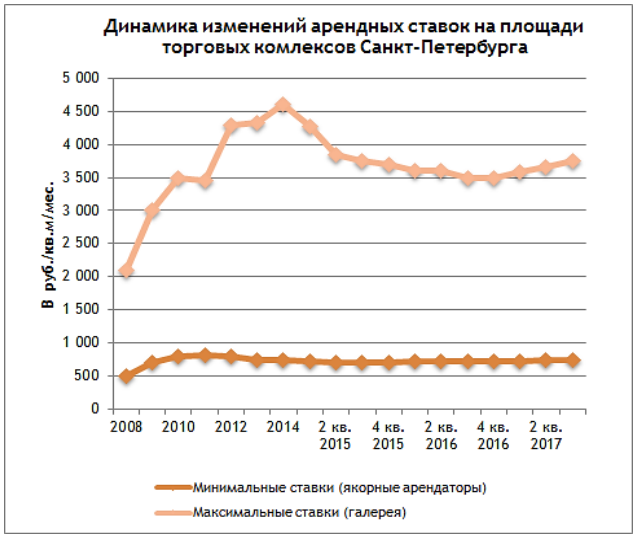
Основные события рынка торговой недвижимости в третьем квартале текущего года:

1. Крупных сделок по продаже торговых объектов не было. Из заметных можно назвать только продажу торгово-офисного здания на Планёрной ул., 47, ранее принадлежащего «Сбербанку».
2. В части аренды самой крупной сделкой стала аренда 7 тыс. кв.м под кинокомплекс «Каро-фильм» в ТРЦ «Охта Молл» на Якорной ул., 5 (140 тыс. кв.м). Экспертная оценка величины арендной ставки — в интервале 400-500 руб./кв.м в мес.
3. Крупных торговых комплексов в эксплуатацию введено не было.
4. Новых проектов строительства торговых объектов заявлено не было.
5. В июле начались строительные работы на части территории завода ГК «Севкабель» (участок, ограниченный Наличной ул., Большим пр. В.О., Кожевенной ул. и наб. р. Невы). На данной территории создаётся креативный кластер «Порт Севкабель». В том числе планируется ивент-площадка, фуд-корт, большой коворкинг, кино- и концертный зал, детский центр, учебные классы, спортивные зоны и т.д. Уже известно о предварительных договорённостях с некоторыми операторами. Ставки аренды начинаются от 600 руб./кв.м в мес. Вложения должны составить 500-600 млн. руб., срок окупаемости — 7-10 лет.



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 6 940 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 313,76 кв.м на одну тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости - около 95,0%. Стабильная величина заполняемости обеспечивается малыми объёмами ввода новых объектов.
3. В этом квартале арендные ставки на площади торговых комплексов изменились незначительно. В среднем ставки составляют: для торговой галереи 3 950-3 950 руб./кв.м в месяц; для якорных арендаторов - от 650 до 850 руб./кв.м в месяц.
4. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений - 125 500-135 500 руб./кв.м (рост за последние три месяца — около 3,0%), арендных ставок — 1 100-1 200 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца — около 9,1%).
5. Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости - 10,5%-11,5%.

II. Основные тенденции рынка:

1. За прошедшие три квартала не было построено ни одного крупного торгового объекта. Ввод таких проектов в оставшееся до конца года время также не планируется. Снижение данного показателя в этом году составило около 30%. В целом можно говорить, что существующий спрос на торговые помещения 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. Несмотря на то, что снижение ввода привело также к небольшому снижению уровня вакансий в самых популярных локациях, дефицита торговых помещений при текущей экономической ситуации в ближайшее время не предвидится.
3. Снижение объёмов розничной торговли и, в итоге, спроса на торговые площади приводит к тому, что управляющие торговых объектов ищут различные пути повышения доходности: оптимизация площадей, смена концепции, привлечение новых типов арендаторов, усиление развлекательной составляющей и т.д.
4. 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 различных ТРК продолжает увеличиваться. В настоящее время его доля составляет около 12%.
5. С начала кризиса изменился состав арендаторов в крупных торговых центрах. Помимо увеличения доли развлекательной функции, а также доли магазинов дисконта, управляющие начинают работать с малоизвестными брендами и мелкими компаниями. Благодаря этому продолжает снижаться доля пустующих помещений.
6. Наибольший интерес у арендаторов по-прежнему вызывают помещения в основных торговых коридорах, а также в спальных районах рядом со станциями метрополитена.
7. Значительный спрос на помещения стрит-ритейла в основных торговых коридорах, а также вдоль крупных магистралей и прочих локациях с высоким пешеходным и транспортным потоками, привёл к снижению свободных площадей вдвое. Главными арендаторами помещений в центральных торговых коридорах остаются операторы общепита, их доля составляет около 40-45%.
8. 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 1 кв.м в месяц, тогда как качество помещений зачастую выше за счёт соответствия современным стандартам и малого износа объектов.

Крупные сделки на рынке торговой недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
ОСЗ (1,6 тыс. кв.м; 3 этажа; Планёрная ул., 47, корп. 3)	сентябрь	Шанлы Хакан Решит	Аукцион, конечная цена лота – 62 млн. руб.
Сделки по аренде			
7 тыс. кв.м в ТРЦ "Охта Молл" (140 тыс. кв.м; Якорная ул., 5)	июль	"Каро"	Экспертная оценка – 400-500 руб./кв.м в мес.
1,18 тыс. кв.м в ТРК "Адмирал" под фитнес-центр (10 тыс. кв.м; М. Морская ул., 4/1)	сентябрь	"Легенда"	Экспертная оценка – 600-700 руб./кв.м в мес.