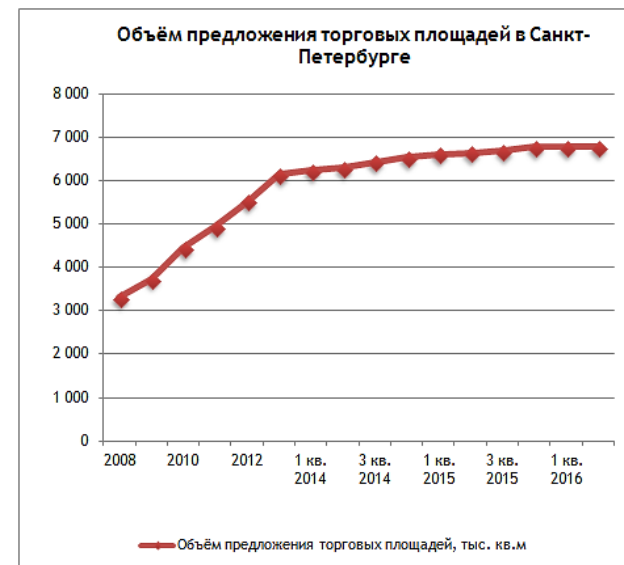
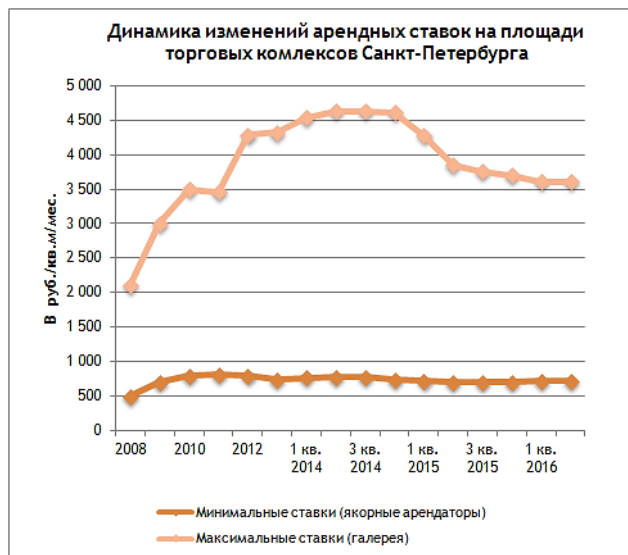




Основные события рынка торговой недвижимости во втором квартале 2016 года:

1. За период не произошло каких-либо крупных сделок в части продажи или аренды с торговыми объектами. Был объявлен аукцион по продаже здания торгового назначения (магазин сети «Метрика») площадью 14,4 тыс. кв.м с двумя земельными участками на Пулковском шос., 53А. Начальная цена аукциона — 685 млн. руб.
2. Каких-либо крупных объектов введено не было. Прогноз ввода торговых объектов на текущий год незначителен, что связано и с переносом сроков для одной части объектов, и с полным отказом от реализации — для другой.
3. Из проектов была заявлена лишь реконструкция Кировского универмага (пл. Стачек, 9). Холдинг «Адамант» предполагает надстройку атриума над главным корпусом и одного этажа — над западным.



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

I. Основные показатели рынка:

1. Общий объём предложения на рынке составляет ок. 6 774 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 297,1 кв.м на одну тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 89,5%.
3. В этом квартале арендные ставки на площади торговых центров практически не менялись. В среднем ставки составляют для торговой галереи 3 400-3 800 руб./кв.м в месяц. Уровень арендных ставок для якорных арендаторов составляет от 630 до 830 руб./кв.м в месяц.
4. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 161 500-171 500 руб./кв.м (рост за последние три месяца составил 5,9%), арендных ставок — 1 300-1 400 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца составил ок. 5,0%).

II. Основные тенденции рынка:

1. На рынке торговой недвижимости тенденция инвестировать, прежде всего, в улучшение уже существующих объектов, нежели строительство новых, стала долгосрочной. По прогнозам экспертов, объём ввода новых торговых центров в Санкт-Петербурге станет минимальным за последние десять лет. В 2016 году на рынок выйдут только ТРЦ «Охта Молл» (78 тыс. кв.м) и вторая очередь ТЦ «Порт Находка» (10,9 тыс. кв.м), ввод которых намечен на второе полугодие.
2. Причины снижения ввода прозрачны: удорожание строительства и низкая потребность в новых торговых площадях. Эксперты также называют в качестве дополнительного негативного фактора насыщение рынка типовыми объектами; в этих условиях всё больше внимания инвесторы уделяют необычным проектам (аутлет-центры, объекты с высокой долей функции развлечений и т.п.).
3. Стал более заметным тренд на уменьшение размеров строящихся объектов, а также их специализацию и ориентацию на новые форматы торговли. Так, на долю специализированных и продовольственных гипермаркетов пришлось 38,1% всех введенных в прошлом году торговых площадей. Еще 23,9% заняли торговые центры небольшого микрорайонного типа, в том числе ориентированные на определенную нишу товаров. Ранее основной объём всех построенных торговых площадей в Санкт-Петербурге приходился на крупные торгово-развлекательные комплексы (в 2014 году — 58%, в 2013 — 75,4%, в 2012 — 44,4%).
4. Многие торговые центры остаются на стадии проектов. В условиях снижения покупательной способности населения формируется определенный потенциал у концепции дисконт-центров, а также аутлетов. Так, существующие дисконт-центры Санкт-Петербурга демонстрируют высокий уровень посещаемости и 100% заполняемости. Среди будущих объектов такого формата можно назвать «Капитолий «Дисконт-центр» — проект реконцепции существующего ТРК.
5. В торговых центрах увеличился объём вакантных площадей, причём наибольшее падение заполняемости происходит на тех объектах, которые и раньше имели более низкий уровень данного показателя, чем средний по рынку. Таким образом, завершается дифференциация объектов с точки зрения их качества и заполняемости: менее успешные быстрее теряют арендаторов.
6. В ответ на падение спроса торговые центры идут на пересмотр условий аренды: ведут переговоры о снижении арендной ставки на конкретный период (как правило, скидка в 3-7% предоставляется на срок в два месяца), либо о сокращении занимаемых площадей при сохранении размера арендной платы. Стремление управляющих сократить незаполненные площади любым способом привело к изменению структуры арендаторов; часто вакантные помещения отдаются под низкодоходные проекты, например, под развлекательную зону, под некоммерческую функцию (выставочное пространство и т.п.) или же переоборудуют несколько малых помещений в одно крупное для якорного арендатора.
7. Большинство арендодателей перешли на номинирование арендной ставки в рублях либо фиксирование максимальной границу валютного коридора на значениях ниже курса ЦБ РФ.
8. Продолжается ратификация арендаторов в сегменте стрит-ритейла. В настоящий момент федеральные и специализированные сети (алкоголь, мясо, молоко) динамично растут, региональные сети стагнируют, традиционная торговля сокращается. Средний уровень ротации на основных торговых улицах составляет ок. 7%.
9. Достаточно сильно снижение спроса отразилось на сегменте заведений общественного питания. К текущему моменту превышение числа закрытых заведений общепита над введёнными в строй объектами составляет более 25%.

10. Наиболее насыщенными с точки зрения торговых площадей остаются районы с наиболее активно развивающейся жилой застройкой: Московский, Приморский и Выборгский. Некоторые эксперты полагают, что с учётом активного жилого строительства в Ленинградской области — в локациях, прилегающих к черте города, там существует потенциал для появления небольших проектов окружных торговых центров. Что касается крупных торговых центров, то потенциал для их строительства сохраняется в зонах с низкой насыщенностью торговыми площадями, а также в уникальных локациях, где уже сформирована плотная городская застройка.
11. Наиболее востребованными в настоящий момент являются помещения площадью от 200 до 500 кв.м в центральной части города. Также наблюдается рост интереса к небольшим помещениям от 100 до 150 кв.м. По-прежнему пользуются спросом большие площади от 1 тыс. кв.м, причём не только в спальнях районах города, но теперь и в прилегающих к городской черте районах области.
12. Коммерческие встройки в современных жилых комплексах в настоящий момент более востребованы, чем площади в торговых центрах. Размер большинства выставленных на продажу вариантов не превышает 350 кв.м. Стабильный интерес вызывают объекты, подходящие под магазины шаговой доступности. Около трети помещений предлагаются еще на начальном этапе строительства, а к моменту ввода дома не востребованными остаются 10-15% площадей. Как правило, это или очень крупные объекты, или варианты, не вполне подходящие для торговли.

Крупные сделки на рынке торговой недвижимости (апрель-июнь 2016)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
Здание торгового назначения 14,4 тыс. кв.м с участками 4,7 и 0,2 га га (Пулковское шос., 53А)	июнь	"Мегалит"	аукцион	Нач.цена – 685 млн. руб.

Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости (апрель-июнь 2016)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
Кировский универмаг, пл. Стачек, 9	Реконструкция ТЦ	"Адамант"	Реконструкция универмага (памятник архитектуры) с достройкой атриума над главным корпусом и одного этажа над западным корпусом, а также стеклянным фонарём над внутренним двором		