



Основные события рынка торговой недвижимости в первом квартале 2016 года:

1. В этом квартале произошла одна относительно крупная сделка с торговой недвижимостью: был продан гипермаркет на Выборгском шос., 214. На рынке аренды самая крупная сделка – передача 2,43 тыс. кв.м в ТРК «Галерея» (Лиговский пр., 30а) под флагманский магазин сети «Reserved».
2. Каких-либо крупных объектов введено не было. Прогноз ввода торговых объектов на текущий год незначителен, что связано и с переносом сроков для одной части объектов, и с полным отказом от реализации – для другой.
3. Было заявлено четыре проекта, в том числе строительство ТРК «Голливуд» (115 тыс. кв.м, Коломяжский пр., 22) на месте недостроенного кинотеатра «Русь» и окончание строительства второй очереди ТРК «Порт Находка», совмещённого с вестибюлем ст.м. «Рыбацкое» (17,85 тыс. кв.м).
4. Давний проект реновации территории Апраксина двора снова был пересмотрен. Теперь предполагается отдать треть площадей под апартаменты – в целях привлечения 20 млрд. руб. частных инвестиций. Новая концепция разработана «Студией 44» по заказу «Glorax Development». Последняя готова вкладывать в проект при условии, что власти решат ситуацию с существующими арендаторами комплекса. Согласно этой концепции, приспособление исторических зданий будет вестись в шесть этапов в течение семи лет. В первую очередь под ритейл-парк будут отреставрированы линии Апраксина двора, сюда же входит обновление Яблочной площади. Вторым этапом выделено создание галереи искусств и ремесел в 15-м корпусе. Позже будут преобразованы пассажи Апраксина двора. Четвертый этап предусматривает создание креативного, театрального и музейного кварталов с созданием площади и сада. Пятым этапом полностью будут реконструированы линии Щукина двора, шестым – исторические фруктовые ряды. Общая площадь недвижимого имущества на территории исторического квартала составляет 170 тыс. кв.м. Для управления её создана управляющая компания АО «Апраксин двор». В конце этого квартала в её доверительное управление перешли 40 тыс. кв.м площадей, не включенных в инвестиционные договоры.



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

I. Основные показатели рынка:

1. Общий объем предложения на рынке составляет ок. 6 774 тыс. кв.м (обеспеченность населения – 1 297,1 кв.м на тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 90,0%.
3. В этом квартале арендные ставки на площади торговых центров продолжали падать. В среднем ставки составляют для торговой галереи 3 400-3 800 руб./кв.м в месяц. Уровень арендных ставок для якорных арендаторов составляет от 630 до 830 руб./кв.м в месяц.
4. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 161 500-171 500 руб./кв.м (рост за последние три месяца составил 15,1%), арендных ставок – 1 260-1 360 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца составил ок. 6,0%).

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 стагнация и стремление вкладывать, прежде всего, в улучшение уже существующих объектов. Новых проектов на рынке торговой недвижимости в настоящее время не появляется, а сроки по старым проектам 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. По прогнозам экспертов, объем ввода новых торговых центров не только в Санкт-Петербурге, но в России в целом в 2016 году может стать минимальным за последние десять лет. В 2016 году на петербургский рынок могут выйти только два новых торговых объекта суммарной арендопригодной площадью ок. 87 тыс. кв.м.
3. 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 в прошлом году торговых площадей. Еще 23,9% заняли торговые центры небольшого районного 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%).

4. Основными причинами снижения девелоперской деятельности стали неопределённость в части спроса со стороны ритейлеров и дорогое и малодоступное финансирование.
5. Многие торговые центры остаются на стадии проектов. В условиях снижения покупательской способности населения формируется определенный потенциал у концепции дисконт-центров, а также аутлетов. Так, существующие дисконт-центры Санкт-Петербурга демонстрируют высокий уровень посещаемости и 100% заполняемости. Среди будущих объектов такого формата можно выделить «Капитолий «Дисконт-центр» – проект реконцепции существующего ТРК.
6. В ответ на падение спроса торговые центры идут на пересмотр условий аренды: ведут переговоры о снижении арендной ставки на конкретный период (как правило, скидка в 3-7% предоставляется на срок в два месяца), либо о сокращении занимаемых площадей при сохранении размера арендной платы. Стремление управляющих сократить незаполненные площади любым способом привело к изменению структуры арендаторов; часто вакантные помещения отдают под низкодходные 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. Продолжается ротация арендаторов в сегменте стрит-ритейла. По оценкам экспертов на центральных торговых улицах к настоящему моменту сменилось больше четверти арендаторов. В целом наибольшие изменения происходят на Садовой улице, Владимирском и Каменноостровском проспектах, 6-7 линиях В.О. При этом, в структуре закрытых и открытых объектов стрит-ритейла ок. 20% приходится на fashion-арендаторов.
8. Вследствие оживления рынка и снижения доли вакантных площадей в стрит-ритейле увеличились ставки аренды. В первую очередь – на главных торговых улицах. Так, верхняя граница диапазона арендных ставок на Владимирском и Московском проспектах, а также на Большой Конюшенной улице увеличилась на 8-10%. В то же время на рынок продолжает влиять закрытие станции метро «Василеостровская», что привело к снижению в четвертом квартале арендных ставок на 6-7 линиях В.О. на 10-15%. Максимальные ставки аренды (характерны для Невского проспекта) остались на прежнем уровне и составляют 7,5-12,5 тыс. руб. за кв.м в месяц.
9. Достаточно сильно снижение спроса отразилось на сегменте заведений общественного питания. К текущему моменту превышение числа закрытых заведений общепита над открытыми составляет более 25%. Так например, прекратили работу операторы, работавшие на местном рынке много лет. Закрылись две кофейни «Идеальная чашка» – на Среднем проспекте и Кирочной улице, «Теремок» закрывает старейший ресторан на Невском проспекте, 93, работавший более 12 лет, и др.
10. Обостряется конкуренция между торговыми центрами за потоки потенциальных потребителей. В данных обстоятельствах, по мнению экспертов, выигрывают объекты с современной моделью управления («фокус на покупателя») и оригинальными форматами.
11. Наиболее насыщенными с точки зрения торговых площадей остаются районы с активно развивающейся жилой застройкой: Московский, Приморский и Выборгский. Некоторые эксперты полагают, что с учётом активного жилого строительства в Ленинградской области – в локациях, прилегающих к черте города, там существует потенциал для появления небольших проектов окружных торговых центров. Что касается крупных торговых центров, то потенциал для их строительства сохраняется в зонах с низкой насыщенностью торговыми площадями, а также в уникальных локациях, где уже сформирована плотная городская застройка.
12. 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.
13. Коммерческие встройки в современных жилых комплексах в настоящий момент более востребованы, чем площади в торговых центрах. С начала года средние цены на помещения такого рода 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.

Крупные сделки на рынке торговой недвижимости (январь-март 2016)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
Продажа гипермаркета (15 тыс. кв.м, Выборгское шос., 214)	февраль	"Метрика"	"Kesko"	Экспертная оценка: 650 млн. - 1 млрд. руб.
Сделки по аренде				
1 тыс. кв.м в ТРК "Лето" (110 тыс. кв.м, Пулковское шос., 25 к.1)	март	"Uniqlo"	"Галс-Девелопмент"	Экспертная оценка - 700-900 руб./кв.м в мес.
2,43 тыс. кв.м в ТРК "Галерея" (Лиговский, 30а)	март	управляющая компания	"Reserved"	Экспертная оценка - 1000-1200 руб./кв.м в мес.

Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости (январь-март 2016)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
Михайловская ул., 40/7 (Ломоносовский молочный завод)	Торговый центр	"Жилой комплекс на прудах"			к. 2016
Ростовская ул., 26 к.1	Торговый центр	"ДСК "Славянский"			
"Голливуд", Коломяжский пр., 22	ТРК	"ТРК Голливуд"	115 тыс. кв.м, за ст.м. "Пионерская", на месте снесённого недостроя конотеатра "Русь"; 4 наземных этажа, подземный паркинг на 750 м/м		2018
"Порт Находка", ст.м. "Рыбацкое"	ТРК	"Fort Group"	Вторая очередь ТРК, совмещённого с вестибюлем станции метро. Площадь 17,85 кв.м, в т.ч. Кинотеатр		авг. 2016