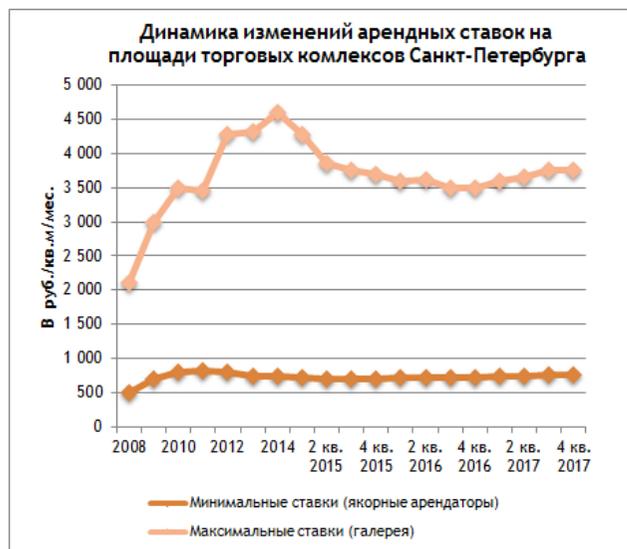




Основные события рынка торговой недвижимости в четвертом квартале этого года:

1. Крупных сделок по продаже торговых объектов не было. Из заметных сделок можно назвать только продажу здания автоцентров 4-м Верхнем пер., 1а, под супермаркет.
2. В части аренды самой крупной сделкой стала аренда 10 тыс. кв.м под гипермаркет «Hoff» в ТРК «Питерлэнд» на Приморском пр., 72 (175 тыс. кв.м). Экспертная оценка величины арендной ставки — 600-700 руб./кв.м в мес.
3. Крупных торговых комплексов в эксплуатацию введено не было.
4. Из проектов, о которых стало известно в этом квартале, можно назвать два, оба касаются «проектных долгостроев». Первый — строительство ТРЦ (20 тыс. кв.м) на месте бывшего кинотеатра «Спутник» на ул. Бабушкина, 40; второй — проект реконструкции 37-го и 38-го корпусов Апраксина двора. По проекту предполагается вернуть корпусам первоначальный облик, а именно: общую кровлю с фонарями верхнего света, витражами и торговой галереей, а также подземные переходы; при этом предусмотрено заглубление подвалов и устройство эскалаторов.



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 — 1 314 кв.м на тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 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 3 550-3 950 руб./кв.м в месяц. Уровень арендных ставок для якорных арендаторов составляет от 650 до 850 руб./кв.м в месяц.
4. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 128 500-138 500 руб./кв.м (рост за последние три месяца — ок. 2,2%), арендных ставок — 1 150-1 250 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца — ок. 4,2%).
5. Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 10,5%-11,5%.

II. Основные тенденции рынка:

1. В этом году не было введено крупных торговых комплексов; в основном девелоперы сосредоточены на реконструкции / реконцепции существующих объектов. К этому привело уменьшение заполняемости в предыдущие годы, снижение ставок и оборотов розничной торговли в связи с падением платёжеспособного спроса населения. Сейчас рынок пытается диверсифицировать предложение и повысить эффективность уже работающих торговых объектов.
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 её доля составляет ок. 12,5%.
5. С начала кризиса изменился состав арендаторов в крупных торговых центрах. Помимо значительного роста доли развлекательной функции, а также доли магазинов дисконта, ради увеличения заполняемости управляющие начинают работать с малоизвестными брендами и мелкими компаниями. Благодаря этому продолжает снижаться доля пустующих помещений.
6. В два раза увеличился спрос на аренду помещений стрит-ритейла со стороны федеральных сетей, сейчас их доля составляет одну пятую от общего объёма аренды. Большая часть приходится на общественное питание, модные бутики и продовольственных операторов.
7. Наибольший интерес у арендаторов по-прежнему вызывают помещения в основных торговых коридорах и в спальнях районах рядом со станциями метрополитена.
8. Около 40% объектов стрит-ритейла размещаются в настоящее время в коммерческих помещениях в новых жилых комплексах в спальнях и окраинных районах. При этом стоимость аренды в таких локациях не уступает по уровню арендным ставкам и в центре: от 1 150 до 3 500 руб. за кв.м в месяц, тогда как качество помещений зачастую выше за счёт соответствия современным стандартам и малого износа объектов.

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2017 ГОДА: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Крупные сделки на рынке торговой недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Здание автоцентра под супермаркет (4,4 тыс. кв.м; 4-й Верхний пер., 1а)	ноябрь	"Перекрёсток"	Экспертная оценка – 300-320 млн. руб.
Сделки по аренде			
10 тыс. кв.м в ТРК "Питерлэнд" (Приморский пр., 72; 175 тыс. кв.м)	декабрь	"Hoff"	Экспертная оценка – 600-700 руб./кв.м в мес.

### Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
"Спутник", ул. Бабушкина, 40	Торгово-развлекательный центр	"Ликострой"	20 тыс. кв.м, 8 этажей, на месте одноимённого кинотеатра		нач. работ – 2018