. Запрашиваемые ставки пока стабильны и находятся на уровне прошлых лет. До конца года на фоне нулевого ввода объектов и роста спроса возможно увеличение запраши-

ваемых ставок, прогнозирует госпожа Тищенко.

Екатерина Тейдер говорит: «Стоит отметить, что тренд снижения вакансий сохранился в отчетном периоде, при этом темпы снижения по-прежнему остаются высокими. Если обратиться к уровню арендной ставки, то в успешных проектах можно зафиксировать рост на 3–5% в течение года. Восстанавливающийся спрос со стороны ритейлеров и отсутствие новых объектов прогнозируют дальнейшее снижение вакансии до 4,8–5% к концу текущего года».

В самых востребованных среди арендаторов ТЦ, таких, например, как «Галерея», «Мега Дыбенко» и «Мега Парнас», «Лето», «Невский центр», доля вакантных площадей достигла 1%. Торговые центры «Питерлэнд», «Июнь» и «Континент» за последние полгода значительно улучшили свою заполняемость.

Что касается рынка street-retail, то в 2017 году на рынке аренды торговых помещений этого формата наибольшую активность демонстрировали федеральные и региональные сети. «Наибольший интерес для арендаторов представляли форматные помещения площадью 400–600 кв. м — для продуктовых сетей, а также небольшие объекты до 60 кв. м — для других сфер бизнеса. Арендные ставки показали небольшой рост в пределах 5–10%», — привел данные Роман Стогов, коммерческий директор инвестиционно-управляющей компании STEIT.

Как говорят специалисты Knight Frank, первое полугодие 2017 года характеризовалось оживленным спросом со стороны арендаторов и инвесторов. На рынок вернулись понятия «лист ожидания» и «задаток». Причем на ликвидные помещения лист ожидания составляет минимум три-четыре арендатора.

«По итогам первого полугодия 2017 года в Петербурге было введено в эксплуатацию 68 тыс. кв. м встроенных коммерческих помещений. Основная доля в размере 47% пришлось на Петроградский район за счет ввода в эксплуатацию крупных жилых комплексов „Леонтьевский мыс“, „Привилегия“, четвертой очереди ЖК „Европа Сити“, — говорит Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg. ■