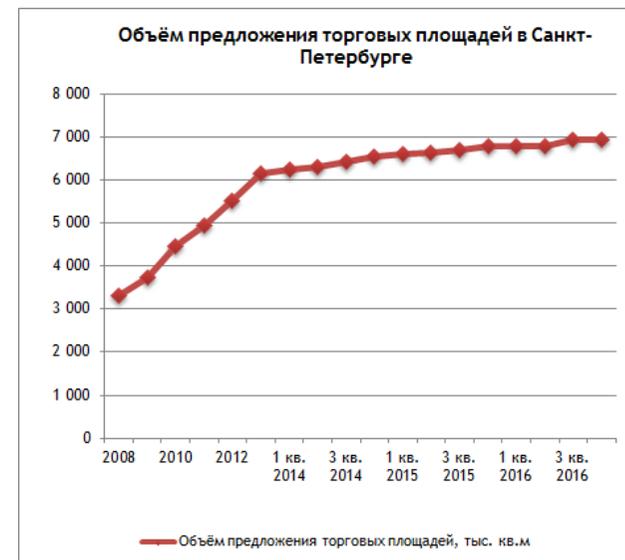
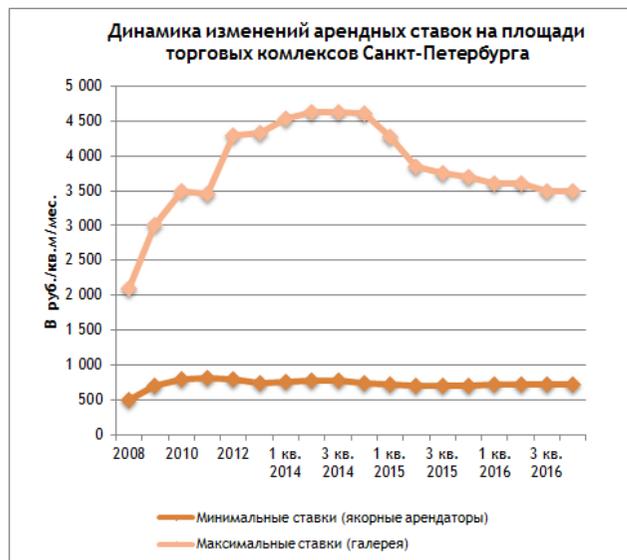




Основные события рынка торговой недвижимости в четвёртом квартале 2016 года:

1. В этом квартале произошли три крупные сделки купли-продажи на рынке торговой недвижимости; в том числе – продажа ТРК «Аура» (Лахтинский пр., 85/2 А), новый собственник которого предполагает превратить его в бизнес-центр. Также был выкуплен залог компании «Элис», включающий в себя три торговых центра – «Авеню» (Выборгское шос, 15А), «Космос» (ул. Типанова, 27/39) и «Владимирский пассаж» (Владимирский пр., 19). Сумма сделки составила 1,7 млрд. руб.
2. Новых объектов введено не было.
3. Прогноз ввода торговых объектов на следующий год незначителен, что связано и с переносом сроков для одной части объектов, и с полным отказом от реализации – для другой.
4. Из крупных проектов был заявлен третий ТРК сети «Мега». Площадь объекта должна составить 220 тыс. кв.м, первая очередь (традиционно – это ТК «Ikea») должна быть введена в 2019 г. Комплекс будет размещаться на участке площадью 40 га в микрорайоне Новоселье сельского поселения Аннинское.
5. Один из самых интересных проектов этого года был заявлен в конце октября: реновация территории завода «Прибой» (наб. Шкиперского кан.). Первым этапом проекта строительства общественно-делового кластера – парка «Взморье», станет реконструкция одного из трёхэтажных зданий, выходящих на набережную. Предполагается открытие культурных объектов (киноконцертные площадки, галереи, выставочные и образовательные пространства), а также кафе, творческого бизнес-центра, лофт-студий. В 2017-2018 парк будет расширен за счёт реконструкций других зданий, расположенных вдоль набережной; на этих этапах предполагается открытие общественной зоны, магазинов для водного туризма, гостиницы, центра досуга, семейного тематического парка. Кроме прочего, будет обустроена общественная зона набережной Шкиперского канала.
6. Похожий проект предполагается реализовать на бывшей территории завода «Арсенал»: многофункциональное пространство, включающее офисы, хостел, коворкинг, магазины, выставочные площади, ритейл, мастерские, лекторий, коворкинг, концертные площадки и т.д. На первом этапе будут возведены 8 тыс. кв.м офисных, торговых и образовательных площадей. Проект предусматривает максимальное сохранение существующих зданий.



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. 6 930 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 326 кв.м на тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 95%. Рост заполняемости обеспечивается незначительными объёмами ввода новых объектов.
3. В этом квартале арендные ставки на площади торговых комплексов не изменились. В среднем ставки составляют для торговой галереи 3 350-3 750 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 201 500-211 500 руб./кв.м (рост за последние три месяца — ок. 35,3%), арендных ставок — 1 335-1 435 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца — ок. 5,1%). Такой взрывной рост цен на встроенные торговые помещения объясняется, прежде всего, дефицитом качественных помещений, а также тем, что наиболее дешёвые из них уже раскуплены, на рынке представлены в основном предложения дорогих объектов с высоким сроком экспозиции.
5. Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости в настоящий момент составляют 10,5%-11,5%.

II. Основные тенденции рынка:

1. Комитет по развитию предпринимательства и потребительского рынка Санкт-Петербурга разработал проект закона о нормативах обеспеченности населения торговыми площадями. Согласно проекту, на 1 тыс. чел. должно приходиться 625 кв.м в стационарных торговых объектах, в т.ч. 180 кв.м — под продовольственными товарами. Также был определён норматив нестационарных объектов: 5 продуктовых точек, 0,8 точки общепита и 1,3 павильона печати на 10 тыс. чел. В первую очередь проект связан с работой Схемы размещения нестационарных торговых объектов.
2. Снижение инвестиционных вложений в сектор торговой недвижимости в настоящее время — самое значительное на рынке. Так, ввода новых крупных торговых центров на следующий год не запланировано вовсе. Ближайшие крупные проекты предположительно будут реализованы в 2018 году, однако в настоящее время все они находятся на стадии планирования.
3. Усиливается интерес к многофункциональным проектам, позволяющим диверсифицировать риски, а также дополнительно привлечь посетителей за счёт синергии различных функций.

4. По тем же причинам закрепился тренд на уменьшение размеров строящихся объектов, а также их специализацию и ориентацию на новые форматы торговли.
5. В ответ на падение спроса торговые центры идут на пересмотр условий аренды: ведут переговоры о снижении арендной ставки на конкретный период (как правило, дисконт 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 отдают 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.
6. С начала кризиса изменился состав арендаторов в крупных торговых центрах. Помимо увеличения значительного роста доли развлекательной функции, а также доли магазинов дисконта, ради увеличения заполняемости управляющие начинают работать с малоизвестными брендами и мелкими компаниями. Благодаря этому в настоящий момент продолжает снижаться доля пустующих помещений.
7. Большинство арендодателей перешли на номинирование арендной ставки в рублях либо фиксирование максимальной границы валютного коридора на значениях ниже курса ЦБ РФ.
1. Благодаря росту туристического потока увеличился спрос на помещения стрит-ритейла на центральных улицах города; в свою очередь это повлекло некоторый рост арендных ставок на главных торговых коридорах.
2. Часть экспертов полагают, что в дальнейшем основной спрос в стрит-ритейле придёт на продуктовые магазины, предприятия общественного питания и сферу услуг.
3. Около 40% объектов стрит-ритейла размещается в настоящее время в коммерческих помещениях в новых жилых комплексах в спальных и окраинных районах. При этом стоимость аренды в таких локациях не уступает по уровню арендным ставкам и в центре: от 1 200 до 3 500 руб. за кв.м, тогда как качество помещений зачастую выше за счёт соответствия современным стандартам и малого износа объектов.
4. Эксперты отметили тенденцию появления в городе нового торгового коридора: значительная часть торговых операторов люксового сегмента перенесли свои магазины на т.н. Старо-Невский пр. — часть Невского пр. от пл. Восстания до пл. Ал. Невского. Главными причинами переезда большинство операторов называют, помимо очевидно более низкой арендной ставки, лучшие условия парковки.
5. Из-за нехватки дешёвого предложения массово проявилась тенденция приспособления под торговую функцию и заведения общественного предприятия помещений, ранее не использовавшихся под коммерческое назначение, таких как полуподвальные помещения или переведённые в нежилой фонд квартиры первых этажей. Также часто наблюдается дробление помещений на несколько частей, когда на месте одного объекта открываются несколько, занимающих меньшую площадь.
6. 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.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2016 ГОДА: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Крупные сделки на рынке торговой недвижимости

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
Выкуп залога – три торговых центра: "Авеню" (Выборгское шос., 15А; 45 тыс. кв.м), "Владимирский пассаж" (Владимирский пр., 19; 33 тыс. кв.м), "Космос" (ул. Типанова, 27/39; 45 тыс. кв.м). Бывший владелец – компания "Элис"	ноябрь	"Сбербанк"	"Виктори Страттон Ltd"	1,7 млрд. руб.
ТРК "Аура" (Лахтинский пр., 85/2 А)	декабрь		"Бестъ"	экспертная оценка – 1 млрд. руб.
ТЦ "Шкиперский Молл" (Малый пр. В.О., 88А; 20 тыс. кв.м)	декабрь	"Фирма Сиб"	"Авантаж-Недвижимость" (ФГ "Сафмар")	1,1 млрд. руб.
Сделки по аренде				
1 тыс. кв.м в ТРК "Охта Молл" (140 тыс. кв.м, угол пр. Шаумяна и Магнитогорской ул.)	октябрь	"SRV"	"Gloria Jeans"	экспертная оценка – 950 руб./кв.м в мес.

Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
"Мега", Ломоносовский район ЛО, Аннинское с/п, мкр. Новоселье	Торгово-развлекательный комплекс	"ИКЕА"	Третий ТРК сети "Мега", 220 тыс. кв.м на участке 40 га	23 млрд. руб.	2019-2021