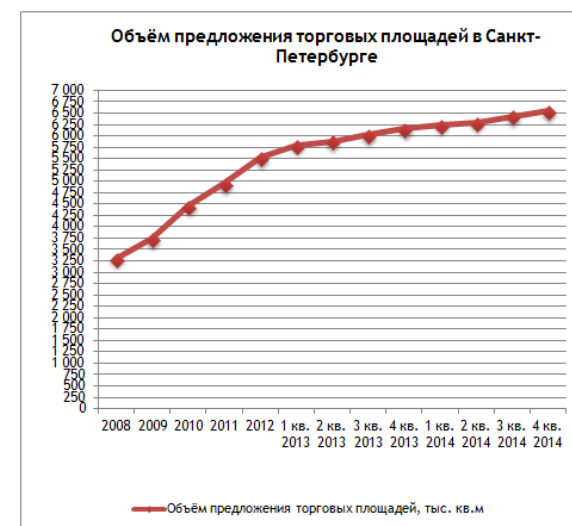
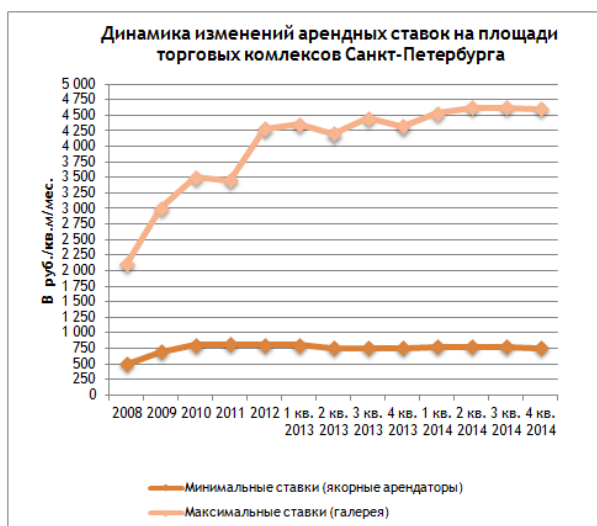


РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2014 ГОДА: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Основные события рынка торговой недвижимости в четвёртом квартале 2014 года:

1. Каких-либо крупных сделок по продаже в секторе торговой недвижимости за этот период не происходило, что касается аренды, то была совершена одна крупная сделка: передача в аренду 3 тыс. кв.м в ТРЦ «Галерея» сети магазинов «Детский мир».
2. Были введены три крупных объекта торгового назначения, среди них - ТРЦ «Монпансье» на пер. Планёрной ул. и ул. Шаврова, инвестор - «Строительное управление-1». Общая площадь комплекса - 58,5 тыс. кв.м, арендная - 30 тыс. кв.м.
3. Не было заявлено ни одного нового проекта крупных объектов торгового назначения, за исключением информации о расширении многофункционального комплекса рядом с железнодорожной станцией «Рыбацкое», планируемого «Fortgroup» в 2016 году. Прогноз ввода торговых объектов на следующий год составляет менее 50 тыс. кв.м, что связано и с переносом сроков для одной части объектов, и с полым отказом от реализации - для другой. Аналитики рынка отмечают, что в настоящее время рынок Санкт-Петербурга перенасыщен крупными торговыми объектами, что заставляет инвесторов или заниматься реконструкцией и/или редевелопментом уже существующих объектов, или обращать внимание на небольшие районные торговые центры, размещаемые в периферийных районах города.



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

II. Основные показатели рынка:

1. Общий объём предложения на рынке достиг 6 540 тыс. кв.м (обеспеченность населения составила 1 274 кв.м на тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 96%.
3. За четвертый квартал 2014 года арендные ставки остались практически на том же уровне для торговой галереи, но упали для якорей. В среднем ставки составляют для торговой галереи 4 400-4 800 руб./кв.м в месяц. Уровень арендных ставок для якорных арендаторов составляет от 600 до 800 руб./кв.м в месяц.
4. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 130 000-140 000 руб./кв.м (причём цены менялись значительно в течение этого квартала, но в итоге находятся сейчас на том же уровне, что и три месяца назад), арендных ставок - 1 365-1 415 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. Новых проектов на рынке торговой недвижимости в настоящее время не появляется, а сроки по старым 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.
3. Что касается факта перенасыщения рынка, то в настоящее время наиболее выгодным для собственников и управляющих остаётся создание уникальной концепции торгового центра, позволяющей поддерживать спрос на его площади даже в условиях высокого уровня конкуренции.
4. Превышение спроса над предложением на рынке аренды торговых помещений и ухудшение экономической ситуации привели к снижению арендных ставок, причём зачастую пересмотр условий договора инициировался самим арендатором.
5. Наиболее активными арендаторами в это время по-прежнему остаются продуктовые сети, заведения общественного питания, аптеки, магазины товаров повседневного спроса, ориентированные на небогатого покупателя.
6. Наиболее востребованными на рынке аренды остаются помещения площадью до 50 кв.м и площадью 150-350 кв.м.

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

Крупные сделки на рынке торговой недвижимости (октябрь-декабрь 2014)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по аренде				
3000 кв.м в ТРК "Галерея"	октябрь	"Строительная компания Бриз"	"Детский мир"	нет данных

Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости (октябрь-декабрь 2014)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
ТРК "Порт Находка II", ст.м. "Рыбацкое"	Торгово-развлекательный комплекс	"Fortgroup"	2-я очередь МФК обслуживания пассажиров ж/д станции и станции метро "Рыбацкое", 17,85 кв.м, арендная - 10,86 кв.м		2016

Новые объекты на рынке торговой недвижимости (октябрь-декабрь 2014)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
Парашютная ул., 60	Kesko	24 тыс. кв.м, 2 корпуса, участок 7,4 га		К-Руока, Интерспорт, К-Раута	октябрь
"Монпансье", пер. Планёрной ул. и ул. Шаврова	"Строительное управление-1"	Торговый центр, 58,5 тыс. кв.м, арендная - 30,5 тыс. кв.м		Prisma, Мираж Синема, Детский мир	октябрь
"Дудергофский", Красносельское шос.	Нет данных	Торговый центр в жилом комплексе "Дудергофская линия-3", 5 тыс. кв.м, 4 этажа	2000 руб./кв.м в мес. на торг.гал.		декабрь