ЕСТЕСТВЕННЫЙ ДЕФИЦИТ

С НАЧАЛА ГОДА В СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЕ НЕ ОТКРЫЛОСЬ НИ ОДНОГО НОВОГО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА, ПРИ ЭТОМ НА ЗАВЕРШАЮЩЕМ ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬСТВА НАХОДЯТСЯ ТРИ КРУПНЫХ ОБЪЕКТА, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ПЕТЕРБУРГСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ. ЭКСПЕРТЫ КОНСТАТИРУЮТ: ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ ДОЛЯ ПЛОЩАДЕЙ УЖЕ НА ЭТАПЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА «РАЗБИРАЕТСЯ» ПОТЕНЦИАЛЬНЫМИ АРЕНДАТОРАМИ, ПОЭТОМУ ПО ИТОГАМ ГОДА УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ БУДЕТ ВСЕ ЕЩЕ БЛИЗОК К ИСТОРИЧЕСКОМУ МИНИМУМУ. МИЛЕНА НЕЧАЕВА

По данным консалтинговой компании Nikoliers, уровень вакантности в торговых центрах Санкт-Петербурга приблизился к историческому минимуму за последние десять лет и составляет 3,4% в среднем по городу, а в наиболее качественных ТЦ вакансия еще ниже — на отметке 2,1%. «Незначительные колебания этих показателей связаны с естественной ротацией арендаторов. С 2014 года ниже текущего уровень вакансии был только в 2018–2019 годах, когда доля свободных площадей составляла 3,1%»,— отмечают эксперты.

В NF Group акцентировали внимание на дефиците качественного предложения в данном сегменте. «За девять месяцев 2024 года не открылось ни одного нового торгового центра. Однако на завершающем этапе строительства находятся три объекта районного и окружного форматов, которые запланированы к открытию до конца года. Среди них — ТРК „Небо“ в Мурино (арендопригодная площадь — 25,7 тыс. кв. м), где появится первый районный кинотеатр, ТРК „Парк Молл“ на проспекте Просвещения (арендопригодная площадь — 35 тыс. кв. м), в котором будут представлены фуд-холл и образовательный коворкинг, а также ТРК „Лунапарк“ в Новогорелово (арендопригодная площадь — 10,7 тыс. кв. м)»,— делится Наталия Киреева, заместитель регионального директора департамента консалтинга и аналитики NF Group.

По ее словам, эти проекты продолжат тенденцию создания многофункциональных торговых центров, ориентированных на потребности современных покупателей. Они станут не только платформами для ритейла, но и районными центрами притяжения, обогатив рынок гастропространствами, развлекательными и спортивными операторами, а также социальными услугами, уточняют в Nikoliers.

Собеседники Guide констатируют, что значительная доля площадей в возводимых в настоящее время объектах уже на этапе девелопмента находится под переговорами с потенциальными арендаторами, поэтому высокого роста уровня вакантности в ТЦ Петербурга не предвидится. «Даже с учетом открытий новых объектов вакантность на рынке торговой недвижимости Северной столицы по итогам года не вырастет более чем на 5%»,— прогнозирует госпожа Киреева.

НА РЫНОК ПРОДОЛЖАЮТ ВЫХОДИТЬ НОВЫЕ ИНОСТРАННЫЕ И РОССИЙСКИЕ БРЕНДЫ. ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЕМ ДЛЯ НИХ ЯВЛЯЕТСЯ МОСКВА (81%), ДАЛЕЕ СЛЕДУЕТ ПЕТЕРБУРГ (9,5%), ПОДСЧИТАЛИ В NIKOLIERS. НАИБОЛЕЕ АКТИВНЫМИ БЫЛИ БРЕНДЫ ИЗ КИТАЯ (33% ОТ ОБЩЕГО КОЛИЧЕСТВА ОТКРЫТИЙ), ТУРЦИИ И ИТАЛИИ (ПО 14%). АКТИВНОСТЬ ОТЕЧЕСТВЕННЫХ БРЕНДОВ ТАКЖЕ СОХРАНЯЕТСЯ, СРЕДИ ЛИДЕРОВ — КАТЕГОРИИ «ОДЕЖДА И ОБУВЬ» И «ТОВАРЫ ДЛЯ СПОРТА»



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

В КРУПНОГАБАРИТНЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ 27% ПЛОЩАДЕЙ ЗАНЯТО МАГАЗИНАМИ ОДЕЖДЫ И АКСЕССУАРОВ

При этом на рынок продолжают выходить новые иностранные и российские бренды. Приоритетным направлением для них является Москва (81%), далее следует Петербург (9,5%), подсчитали в Nikoliers. Наиболее активными были бренды из Китая (33% от общего количества открытий), Турции и Италии (по 14%). Активность отечественных брендов также сохраняется, среди лидеров — категории «Одежда и обувь» и «Товары для спорта».

По оценке Валерия Трушина, партнера, руководителя отдела исследований и консалтинга IPG.Estate, рынок Санкт-Петербурга сегодня нуждается в открытии торговых центров районного формата в рамках проектов комплексного развития территорий. «Важно, чтобы ТЦ открывались своевременно в новых зонах развития, где живут люди, чтобы обеспечить функцию шопинга: закрыть спрос на товары повседневного потребления, а также функцию развлечений, дать жителям новых спальных районов найти места для развлечения в рамках агломераций»,— уверен он.

В Nikoliers добавляют, что по итогам третьего квартала наблюдается медленный, но стабильный рост индикатора посещаемости торговых центров Петербурга относительно прошлогодних показателей. «При этом посещаемость за восемь месяцев текущего года сравнялась с уровнем 2022 года. По нашим данным, до конца года индикатор сохранит стабильную динамику, превышая уровень 2023 года на 1%»,— указывают аналитики компании. ■



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

ЭКСПЕРТЫ УВЕРЕНЫ, ЧТО ЗАПРОС НА СТРОИТЕЛЬСТВО НОВЫХ ТЦ БОЛЬШЕЙ ПЛОЩАДИ СО ВРЕМЕНЕМ БУДЕТ НАРАСТАТЬ