

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2015 ГОДА. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Основные события рынка торговой недвижимости в первом квартале 2015 года:

1. В этом квартале были выставлены на аукцион два торговых комплекса, принадлежащих компании «Элис», в том числе ТЦ «Авеню» (Выборгское шос., 15 - 27,3 тыс. кв.м), начальная цена аукциона - 780 млн. рублей (28,6 тыс. руб./кв.м). Что касается аренды, то самой крупной сделкой стала аренда 2 тыс. кв.м в ТРЦ «Охта Молл» сетью «Н&М».
2. Был введен один относительно крупный объект - окружной ТЦ «Пикник» на пр. Косыгина, 31 - общая площадь 8,11 тыс. кв.м.
3. Не было заявлено ни одного нового проекта крупного объекта торгового назначения. Прогноз ввода торговых объектов на этот год незначителен, что связано и с переносом сроков для одной части объектов, и с полным отказом от реализации - для другой. Аналитики 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 частях города.



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

I. Основные показатели рынка:

1. Общий объём предложения на рынке достиг 6 612 тыс. кв.м (обеспеченность населения составила 1 274 кв.м на 1 тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 93,4%.
3. За первый квартал 2015 года арендные ставки значительно снизились для торговой галереи и в несколько меньшей степени - для якорных арендаторов. В среднем ставки составляют для торговой галереи 3 900-4 300 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 137 000-145 000 руб./кв.м (причём цены менялись значительно в течение этого квартала, в итоге рост составил 3,1%), арендных ставок - 1 290-1 340 руб./кв.м в месяц (падение за последние три месяца составило ок. 5,4%).

II. 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 объектам 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. В этом году объём ввода на рынке может стать самым низким за последние годы - не более 100 тыс. кв.м.
3. Растёт интерес к формату «аутлет». Так два из запланированных к вводу объекта будут относиться именно к этому типу торговых центров. В свете текущей экономической ситуации такой формат кажется наиболее актуальным.
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. Так, например, ставки в договорах аренды ТРК «Галерея» прописаны в долларах, и арендаторы с конца прошлого года просили собственника пересмотреть условия договоров. В настоящее время собственник предложил компенсацию значительного роста ставок в рублёвом эквиваленте временными скидками в размере 20-30% на срок от двух до трех месяцев.
5. Эксперты прогнозируют в дальнейшем снижение арендных ставок: к концу года падение может составить до 20% для торговой галереи и до 10% для якорных арендаторов.
6. Наиболее активными арендаторами в настоящее время по-прежнему остаются продуктовые сети, заведения общественного питания, аптеки, магазины товаров повседневного спроса, ориентированные на небогатого покупателя.
7. В то же время многие ритейлеры ликвидируют свои торговые площадки. К концу года закроется не менее трети объектов различных сетей, особенно это коснётся магазинов в крупных торговых центрах с высокой арендной ставкой.
8. Сохраняется большой разброс в объёмах заполняемости для различных объектов: всё ещё велика заполняемость удачно расположенных центров, а также помещений на крупных магистралях и в местах высокой пешеходной проходимости. В то же время существуют объекты, уровень свободных площадей которых составляет до 50%.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2015 ГОДА. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Крупные сделки на рынке торговой недвижимости (январь-март 2015)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
ТЦ "Авеню" (27,3 тыс. кв.м, Выборгское шос., 15)	март	"Элис"	аукцион	нач.цена - 780 млн. рублей
ТК (2,2 тыс. кв.м, наб. Обводного кан., 101)	март	"Элис"	аукцион	нач.цена - 137,3 млн. рублей
Сделки по аренде				
ТРЦ "Охта Молл", (квартал между Якорной ул., пр. Шаумяна, Магнитогорской ул. и пр. Металлистов, 142 тыс. кв.м), 2000 кв.м	февраль	собственник	"НВМ"	экспертная оценка - 1300 руб./кв.м в мес.

Новые объекты на рынке торговой недвижимости (январь-март 2015)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
"Пикник", пр. Косыгина, 31	"Балтстройинвест"	8,11 тыс. кв.м, арендная - 5,7 тыс. кв.м, три этажа	1500-2500 руб./кв.м в мес.	"SPAR", "Здоровый малыш"	март