



Законодательное собрание Санкт-Петербурга приняло изменения в законы «О градостроительной деятельности» и «О государственном регулировании торговой деятельности». Поправки предусматривают, что теперь нормативы минимальной обеспеченности населения торговыми площадями будут утверждаться в субъектах РФ. Эти нормативы должны учитываться в документах по территориальному планированию, подготовке Генеральных планов, составлении схемы размещения нестационарных торговых объектов и т.д. Таким образом, в ближайшее время нормативы обеспечения торговыми объектами могут измениться, что в свою очередь может сказаться на объеме предложения рынка торговой недвижимости.

Основные события рынка торговой недвижимости в первом квартале этого года:

1. Состоялись четыре крупных сделки купли-продажи на рынке торговой недвижимости; в том числе — продажа ТРК «Лето» (116 тыс. кв.м, Пулковское шос., д. 25А, корп. 1). Объект был приобретен компанией «Malltech» (ранее «Росевродевелопмент»). Экспертная оценка суммы сделки — 10 млрд. руб.
2. В части аренды самой крупной сделкой стала аренда 2,7 тыс. кв.м в ТК «Пассаж» (13,4 тыс. кв.м, Невский пр., д. 48) супермаркетом «Лэнд». Экспертная оценка величины арендной ставки — более 2 500 руб./кв.м в мес.
3. Крупных торговых комплексов в эксплуатацию введено не было.
4. Из крупных проектов был заявлен торгово-развлекательный комплекс на ул. Бабушкина, д. 40 — новый виток строительства на месте бывшего кинотеатра «Спутник». Теперь проект скорректирован таким образом, чтобы не затрагивать территорию бывшего Фарфоровского кладбища.



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 около 940 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 314 кв.м на одну тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет около 94%. Стабильная величина заполняемости обеспечивается незначительными объёмами ввода новых объектов.
3. В новом году арендные ставки на площади торговых комплексов изменились незначительно. В среднем ставки составляют для торговой галереи 3 390-3 790 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 141 050-151 050 руб./кв.м (падение за последние три месяца — около 30,1%), арендных ставок — 1 305-1 405 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца — около 3,9%). Резкое падение цен соответствует кратковременному, но значительному росту цен в конце прошлого года. Однако данный рост привёл к мгновенному падению спроса, и в дальнейшем уровень цен снова пошёл вниз.
5. Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости в настоящий момент составляют 10,5%-11,5%.

II. Основные тенденции рынка:

1. Новых крупных проектов на этот год на рынке не запланировано. В целом можно говорить, что существующий спрос на торговые помещения в настоящее время насыщен и предпосылок для появления новых крупных объектов пока нет. Этому также способствует ухудшение экономических условий, падение платёжеспособного спроса на товары, и, следовательно, спроса на торговые помещения.
2. Те же причины, при этом, стимулируют проекты по реновации существующих торговых комплексов с целью увеличения их привлекательности для покупателей.
3. Усиливается интерес к многофункциональным проектам, позволяющим диверсифицировать риски, а также дополнительно привлечь посетителей за счёт синергии различных функций.
4. 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 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.
5. С начала кризиса изменился состав арендаторов в крупных торговых центрах. Помимо увеличения доли развлекательной функции, а также доли магазинов дисконта, ради роста заполняемости управляющие начинают работать с малоизвестными брендами и мелкими компаниями. Благодаря этому в продолжает снижаться доля пустующих помещений.
6. Большинство арендодателей перешли на номинирование арендной ставки в рублях либо фиксирование максимальной границы валютного коридора на значениях ниже курса ЦБ РФ.
7. 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.
8. Часть экспертов полагают, что в дальнейшем основной спрос в стрит-ритейле придёт на продуктовые магазины, предприятия общественного питания и сферу услуг.
9. Объём рынка стрит-ритейла прирастает в основном за счёт помещений нижних этажей в новых жилых комплексах. За прошлый год и первый квартал этого года рынок увеличился на 400 тыс. кв.м. Основным спросом пользуются помещения небольшой площади (50-100 кв.м для торговли и сферы услуг, 120-150 кв.м для функции общественного питания).
10. Около 40% объектов стрит-ритейла размещаются 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 в месяц, тогда как качество помещений зачастую выше за счёт соответствия современным стандартам и малого износа объектов.

11. 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 более низкие арендные ставки и лучшие условия парковки.
12. Из-за нехватки дешёвого предложения наблюдается тенденция приспособления под торговую функцию и заведения общественного питания помещений, ранее не использовавшихся под коммерческое назначение, таких как полуподвалы или переведённые в нежилой фонд квартиры первых этажей. Также наблюдается дробление помещений на несколько частей, когда на месте одного предприятия открываются несколько, занимающих часть площади.
13. 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 жилищного строительства в Ленинградской области — в локациях, прилегающих к черте города, имеется потенциал для появления небольших 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.

Крупные сделки на рынке торговой недвижимости

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
ТРК "Лето" (116 тыс. кв.м; Пулковское шос., 25А к.1)	январь	"Галс-девелопмент"	"Malltech" (бывш. "Росевродевелопмент")	Экспертная оценка — 10 млрд. руб.
Сделки по аренде				
625 кв.м в ТРК "Варшавский экспресс" (32,85 тыс. кв.м; Обводный кан., 118)	март	"Адамант"	"Антошка"	Экспертная оценка — от 1 000 руб./кв.м в мес.
480 кв.м в ТРЦ "Июнь" (62 тыс. кв.м; Индустриальный пр., 24А)	март	"Регионы"	"Буквоед"	Экспертная оценка — от 1 000 руб./кв.м в мес.
2,7 тыс. кв.м в ТК "Пассаж" (13,4 тыс. кв.м; Невский пр., 48)	март	"Jensen Group"	"Лэнд"	Экспертная оценка — от 2 500 руб./кв.м в мес.

Новые объекты на рынке торговой недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
"Петрович", Южное шос., 39/1	"Петрович"	7,5 тыс. кв.м, торговый центр нового формата, вложения в проект – ок. 1 млрд. руб., официальное открытие – 3 апреля			март

Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
Заневский пр., 65А	Торговый комплекс	"Оккервиль"			
пр. Стачек, 72	Торговый комплекс	"BS Art Development Group"	2,5 тыс. кв.м; отличительная особенность проекта: материалом для строительства ТК послужат грузовые контейнеры		
ул. Бабушкина, 40	Торгово-развлекательный комплекс	"ЛК "Ликострой" ("Конрад")	25 тыс. кв.м, высота – 35 м, застройка на месте бывшего кинотеатра "Спутник", границы застройки были скорректированы, чтобы не затрагивать территорию бывшего Фарфоровского кладбища		