



Основные события рынка торговой недвижимости во втором квартале 2015 года:

1. В этом квартале крупных сделок с торговыми объектами не происходило.
2. Был введён один относительно крупный объект - окружной ТЦ «Бонус» на пр. Косыгина, 31, общая площадь - 8,1 тыс. кв.м.
3. Не было заявлено ни одного нового проекта крупных объектов 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 районах города.



Рынок торговой недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам рассматриваемого периода можно охарактеризовать следующим образом.

I. Основные показатели рынка:

1. Общий объём предложения на рынке достиг 6 640 тыс. кв.м (обеспеченность населения составила 1 279 кв.м на тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 90%.
3. Во втором квартале 2015 года арендные ставки на площади торговых центров продолжали падать. В среднем ставки составляют для торговой галереи 3 650-4 050 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 138 000-148 000 руб./кв.м (причём цены менялись значительно в течение этого квартала, в итоге рост составил 4,0%), арендных ставок - 1 150-1 200 руб./кв.м в месяц (падение за последние три месяца составило ок. 7,5%).

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 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.
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 это 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 площадок различных сетей, особенно это коснётся магазинов в крупных торговых центрах с высокой арендной ставкой. В данный момент многие помещения на Невском проспекте, ставки по которым всегда были очень высоки, лишись своих арендаторов.
8. Несмотря на сложную экономическую ситуацию, действия собственников недвижимости и ритейлеров привели к сохранению заполняемости существующих торговых центров. По итогам этого квартала уровень свободных площадей в лучших торговых центрах остаётся на низком уровне.

Новые объекты на рынке торговой недвижимости (апрель-июнь 2015)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
ТЦ "Бонус" (ранее - "Пикник"), пр. Косыгина, 31	"Балтстройинвест"	8,1 тыс .кв.м, арендная - 5,9 тыс. кв.м	1500-2500 руб./кв.м в мес.	Заполнен на 85%. Якоря - "Sprag", "Здоровый малыш"	июнь