

# ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ ЗАПОЛНЯЮТСЯ АРЕНДАТОРАМИ

ЗА 2023 ГОД В МОЛЛАХ ПЕТЕРБУРГА ОТКРЫЛОСЬ В 2,3 РАЗА БОЛЬШЕ МАГАЗИНОВ, ЧЕМ ГОДОМ РАНЕЕ. АКТИВНЕЕ ВСЕГО В НАИБОЛЕЕ КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ГОРОДА ОТКРЫВАЛИСЬ ФЭШН-МАГАЗИНЫ, ЗАВЕДЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ И САЛОНЫ ЮВЕЛИРНЫХ ИЗДЕЛИЙ И ЧАСОВ. В РЕЗУЛЬТАТЕ СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ В КЛАССИЧЕСКИХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ К КОНЦУ 2023 ГОДА СОКРАТИЛСЯ НА 4,1 П. П. И СОСТАВИЛ 6,3%. ТАИСИЯ УМАРОВА

Такие данные приводят в компании Nikoliers. В течение 2023 года рынок ритейла Санкт-Петербурга активно пополнялся новыми брендами и магазинами. Так, по данным Nikoliers, за прошедшие 12 месяцев в наиболее качественных торговых центрах города было открыто 285 торговых точек, что в 2,3 раза больше, чем в 2022 году (тогда было зафиксировано 124 открытия).

Рост числа открытий произошел практически во всех сегментах, однако чаще всего появлялись фэшн-магазины, заведения общественного питания и салоны ювелирных изделий и часов. В числе крупных открытий магазинов — появление «Стокманна» в ТРЦ «Мега Дыбенко», ТРК «Питер Радуга» и «Жемчужная плаза» и Desport в ТРК «Лондон Молл», «Жемчужная плаза» и ТРЦ «Охта Молл».

Как подсчитали аналитики Nikoliers, в течение 2023 года на рынке Санкт-Петербурга появилось 24 новых

бренда. Среди зарубежных фэшн-имен, пришедших на петербургский рынок, — 2XU (Австралия), AVVA, Beumen Club, Loft, Mudo, OXXO (Турция), Plein Sport (Германия), Replay (Италия), Woolrich (США); среди новых российских игроков — Just Clothes, IDOL, GLVR, Lamoda Sport, Noup и другие. Основными точками открытия первых магазинов для новых брендов стали ТРЦ «Мега Дыбенко», «Галерея», ТК «Невский центр», ТРК «Лето» и «Outlet Village Пулково».

Благодаря высокой активности арендаторов средний уровень вакантности в классических торговых центрах Санкт-Петербурга к концу 2023 года сократился до 6,3% (—4,1 п. п. к концу 2022 года). Также уменьшилась доля свободных площадей в 13 наиболее качественных моллах города: за год новые арендаторы нашлись на 28,8 тыс. кв. м в этих торговых центрах, а уровень вакантности снизился с 11,6 до 8,7%.

Самые крупные сделки аренды (более 1000 кв. м) пришлось на фэшн-сегмент («Снежная Королева», «Стокманн», Belfree, Ecu, Freedom Store, Gloria Jeans, Just Clothes, LC Waikiki, Lime, Maag и Sela), продовольственные магазины («О'Кей» в ТРК «Европолис») и развлечения (выставка «Океан Юрского периода» в ТРЦ «Охта Молл»).

«При сохранении существующих темпов расширения площадей магазинов развивающихся игроков мы ожидаем не только дальнейшего снижения вакантности, но и возможного дефицита крупных и наиболее ликвидных площадей в качественных торговых центрах, — отмечает Ирина Царькова, директор департамента торговой недвижимости Nikoliers. — Несмотря на то, что рынок Петербурга в 2023 году пополнился двумя новыми торговыми центрами, объем выводимого на рынок нового предложения все еще

остается на низком уровне. Обеспеченность торговыми площадями в городе снижается: в 2021 году на 1000 жителей приходилось 593 кв. м ТЦ, в 2023 году этот показатель снизился до 577 кв. м. Также основным вызовом для рынка торговой недвижимости является устаревание существующих торговых центров и нарастание потребности в их реконструкции: 71 классический торговый центр в Санкт-Петербурге был построен десять и более лет назад, и примерно половина из них уже давно не соответствует требованиям современного рынка».

В 2024 году ожидается открытие нескольких новых объектов: ТРК «Парк Молл» (35 тыс. кв. м), ТРК «Небо» в Мурино (25,7 тыс. кв. м), ТЦ «Лунапарк» в Новогорелово (10,7 тыс. кв. м), ТЦ в Колпино (4,7 тыс. кв. м) и второй очереди ТРЦ «Экопарк» в Мурино (5,6 тыс. кв. м). ■

# СКЛАДАМ НЕ ПОБОРОТЬ ДЕФИЦИТ

В 2023 ГОДУ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ БЫЛО ВВЕДЕНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 294 ТЫС. КВ. М СКАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЛАССОВ А И В, ЧТО В ДВА РАЗА МЕНЬШЕ ОТНОСИТЕЛЬНО РЕКОРДНЫХ ЗНАЧЕНИЙ 2022 ГОДА, КОГДА ОБЪЕМ ВВОДА СОСТАВИЛ 566 ТЫС. КВ. М. ДЕНИС КОЖИН

Такие данные приводят в NF Group. Около 57% суммарного объема ввода, или 167 тыс. кв. м, пришлось на объекты формата built-to-suit (здания, построенные для собственных нужд компаний). Крупнейший объект — корпус в составе комплекса «Армада Парк» в Шушарах складской площадью 103 тыс. кв. м для компании «Сберлогистика», предоставляющей логистическую инфраструктуру для онлайн-площадки «Мегамаркет». Среди спекулятивных объектов крупнейшим стал пятый корпус в составе «PNK Парк Шушары — 3» складской площадью 61 тыс. кв. м, который уже на этапе ввода в эксплуатацию был полностью законтрактован.

Согласно данным консалтинговой компании NF Group, в 2024 году девелоперами анонсировано завершение строительства 800–950 тыс. кв. м складских площадей, что в три раза больше по сравнению с 2023 годом. В случае если все анонсированные девелоперами площади будут введены в эксплуатацию, показатель станет рекордным значением с 2014 года.

Большая часть (52%) — это объекты формата built-to-suit. Крупнейшие среди них — складские комплексы маркетплейсов, например, новые корпуса компании Ozon в Порошкино, Янино и Колпино. Что касается спекулятивных складских площадей, то девелоперами анонсирован ввод в эксплуатацию 430–460 тыс. кв. м, 72% из которых уже сдано в аренду. Существенного увеличения объема доступных в аренду складов не прогнозируется, при этом годовой объем сделок ожидается на уровне 500 тыс. кв. м.

Среди крупнейших спекулятивных складских объектов можно выделить «Фортис», «100K», «Адмирал»,



«Осиновую рощу». В 2024 году девелоперами анонсирован ввод 430–460 тыс. кв. м спекулятивных складских площадей. В отличие от 2023 года, когда все введенные в эксплуатацию складские комплексы классов А и В на- ходились на юге города, преимущественно в Шушарах, в 2024 году 45% площадей от ожидаемого объема ввода ожидается на северном направлении. Это направление становится актуальным на фоне продолжающегося сни-

| КРУПНЕЙШИЕ СПЕКУЛЯТИВНЫЕ ОБЪЕКТЫ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, ОЖИДАЕМЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2024 ГОДУ |                         |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| НАЗВАНИЕ ОБЪЕКТА                                                                                                          | ДЕВЕЛОПЕР/ СОБСТВЕННИК  | ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М |
| СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС «100K»                                                                                                 | «СОВЕНГО ПЛЮС»          | 116 501              |
| СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС «АДМИРАЛ»                                                                                              | «АДМИРАЛ-ТСВ»           | 104 654              |
| ЛОГ ОПАРК «ОСИНОВАЯ РОЩА»                                                                                                 | «КОРПОРАЦИЯ „СТЕРХ“»    | 69 000               |
| СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС «ФОРТИС 11»                                                                                            | ЗПИФ УК «ФОРТИС-ИНВЕСТ» | 63 000               |

ИСТОЧНИК: NF GROUP RESEARCH

жения числа доступных для застройки земельных участков на юге, а также оптимизации компаниями цепочек поставок в целях сокращения времени доставки товаров на север Санкт-Петербурга и агломерации.

Дефицит предложения и высокий спрос способствуют росту средневзвешенной запрашиваемой арендной ставки. Ставка аренды в складских комплексах класса А в Санкт-Петербурге и Ленинградской области за год выросла на 50%.

На протяжении 2023 года в действующих складских комплексах объем доступных в аренду площадей сохранялся на минимальном уровне. В декабре на рынке предлагалось 19 тыс. кв. м, или 0,4% от общего объема. В строящихся объектах 77% складских площадей уже было законтрактовано, а оставшиеся объемы находятся на этапе обсуждения контракта. ➔ 14

## ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ