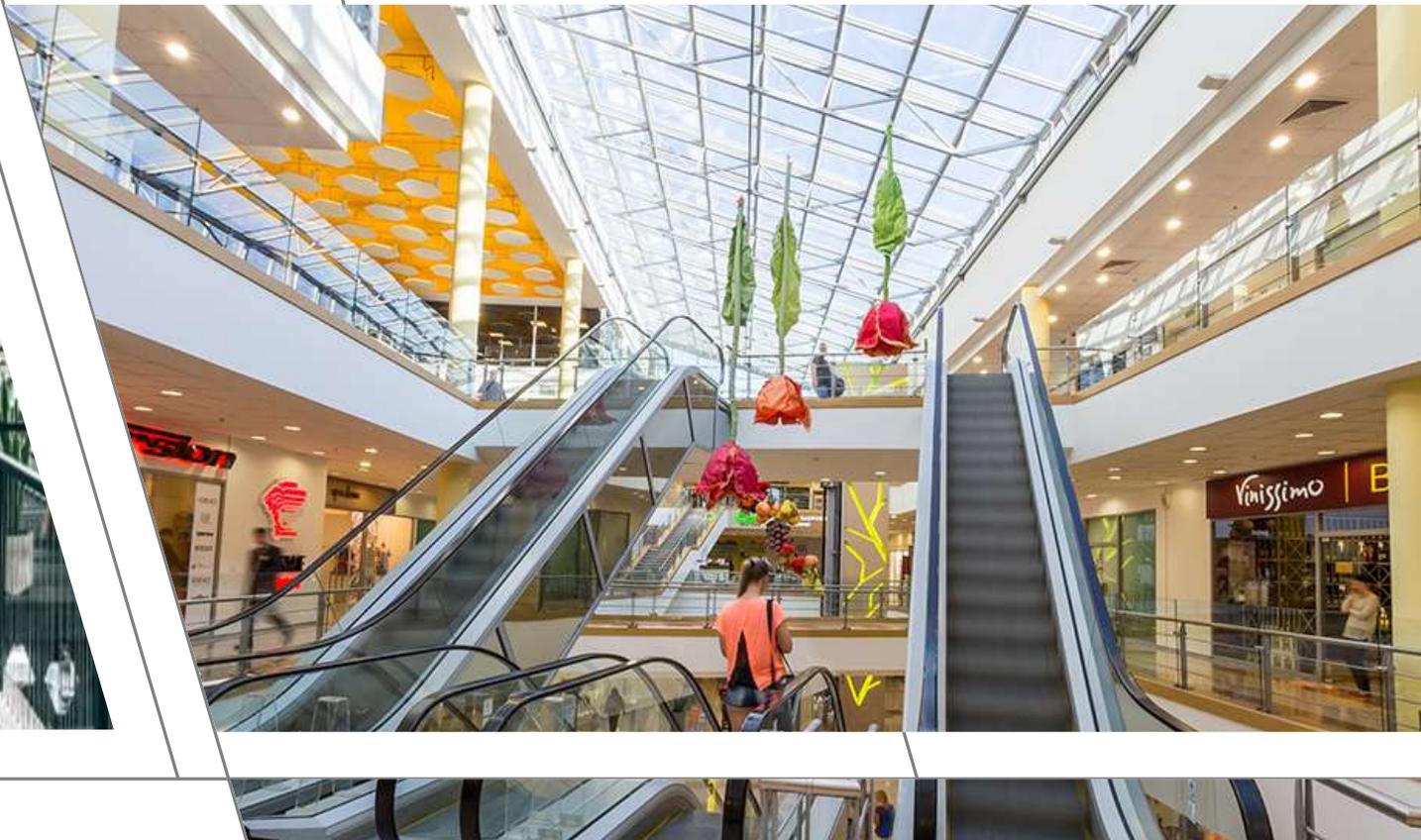




## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2022 ГОДА



**ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**



## Объём предложения торговых площадей в Санкт-Петербурге



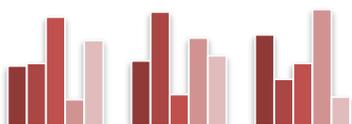
Прирост торговых площадей по итогам квартала отсутствовал.

Объём предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет ок. 7 229 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 344,44 кв.м на 1 тысячу человек).

Посещаемость объектов за квартал снизилась в среднем на 20%.

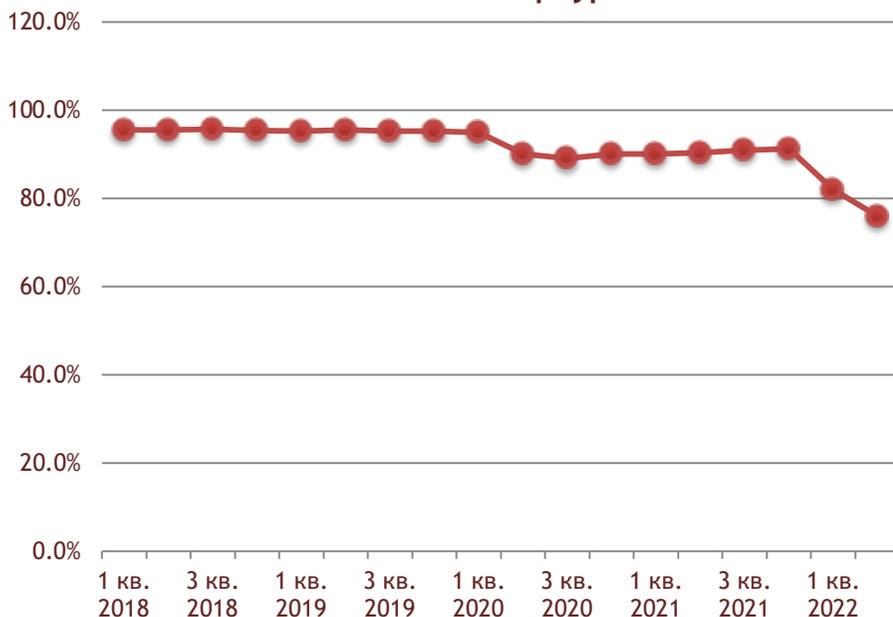
В стрит-ритейле количество сделок по купле-продаже сократилось значительно: спрос неуклонно снижается, а количество предложений возросло — рост составил ок. 10% за полугодие, больше всего предложений появилось в Центральном районе.

Спрос при этом смещается в сторону небольших помещений в формате «у дома».





## Динамика заполняемости торговых площадей Санкт-Петербурга



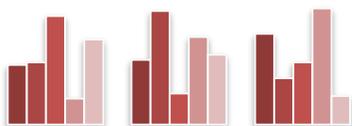
—●— Заполняемость торговых площадей Санкт-Петербурга, %

Резкое снижение заполняемости ударило прежде всего по крупным торговым центрам, где была наиболее высока доля международных брендов в структуре арендаторов. По оценкам различных экспертов, доля площадей, освободившихся из-за ухода зарубежных компаний, составляет от 15% до 50% для различных объектов.

Часть арендаторов обратились к управляющим компаниям с просьбами об арендных каникулах или изменении порядка арендных платежей.

В стрит-ритейле при этом заполняемость максимальная с начала пандемии: выше 90%, за исключением Невского пр. Число открытий превысило число закрытий; чаще всего и закрываются, и открываются объекты общественного питания.

В структуре арендаторов в стрит-ритейле по-прежнему лидируют предприятия общественного питания (треть всех арендаторов) и продуктового ритейла. Доля фэшн-операторов составляет не более 10%.





### Динамика изменений арендных ставок на площади торговых комплексов Санкт-Петербурга

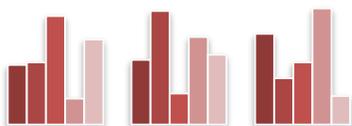


Ставки на торговых объектах пока значительно не изменились.

Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 500–3 000 руб./кв.м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 600–700 руб./кв.м в мес. в среднем по рынку.

Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 109,4–139,4 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 920–1 220 руб./кв.м в мес.

Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 11,0%–11,5%.





## Крупные сделки на рынке торговой недвижимости

Как и офисный сегмент, рынок торговой недвижимости находится в ожидании. Однако в силу, во-первых, более резкого снижения спроса и заполняемости, во-вторых, намного большей зависимости от посещаемости торговых центров и от покупательской способности населения, именно рынку торговой недвижимости придётся реагировать раньше и принимать более активные действия для выживания в сложившихся санкционных экономических условиях.

В мае произошла одна крупная сделка купли-продажи — было продано здание оптового клуба «Ряды» площадью 16,08 тыс. кв.м на Пулковском шос., 43, к. 1А. Экспертная оценка сделки — 700–750 млн. руб. (43,5–46,5 тыс. руб./кв.м).

В марте и июне произошли две относительно крупные сделки по аренде торговой недвижимости, в том числе аренда торговой компанией «Азбука вкус» 2,5 тыс. кв.м в ТК «Гарден Сити» на Лахтинском пр., 85В. Экспертная оценка величины арендной ставки — 800–1 000 руб./кв.м в мес.

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
----------------	------	------------------------	--------------------------------

### Сделки по продаже

Здание оптоклуба "Ряды" (Пулковское шос., 43, к. 1А; 16,08 тыс. кв. м)	май	"Рольф"	Экспертная оценка сделки: 700-750 млн руб. (43,5-46,5 тыс. руб./кв. м)
---	-----	---------	--

### Сделки по аренде

1 тыс. кв. м в ТРЦ "Охта Молл" (Брантовская дор., 3; 140 тыс. кв. м)	март	"Melon Fashion Group" ("Befree" и "Sela")	Экспертная оценка величины арендной ставки: 1000-1300 руб./кв. м в мес.
2,5 тыс. кв. м в ТК "Гарден Сити" (Лахтинский пр., 85В; 52 тыс. кв. м)	июнь	"Азбука вкуса"	Экспертная оценка величины арендной ставки: 800-1000 руб./кв. м в мес.



## Проекты на рынке торговой недвижимости

В мае был заявлен проект фудмолла «VOKZAL 1853» в здании бывшего ТРК «Варшавский экспресс» (наб. Обводного кан., 118, площадь здания — 34 тыс. кв. м). В фудмолле предполагается организация 90 ресторанов на 4 тыс. посадочных мест, а также концертная площадка, фитнес-клуб и супермаркет.

Часть экспертов полагают, что текущий кризис должен подхлестнуть тенденцию к реконцепции торговых центров, пересмотру структуры арендаторов, и к перепрофилированию устаревших торговых объектов с неудачной локацией под иные функции.

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
"VOKZAL 1853", наб. Обводного кан., 118	Фудмолл	"Адамант"	Проект крупного фудмолла в здании бывшего ТРК "Варшавский экспресс", 34 тыс. кв. м, 90 ресторанов, 4 тыс. посадочных мест, концертная площадка, фитнес-клуб и супермаркет	май	



Имея многолетний опыт работы в сфере коммерческой недвижимости в различных российских регионах Холдинг «АйБи ГРУПП» проводит регулярный мониторинг развития региональных рынков. Мы работаем как по заказу своих клиентов, так и самостоятельно. Результатом самостоятельных исследований становятся обзоры рынков коммерческой недвижимости и аналитика недвижимости.

Ежеквартально аналитическая служба Холдинга — компания «Ай Би Рисеч» — представляет исследования по 4-м основным направлениям в обзор недвижимости в Санкт-Петербурге входит:

- **рынок офисной недвижимости**
- **рынок торговой недвижимости**
- **рынок гостиничной недвижимости**
- **рынок земли**

В каждом обзоре: основные события рынка коммерческой недвижимости, показатели и тенденции, а так же произошедшие крупные сделки за рассматриваемый период. Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте [ibgroup.ru](http://ibgroup.ru)

Компания «Ай Би Рисеч», работающая в составе «АйБи ГРУПП», имеет многолетний опыт разработки концептуальных и бизнес-планов развития коммерческой недвижимости, оценки различных видов стоимости. Ежегодно компания готовит для своих клиентов до 30 отчетов по оценке различных объектов.

**Заказать отчет по оценке : [+7 \(812\) 380-30-93](tel:+78123803093)**

