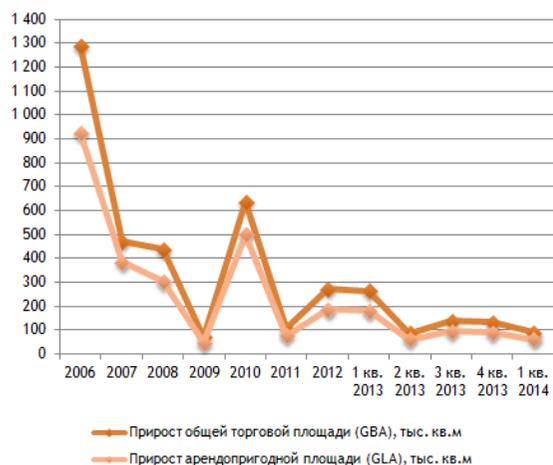


## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2014 ГОДА: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Динамика ввода новых торговых площадей в Санкт-Петербурге**



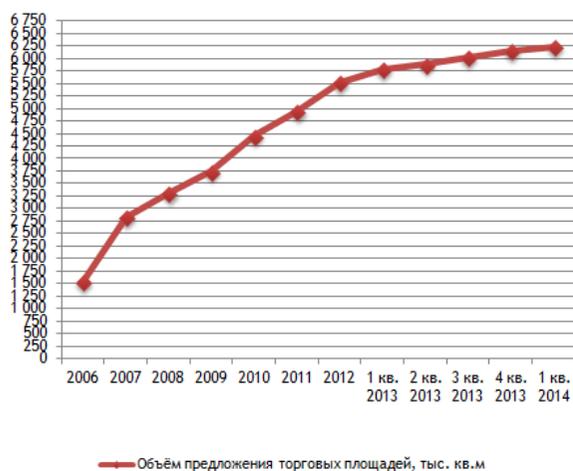
Рынок торговой недвижимости в целом вызывает у инвесторов больше интереса, чем офисные объекты, но и здесь наблюдается стагнация и стремление вкладывать, прежде всего, в «улучшение» уже существующих объектов, нежели в более рискованные новые проекты.

Тем не менее, в 2014 году заявлены к вводу около 188 тысяч кв.м. торговых площадей по 11 проектам.

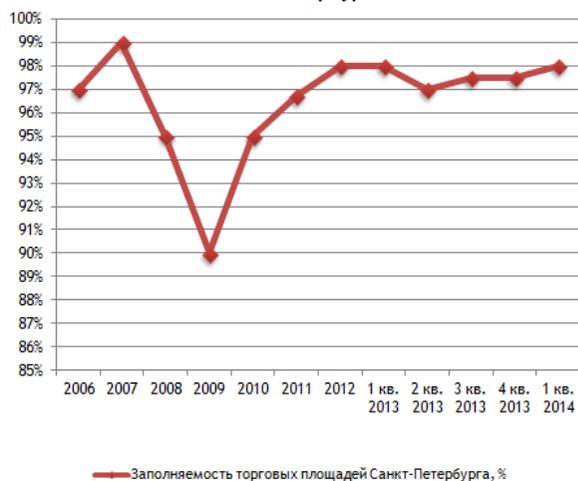
В первом квартале 2014 года крупных сделок по аренде торговой недвижимости не происходило. Состоялись две крупные сделки с торговыми объектами: продажа Фрунзенского универмага (новый собственник планирует перепрофилировать здание под бизнес-центр) и торгово-офисного центра River House (в этот объект также предполагаются дополнительные вложения по изменению логистики, обновлению инженерных систем и косметическому ремонту).

За четвертый квартал были заявлены (или обновлены) 3 проекта торговых и многофункциональных комплексов. Наибольшее внимание притягивают концепции реконструкции двух исторических торговых объектов в центре города - Большого Гостиного двора и Апраксина двора. В первом случае утверждён проект архитектурной мастерской «Студия 44», предусматривающий к 2017 году увеличение торговой площади комплекса до 30 тыс. кв.м вместо ранее планируемых 50 тыс. кв.м. Во дворе БГД будет открыта Международная академия музыки Елены Образцовой площадью 4,5 тыс. кв.м (инвестиции – около 300 млн. руб.). В здании Дома комитета по управлению Гостиным двором – домовый храм и музей истории развития купечества. Во внутреннем дворе, на Перинной линии, рядом с будущей академией музыки, на первом этаже предусмотрены театральные залы (1,5 тыс. кв.м). На внутреннем кольце, на углу Ломоносовской и Перинной линий, запланирован бизнес-центр площадью 4,8 тыс. кв.м. Внешнее кольцо БГД также подвергнется изменениям: на первом этаже Садовой линии откроются детский универсальный магазин с зоной развлечения (5-7 тыс. кв.м), кафе и рестораны (около 1 тыс. кв.м), продовольственный супермаркет (1,5 тыс. кв.м). На 2-4 этажах – складские помещения (4,5 тыс. кв.м). В отличие от предыдущего, этот проект получил одобрение Совета по сохранению культурного наследия Санкт-Петербурга.

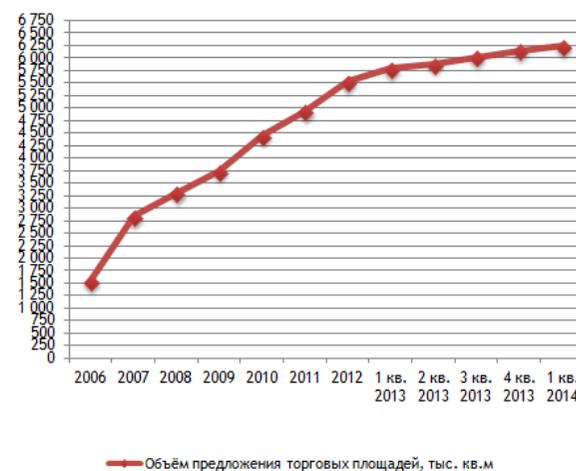
**Объём предложения торговых площадей в Санкт-Петербурге**



**Динамика заполняемости торговых площадей Санкт-Петербурга**



**Объём предложения торговых площадей в Санкт-Петербурге**



## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2014 ГОДА: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Проект реконцепции Апраксина двора утверждён: после реконструкции площадь комплекса должна будет составить 78,4 тыс. кв.м, 40% территории отведут под креативные и арт-пространства, учебные центры и коворкинги, на 60% площадей разместятся торговые ряды (27%), кафе и гостиницы (17%), офисы (8%). Начать реконструкцию планируется в 2015 году.

Рынок торговой недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам первого квартала 2014 года можно охарактеризовать следующим образом:

### I. Основные показатели рынка:

1. На рынок выведены 2 крупных торговых объекта; общий прирост торговых площадей составил 89 тыс. кв.м, объём предложения на рынке достиг 6 238 тыс. кв.м (обеспеченность населения составила 1 215,5 кв.м на тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 98%.
3. За первый квартал 2014 года произошло небольшой падение арендных ставок для торговой галереи, в среднем они составляют 4 200-4 400 руб./кв.м в месяц. Уровень арендных ставок для якорных арендаторов не изменился.
4. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 134 000-144 000 руб./кв.м (падение за последние три месяца - ок. 1%), арендных ставок - 1 360-1 390 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца - ок. 8%).

### II. Основные тенденции рынка:

1. Редевелопмент торговых центров набирает силу, всё больше объектов, построенных 10-12 лет назад, подвергаются, по меньшей мере, реконцепции. Если ранее эта тенденция затрагивала в основном крупные торговые центры, то в настоящее время она распространилась и на окружные торговые центры, при этом, механически следуя общей практике, управляющие компании не всегда задумываются о её соответствии конкретному объекту. Например, компания «АРИН» подготовила реконцепцию двух торговых комплексов – «Путиловского» (пересечение Ленинского пр. и пр. Народного ополчения, 9,8 тыс. кв.м) и «Новой Нарвы» (у ст. м. «Ленинский проспект», 10,88 тыс. кв.м). По словам представителя «АРИН», в торговых комплексах в настоящее время арендаторы представлены в основном мелкими предпринимателями, и управляющая компания планирует постепенно заменить их сетевыми магазинами, увеличив тем самым доходность. Тем не менее, концентрация сетевых магазинов в этом месте весьма высока, и в какой-то степени иной ассортимент товаров в «Путиловском» и «Новой Нарве» является их конкурентным преимуществом, поэтому вопрос, приведёт ли реконцепция в этом случае к увеличению доходности, пока остаётся открытым.
2. Появилась устойчивая тенденция к поэтапному открытию торговых центров, когда в комплексе начинают работать крупные якорные арендаторы, в то время как торговая галерея остаётся не до конца заполненной.
3. Большинство торговых комплексов в настоящее время строятся в жилых районах города, поскольку центр в целом уже перенасыщен торговыми помещениями различного класса; также не последним фактором является сложность нахождения «свободного пятна» для застройки в центре города.
4. В настоящее время типовой срок договора на аренды торговых площадей составляет 3-5 лет, краткосрочные договоры встречаются крайне редко. Ежегодная индексация ставок может составлять 5-10%.

### Крупные сделки на рынке торговой недвижимости (январь-март 2014)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
Фрунзенский универмаг, Московский пр., 60	январь 2014	"Сбербанк лизинг"	Холдинг "Империя"	670 млн. рублей
Торгово-офисный центр River House, 30 тыс. кв.м; предполагается пересмотр логистики торгового центра, обновление инженерных систем и косметический ремонт	январь 2014	группа ПСН	Jensen Group	Экспертная оценка - 3 млрд. руб.

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2014 ГОДА: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости (январь-март 2014)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
ул. Шаврова	МФЦ со спортивной составляющей	Origin Capital	26,4 тыс. кв.м, предусмотрены торговая зона ок. 13 тыс. кв.м, мини-отель на 25 номеров, рестораны, кафе, крытый паркинг и 4 теннисных корта и фитнес-зал общей площадью ок. 8 тыс. кв.м		
Большой Гостиный Двор, Невский пр., 35	Реконструкция	ОАО "Большой гостиный двор"	Увеличение площади до 30 тыс. кв.м, включая детский универмаг с центром развлечений, супермаркет, склады, рестораны, а также Международную академию музыки Елены Образцовой, домовый храм и музей истории развития купечества		2017
ТРЦ "Питер-Радуга", пр. Космонавтов, 14	2-ая очередь ТРЦ	ООО «Ралмир Холдинг Б.В.»	Увеличение площади на 42 тыс. кв.м, арендной - на 27 тыс. кв.м		весна 2015

### Новые объекты на рынке торговой недвижимости (январь-март 2014)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные аренда-торы, загрузка	Дата ввода
Заневский пр., 71, корп. 2, лит. А	ООО «Адамант-Капитал»	Многофункциональный комплекс: здание торгово-офисно-гостиничного назначения с подземной автостоянкой, 62,6 тыс. кв.м			январь
Московское ш., 7, лит. А	ЗАО «Торговый Двор»	Многофункциональный спортивно-развлекательный и торговый комплекс со встроенной автостоянкой: 1-й этап – блок А, 19,6 тыс. кв.м			февраль