



Основные события рынка торговой недвижимости во втором квартале этого года:

1. В этом квартале крупных сделок по продаже торговой недвижимости не происходило.
2. В части аренды единственной крупной сделкой стала аренда 1,2 тыс. кв.м в ТРК «Адмирал» (М. Морская ул., 4/1; общая площадь — 6,64 тыс. кв.м). Уровень арендных ставок в комплексе — 1 000-3 500 руб./кв.м в мес.
3. Были введены два небольших торговых объекта; оба — новые корпуса существующих торговых центров.
4. Также был заявлен один проект окружного ТРК на пересечении Ленинского пр. и ул. Героев, в новых кварталах Угольной гавани. Площади будущего комплекса — 25 тыс. кв.м; помимо стандартных для таких объектов арендаторов предполагается организация мультиплекса.



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. 7 017 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 311,15 кв.м на одну тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 95,5%. Стабильная величина заполняемости обеспечивается малыми объёмами ввода новых объектов.
3. Во втором квартале арендные ставки на площади торговых комплексов изменились незначительно. В среднем ставки составляют для торговой галереи 3 560-3 960 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 135 000-145 000 руб./кв.м (рост за последние три месяца — ок. 2%), 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 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 пришлось в первом квартале на мебельный центр «Богатырь» сети «Аквилон». До конца года ввода крупных объектов не предвидится.
3. Несмотря на то, что ввод торговых объектов в настоящее время минимален, острого дефицита площадей на рынке пока нет. Не растут ни доля свободных площадей, ни арендные ставки.
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. Некоторые эксперты предполагают, что вследствие низкого ввода новых площадей, уровень заполняемости в 2018 году будет самым низким за последние десятилетия. Однако за первое полугодие уровень заполняемости практически не изменился. 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. Наибольший интерес у арендаторов по-прежнему вызывают помещения в основных торговых коридорах и в спальнях районах рядом со станциями метрополитена.
8. 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 продуктовых операторов.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2018 ГОДА: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Крупные сделки на рынке торговой недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по аренде			
1,2 тыс. кв.м под фитнес в ТРК "Адмирал" (6,64 тыс. кв.м; М. Морская ул., 4/1)	апрель	"Легенда"	Уровень арендных ставок – 1 000-3 500 руб./кв.м в мес.

Новые объекты на рынке торговой недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
Богатырский пр., 54/32	"Steit"	Два новых корпуса существующего ТЦ, площадь второй очереди – 2 тыс. кв.м			июнь
"Гарден Сити", Лахтинский пр., 85В		Новый корпус площадью 1,5 тыс. кв.м		Okania, Interior Decor, Bissectrisa, London Beds, Feellevel Antiqua	июнь

Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
пер. Ленинского пр. и ул. Героев	ТРК	"Интерторг"	25 тыс. кв.м, продуктовый супермаркет, мультиплекс, паркинг на 400 м/м		нач. 2020