



Основные события рынка торговой недвижимости во втором квартале этого года:

1. В этом квартале произошла одна крупная сделка купли-продажи на рынке торговой недвижимости: был продан развлекательный центр «MazaPark» на ул. Хошимина, 14 (14 тыс. кв.м), новым владельцем стал собственник ТЦ «Народный». Экспертная оценка суммы сделки – 1-1,5 млрд. руб.
2. В части аренды самой крупной сделкой стала аренда 2,2 тыс. кв.м под детский развлекательный центр в МФЦ «Ривер Хаус» на ул. Академика Павлова, 5 (30 тыс. кв.м). Экспертная оценка величины арендной ставки – 500-600 руб./кв.м в мес.
3. Крупных торговых комплексов в эксплуатацию введено не было.
4. Новых проектов строительства торговых объектов в этом квартале заявлено не было.



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. 6 940 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 313,76 кв.м на тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 94,5%. Стабильная величина заполняемости обеспечивается незначительными объёмами ввода новых объектов.
3. В этом квартале арендные ставки на площади торговых комплексов изменились незначительно. В среднем ставки составляют для торговой галереи 3 460-3 860 руб./кв.м в месяц. Уровень арендных ставок для якорных арендаторов составляет от 640 до 840 руб./кв.м в месяц.
4. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 121 500-131 500 руб./кв.м (падение за последние три месяца— ок. 14,8%), арендных ставок —1 000-1 100 руб./кв.м в месяц (падение за последние три месяца — ок. 15%).
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 снижение розничного оборота, а следовательно — и 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. Так, объём площадей под развлекательную составляющую для детей в ТРК города продолжает увеличиваться. В настоящее время её доля составляет ок. 12%.
4. С начала кризиса изменился состав арендаторов в крупных торговых центрах. Помимо увеличение 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.
5. 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.
6. 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). Спрос на помещения стрит-ритейла всё сильнее смещается в спальные районы. Если раньше основными арендаторами в таких локациях становились продуктовые сети и магазины, то теперь выросла доля помещений, арендуемых под сферу услуг, включая медицинские центры.
7. Продолжается развитие 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.
8. Ротация арендаторов на главных торговых коридорах постепенно растёт и составляет на текущий момент до 10%, при этом большая часть новых объектов относятся к сфере общественного питания. Но в целом открываются больше объектов, чем закрываются. Вакансии по-прежнему велики только на самых дорогих улицах — Невском пр., Большом пр. П.С. и Б. Конюшенной ул.
9. 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.
10. 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.

Крупные сделки на рынке торговой недвижимости

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
ТРК "Maza Park" (14 тыс. кв.м, ул. Хошимина, 14)	июнь	"Food Retail Group"	"Народный"	Экспертная оценка – 1-1,5 млрд. руб.
Сделки по аренде				
1,2 тыс. кв.м в ТРЦ "Рио" (70 тыс. кв.м; ул. Фучика, 2)	апрель	"Ташир"	"Decathlon"	Экспертная оценка – 1 000-1 200 руб./кв.м в мес.
1,18 тыс. кв.м в ТРЦ "Охта Молл" (140 тыс. кв.м; Якорная ул., 5А)	апрель	"SRV"	"New Yorker"	Экспертная оценка – 1 500-1 600 руб./кв.м в мес.
956 кв.м в ТЦ "Родео Драйв" (47,5 тыс. кв.м; пр. Культуры, 1)	апрель	"Gloria Jeans"	"Форт Групп"	Экспертная оценка – 1 800 руб./кв.м в мес.
680 кв.м в ТЦ "Капитолий OUTLET" (21,9 тыс. кв.м; Коломяжский пр., 19/2)	апрель	"Koton"	"Энка ТЦ"	Экспертная оценка – 1 300-1 500 руб./кв.м в мес.
3 тыс. кв.м в ТРЦ "Рио" (70 тыс. кв.м; ул. Фучика, 2)	май	"Ташир"	"Пляж"	Экспертная оценка – 1 250-1 500 руб./кв.м в мес.
1,55 тыс. кв.м в ТК "Мебельный дом" (5 тыс. кв.м; Караваевская ул., 23)	май	"Мебельный дом"	"Елисейский мебельный дом"	Экспертная оценка – 700-800 руб./кв.м в мес.
2,2 тыс. кв.м под детский развлекательный центр в МФЦ "Ривер Хаус" (30 тыс. кв.м; ул. Ак. Павлова, 5; первые три уровня – ТРЦ, остальное – БЦ класса В+)	июнь	"Mouse"	"Jensen Group"	Экспертная оценка – 500-600 руб./кв.м в мес.
1,2 тыс. кв.м в ТЦ "Чкаловский" (13,2 тыс. кв.м; Чкаловский пр., 7)	июнь	"Fmilia"	"Чкаловский, 7"	Экспертная оценка – 400-500 руб./кв.м в мес.