

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



Основные события рынка торговой недвижимости во втором квартале 2014 года:

1. Каких-либо крупных сделок по продаже или аренды в секторе торговой недвижимости за этот период не происходило.
2. Был введён всего один крупный объект - торговый центр «Капитолий. Удельный парк» на Коломяжском пр., 10 общей площадью 41,7 тыс. кв.м, включающий в себя также паркинг на 500 м/м. В среднем помещения торговой галереи в здании предлагаются по 3 000 руб./кв.м в месяц.
3. Были заявлены три проекта торгово-развлекательных центров, в том числе в рамках проекта «Николаевский ансамбль» (многофункциональный центр). Также стало известно об изменении проекта развития острова Новая Голландия; в новом варианте девелопер отказался от застройки части территории со стороны Адмиралтейского канала, теперь здесь появится парк. Проект по-прежнему включает в себя формирование нового развлекательного кластера, включая арт-пространства, кинотеатры, выставочные залы, образовательные центры, а также объекты общественного питания, магазины, офисную часть и апарт-отель. При этом известна только дата открытия парковой зоны: она должна быть закончена в 2015 году.



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

Рынок торговой недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам второго квартала текущего года можно охарактеризовать следующим образом.

II. Основные показатели рынка:

1. Общий объём предложения на рынке достиг 6 290 тыс. кв.м (обеспеченность населения составила 1 225,6 кв.м на тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 98%.
3. За второй квартал 2014 года произошёл рост арендных ставок для торговой галереи, в среднем они составляют 4 400-4 800 руб./кв.м в месяц. Уровень арендных ставок для якорных арендаторов составляет от 700 до 850 руб./кв.м в месяц.
4. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 120 000-130 000 руб./кв.м (падение цен предложений продолжается, за последние три месяца оно составило - ок. 13,5%), арендных ставок - 1 335-1 395 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца - ок. 1,7%).

III. Основные тенденции рынка:

1. Рынок торговой недвижимости в целом вызывает у инвесторов больше интереса, чем офисные объекты, но и здесь наблюдается некая стагнация и стремление вкладывать, прежде всего, в улучшение уже существующих объектов, нежели в более рискованные новые проекты.
2. 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.
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%.
5. Наиболее востребованными на рынке аренды остаются помещения площадью до 50 кв.м и площадью 150-350 кв.м.

Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости (апрель-июнь 2014)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
"Николаевский ансамбль", Московская-Товарная	Многофункциональный комплекс	"Созвездие"	36 тыс. кв.м, в том числе гостиница 4* Holiday Inn, бизнес-центр класса В, торговый центр и жилой дом		2018
пр. Косыгина (между д. 27 и д. 33)	Торгово-развлекательный центр	нет данных	8,5 тыс. кв.м, 100 м/м, детский развлекательный центр (1/3 площади)	400 млн. руб.	дек. 2014
ТРК "Подсолнух", ул. Савушкина	Реконцепция	ГК "ОКей"	Реконцепция под аутлет-центр с сохранением якорных арендаторов, проведение ремонтных работ с сохранением общей площади комплекса		дек. 2014

Новые объекты на рынке торговой недвижимости (апрель-июнь 2014)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные аренда-торы, загрузка	Дата ввода
"Капитолий. Удельный парк", Коломяжский пр., 10	«Энка ТЦ»	41,7 тыс. кв.м, арендная - 20,3 тыс. кв.м, 500 м/м	3000 руб./кв.м в мес.	«Ашан», Media Markt, Мехх, Lady&Gentleman, кинолекс «Каро-фильм»	апрель