



Основные события рынка торговой недвижимости в четвёртом квартале 2015 года:

1. В этом квартале произошла одна относительно крупная сделка с торговой недвижимостью: был выставлен на продажу первый этаж МФК «Талион» на Невском пр., 15. Экспертная оценка сделки – 250-350 тыс. руб. за 1 кв.м.
2. Были введены два крупных объекта: вторая очередь ТРК «Питер Радуга» на пр. Космонавтов, 14 (42 тыс. кв.м) и оптово–розничный парк «Мезоджи» на Пулковском шос. (41,36 тыс. кв.м), представляющий собой новый формат для рынка торговой недвижимости города. Инвестором проекта выступал «Юлмарт Девелопмент», и одним из главных объектов в парке является центр исполнения заказов компании «Юлмарт»
3. Был заявлен лишь один проект, не предполагающий при этом нового строительства, – реконцепция ТЦ «Капитолий» на Коломяжском пр., 19. Прогноз ввода торговых объектов на следующий год незначителен, что связано и с переносом сроков для одной части объектов, и с полным отказом от реализации – для другой. Эксперты отмечают, что в настоящее время рынок Санкт-Петербурга перенасыщен крупными торговыми объектами, что заставляет инвесторов или заниматься реконструкцией и/или редевелопментом уже существующих объектов, или обращать внимание на небольшие районные торговые центры, размещаемые в периферийных районах города.



4. Компания «Glorax Development» представила очередной вариант развития комплекса Апраксина и Щукина дворов. Концепция, разработанная архитектурным бюро «Студия 44», предполагает создание на территории Апраксина двора жилой квартал, включающий торговую функцию и креативные пространства. Лицевые ряды Апраксина и Щукина дворов (улица Садовая, 28-30) не входят в проект из-за большого количество собственников. Первые этажи большинства внутренних корпусов планируется отдать под ритейл-парк (линии Апраксина двора), продуктовый рынок (линии Щукина двора), кафе, художественные мастерские и креативные пространства. Верхние этажи исторических корпусов отведены под апартаменты нескольких типов. Планируется, что внешний облик ансамбля Апраксина двора будет полностью сохранен. Для транспорта планируется создать систему подземных проездов и пять трехуровневых подземных парковок вместимостью до 500 м/м. Общая площадь комплекса составит 124 тыс. кв. м, арендопригодная - 21 тыс. кв. м, под апартаменты отойдут 34,5 тыс. кв. м. Объем инвестиций в проект оценивается на уровне 7,4 млрд. рублей. Основная работа по торговому кварталу начнется в 2016 году, когда заработает специально созданная управляющая компания «Апраксин двор».

Рынок торговой недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам рассматриваемого периода можно охарактеризовать следующим образом.

I. Основные показатели рынка:

1. Общий объем предложения на рынке достиг 6 774 тыс. кв.м (обеспеченность населения составила 1 304,7 кв.м на 1 тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 93,5%.
3. В этом квартале арендные ставки на площади торговых центров продолжали падать. В среднем ставки составляют для торговой галереи 3 500-3 900 руб./кв.м в месяц. Уровень арендных ставок для якорных арендаторов составляет от 600 до 800 руб./кв.м в месяц.
4. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 147 600-157 600 руб./кв.м (несмотря на резкое падение в середине этого квартала, в итоге общий рост цен составил 16,8%), арендных ставок – 1 085-1 185 руб./кв.м в месяц (падение за последние три месяца составило ок. 5,6%).

II. Основные тенденции рынка:

1. Рынок торговой недвижимости до недавнего времени вызывал у инвесторов больше интереса, чем офисные объекты, но в настоящий момент здесь наблюдается некая стагнация и стремление вкладывать, прежде всего, в улучшение уже существующих объектов, нежели в более рискованные новые проекты. Новых проектов на рынке торговой недвижимости в настоящее время не появляется, а сроки по старым объектам отодвигаются, что связано с перенасыщением рынка крупными торговыми центрами, а также нездоровой экономической и политической ситуацией, приведшей к падению оборотов розничной торговли, уходу с рынка иностранных компаний и т.д.
2. Нынешний год в целом стал одним из самых сложных периодов для рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга. Снижение покупательского спроса привело к тому, что fashion-ритейлеры приостанавливают развитие, закрывают малорентабельные магазины и ведут переговоры с девелоперами о снижении арендных ставок. По опросам различных экспертов большинство торговых операторов рынка в настоящее время не видят предпосылок для положительных изменений.
3. В этом году ввод торговых площадей в городе стал рекордно низким за последние восемь лет. Несмотря на отсутствие прироста новых торговых площадей в третьем квартале 2015 года, уровень вакантных площадей в торговых центрах продолжил расти и составил 7,5%. Объем спроса пока не может перекрыть объем высвобождающихся на рынке площадей. Тем не менее, массового ухода арендаторов не происходит, ритейлеры предпочитают договариваться о скидках, переходят от фиксированных арендных ставок на процент от товарооборота.
4. Стал более заметным тренд на уменьшение размеров строящихся объектов, а также их специализацию и ориентацию на новые форматы торговли. Так, на долю специализированных и продовольственных гипермаркетов пришлось 38,1% всех введенных торговых площадей. Еще 23,9% заняли торговые центры небольшого микрорайонного типа, в том числе ориентированные на определенную нишу товаров. Ранее основной объем всех построенных торговых площадей в Санкт-Петербурге приходился на крупные торгово-развлекательные комплексы (в 2014 году - 58%, в 2013 - 75,4%, в 2012 - 44,4%).
5. В ответ на падение спроса торговые центры идут на пересмотр условий аренды: ведут переговоры о снижении арендной ставки на конкретный период (как правило, дисконт в 3-7% предоставляется на срок в два месяца), либо о сокращении занимаемых площадей при сохранении размера арендной платы.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЕРТОГО КВАРТАЛА 2015 ГОДА: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

6. Стремление управляющих сократить незаполненные площади любым способом привело к изменению структуры арендаторов; часто вакантные помещения отдают под низкодоходные проекты, например, под развлекательную зону, под некоммерческую функцию (выставочное пространство и т.п.) или же переоборудуют несколько малых помещений в одно крупное для якорного арендатора.
7. Наиболее востребованными в настоящий момент являются помещения площадью от 200 до 500 кв.м в центральной части города. Также наблюдается рост интереса к небольшим помещениям от 100 до 150 кв.м. По-прежнему пользуются спросом большие площади от 1 тыс. кв.м, причём не только в спальнях районах города, но теперь и в прилегающих к городской черте районах области.
8. Коммерческие встройки в современных жилых комплексах в настоящий момент более востребованы, чем площади в торговых центрах. С начала года средние цены на помещения практически не менялись. Размер большинства выставленных на продажу вариантов не превышает 350 кв.м. Стабильный интерес вызывают объекты, подходящие под магазины шаговой доступности. Около трети помещений предлагаются еще на начальном этапе строительства, а к моменту ввода дома не востребованными остаются 10-15% площадей. Как правило, это или очень крупные объекты, или варианты, не вполне подходящие для торговли.
9. Среди новых торговых форматов, выведенных на петербургский рынок в этом году, можно отметить оптово-розничный парк «Мезоджи», в составе которого открылся центр исполнения заказов сети «Юлмарт», два гипермаркета «Оптоклуб «Ряды» (продажа ограниченного числа наименований продукции по более низким ценам и в укрупненной упаковке) и аутлет «Пулково» (реализация прошлых коллекций известных брендов по сниженной цене).

Крупные сделки на рынке торговой недвижимости (октябрь-декабрь 2015)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
Часть МФК "Талион" (Невский пр., 15), 1,5 тыс. кв.м, первый этаж	октябрь	"Талион"	нет данных	Экспертная оценка - 250-350 тыс. руб./кв.м

Новые объекты на рынке торговой недвижимости (октябрь-декабрь 2015)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
"Питер Радуга", пр. Космонавтов, 14	"Ралмир Холдинг Б. В."	2-я очередь, 42 тыс. кв.м, арендная - 27 тыс. кв.м (после ввода этой очереди общая площадь ТРК составила 124 тыс. кв.м)		"Кидбург"	ноябрь
"Мезоджи", оптово-розничный парк, Пулковское шос.	"Юлмарт Девелопмент"	41,36 тыс. кв.м, формат - продажа ограниченного числа товаров в мелкооптовой упаковке, объём инвестиций - 3 млрд. рублей		"Юлмарт", "Оптоклуб Ряды"	ноябрь

Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости (октябрь-декабрь 2015)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
"Капитолий", Коломяжский пр., 19	Дисконт-центр	"Энка ТЦ"	Реконцепция существующего ТЦ, 41,5 тыс. кв.м		3 кв. 2016