



Основные события рынка торговой недвижимости в третьем квартале 2014 года:

1. Каких-либо крупных сделок по продаже или аренде в секторе торговой недвижимости за этот период не происходило.
2. Был введён (полностью готов к эксплуатации, официальное открытие назначено на октябрь) всего один крупный объект - ТРК «Европолис» на Полюстровском пр., 84А, комплекс принадлежит FortGroup. Общая площадь комплекса - ок. 142 тыс. кв.м, арендная - 60 тыс. кв.м, предусмотрен подземный паркинг на 1 300 м/м. В числе арендаторов - развлекательный парк - AngryBirdsActivityPark.
3. Были заявлены или обновлены два проекта торгово-развлекательных центров, один из них - долгострой, начатый ещё в 2005 году («Искра», Искровский пр., 3), второй - строительство новых корпусов действующего торгово-развлекательного комплекса «Питер-Радуга» на пр. Космонавтов, 14. Существующая тенденция говорит о том, что пока инвесторы не очень заинтересованы в новых крупных проектах торговых центров, поскольку в целом спрос на торговые помещения в последнее время падал, а в текущей политической и экономической ситуации прогнозировать его рост нет оснований.



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

II. Основные показатели рынка:

1. Общий объём предложения на рынке достиг 6 431 тыс. кв.м (обеспеченность населения составила 1 253 кв.м на тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составила ок. 98,3%.
3. За третий квартал 2014 года арендные ставки остались на том же уровне, в среднем они составляют для торговой галереи 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 130 000-140 000 руб./кв.м (рост за последние три месяца - ок. 10%), арендных ставок - 1 375-1 425 руб./кв.м в месяц (изменений за последние три месяца практически не было).

III. 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.
2. Некоторые эксперты отмечали начало восстановления спроса на торговые помещения, однако колебания спроса пока незначительны, так что рано говорить об устойчивой тенденции. Тем не менее, заполняемость торговых центров в третьем квартале несколько возросла.
3. Снова появилась тенденция привязывать арендную ставку к курсам валют: так например, в некоторых торговых центрах был установлен коридор колебаний арендных ставок, номинированных в условных единицах.
4. Наконец настал момент, когда подавляющее большинство участников стали уделять внимание тщательной проработке концепции торгового центра, даже на уровне микрорайона. Что касается крупных центров, то сейчас по ним буквально прокатилась «волна реновации».
5. При этом для крупных торговых комплексов всё большее значение в концепции приобретает развлекательная составляющая. Эта тенденция настолько сильна, что на рынке стали появляться целые развлекательные парки, а в некоторых случаях развлекательная функция достигает 50% площадей комплекса.
6. 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.
7. Наиболее востребованными на рынке аренды остаются помещения площадью до 50 кв.м и площадью 150-350 кв.м.

Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости (июль-сентябрь 2014)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
"Искра", Искрасовский пр., 3	Торговый центр	"Скейлс"	28 тыс. кв.м; долгострой, строительство начато в 2005 году	600 млн. рублей	к. 2014
"Питер-Радуга", пр. Космонавтов, 14	Торгово-развлекательный комплекс	нет данных	Строительство новых корпусов площадью до 80 тыс. кв.м		2 кв. 2015

Новые объекты на рынке торговой недвижимости (июль-сентябрь 2014)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
"Искра", Искровский пр., 3	Торговый центр	"Скейлс"	28 тыс. кв.м; долгострой, строительство начато в 2005 году	600 млн. рублей	к. 2014
"Питер-Радуга", пр. Космонавтов, 14	Торгово-развлекательный комплекс	нет данных	Строительство новых корпусов площадью до 80 тыс. кв.м		2 кв. 2015