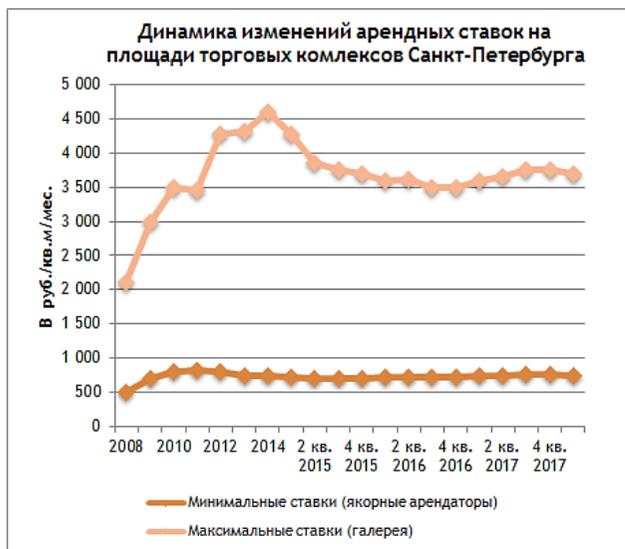




Основные события рынка торговой недвижимости в первом квартале этого года:

1. В этом квартале единственной крупной сделкой стала продажа гипермаркета «Метрика» с прилегающей территорией в 88 тыс. кв.м (Торфяная дор., 17). Продажа состоялась на торгах РАД, сумма сделки – 1,19 млрд. руб.
2. В части аренды самой крупной сделкой стала аренда 1,46 тыс. кв.м в ТРЦ «Озерки» под магазин сети «Эльдорадо» (пр. Энгельса, 120). Экспертная оценка величины арендной ставки – 500-600 руб./кв.м в мес.
3. Был введен в эксплуатацию мебельный центр «Богатырь» («Аквилон») на Богатырском пр., 18, как часть реновации территории ткацкой фабрики им. Веры Слуцкой. Общая площадь объекта – 75 тыс. кв.м.
4. В то же время растёт число заявленных или обновлённых проектов, таких в этом квартале было пять. Из них наиболее крупный – безымянный ТРК на пересечении ул. Михаила Дудина и ул. Фёдора Абрамова: 36 тыс. кв.м, предусмотрена большая детская зона и паркинг на 12 тыс. кв.м.
5. Самый интересный проект – реновация территории Левашовского хлебозавода на Барочной ул. Здесь предполагается многофункциональное пространство, в том числе - выставочные зоны, лекторий, общественные зоны. Также сохраняются объёмно-планировочные решения и исторические фасады зданий хлебозавода.



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. 7 015 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 310,50 кв.м на тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 95,5%. Стабильная величина заполняемости обеспечивается малыми объёмами ввода новых объектов.
3. В новом году 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 130 000-140 000 руб./кв.м (рост за последние три месяца — ок. 1,5%), арендных ставок — 1 150-1 250 руб./кв.м в месяц (изменение за последние три месяца отсутствует).
5. Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 10,8%-11,5%.

II. Основные тенденции рынка:

1. В настоящее время проекты по строительству новых торговых объектов появляются нечасто, тогда как число проектов по реконструкции / реновации уже существующих только растёт. Многие эксперты предполагают, что в будущем эта тенденция усилится, поскольку большая часть торговых объектов в городе имеют уже достаточно значительный срок жизни — с точки зрения изменения требования рынка и новых трендов.
2. Объём ввода в 2018 год будет не более 100 тыс. кв.м общей площади торговых комплексов, при этом большая часть уже пришлась на мебельный центр «Богатырь» сети «Аквилон». До конца года ввода крупных объектов не предвидится.
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 различных ТРК продолжает увеличиваться. В настоящее время её доля составляет ок. 12,5%.
4. Некоторые эксперты предполагают, что вследствие незначительного ввода новых площадей, уровень заполняемости в 2018 году будет самым низким за последние десятилетия. Однако в первом квартале уровень заполняемости практически не изменился.
5. 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.
6. За прошлый год на пятую часть вырос средний уровень арендных ставок в самых популярных торговых коридорах города. Основная причина — приток международных и московских сетей. В наиболее востребованных локациях традиционные нехватка предложения и высокий спрос ускорили восстановление ценовых показателей до уровня 2014-го года.
7. 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 новые типы арендаторов, усиление развлекательной составляющей и т.д.
8. Наибольший интерес у арендаторов по-прежнему вызывают помещения в основных торговых коридорах и в спальнях районах рядом со станциями метрополитена.
9. 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.
10. Около 42% 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 1 000 до 3 000 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 ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2018 ГОДА: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Крупные сделки на рынке торговой недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Гипермаркет "Метрика" (13 тыс. кв.м; Торфяная дор., 17; прилегающий участок – 88 тыс. кв.м)	январь	"Setl City"	1,19 млрд. руб. (торги РАД)
Сделки по аренде			
1,3 тыс. кв.м в ТРК "Охта Молл" под магазин сети "Modis" (140 тыс. кв.м; Якорная ул., 5)	февраль	"Modis"	Экспертная оценка – 600-700 руб./кв.м в мес.
1,46 тыс. кв.м в ТРЦ "Озерки" под магазин сети "Эльдорадо" (15,59 тыс. кв.м; пр. Энгельса, 120)	март	"Эльдорадо"	Экспертная оценка – 500-600 руб./кв.м в мес.

Новые объекты на рынке торговой недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
"Богатырь", Богатырский пр., 18, корп. 2	"Аквилон"	75 тыс. кв.м, мебельный центр, бывший корпус ткацкой фабрики им. Веры Слуцкой			март

Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
наб. Обводного кан., восточнее ТРК "Варшавский экспресс"	МФК	"Адамант"	МФК (торговые, офисные помещения, гостиница / апартаменты), данные о масштабе строительства отсутствуют, по различным оценкам площадь комплекса может составить от 30 до 100 тыс. кв.м		
Уральская ул., 1	Строительный гипермаркет	"Максидом"	10 тыс. кв.м; бывшая территория завода им. Калинина; также предполагается реконструкция корпусов завода под бизнес-центр	5 млрд. руб.	
пер. ул. Михаила Дудина и ул. Фёдора Абрамова	ТРК	"Рента Гарантия"	36 тыс. кв.м на участке в 1,88 га; 12 тыс. кв.м – паркинг; также предусмотрены кинотеатр, детская зона		
пер. пр. Энергетиков и Уткина пер.	ТЦ	"Деловой центр "Оккервиль"	9,5 тыс. кв.м, паркинг на 98 м/м		
Барочная ул., территория Левашовского хлебного завода	МФК	"RBI"	Многофункциональное пространство, включая выставочный площади, лекционные залы, экспозицию, посвященную блокаде Ленинграда; сохранение ОНР и исторических фасадов	90 млн. руб.	2021