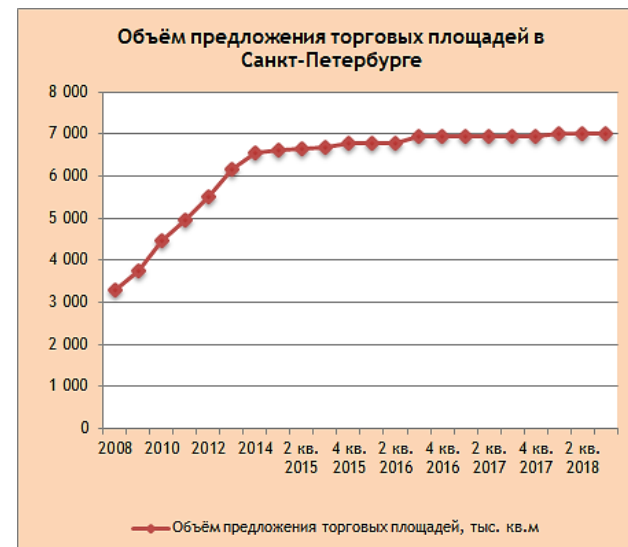
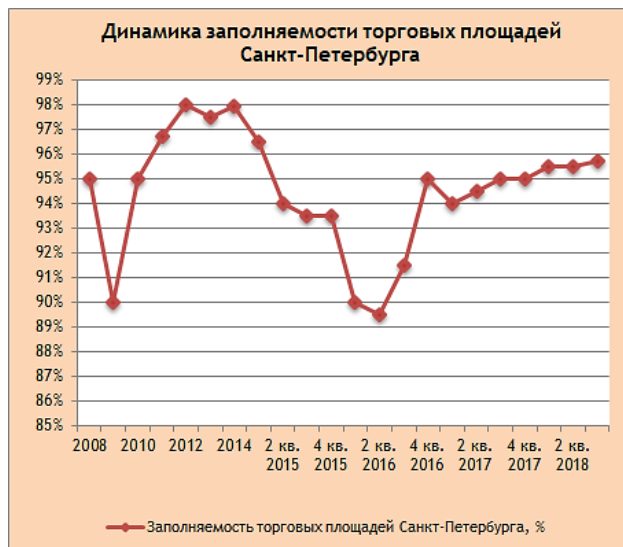
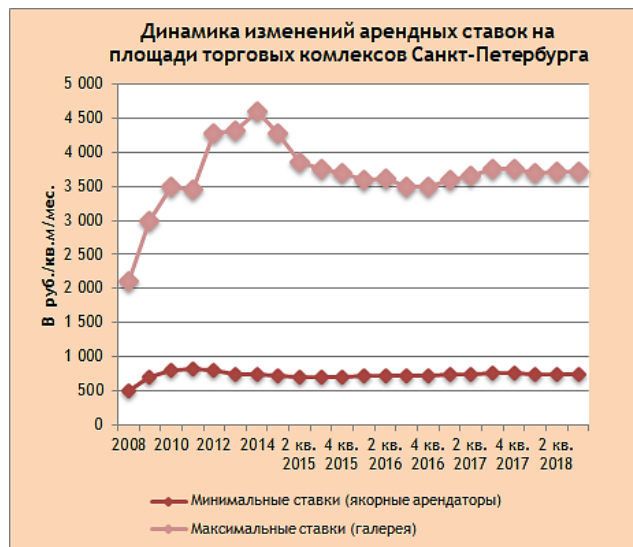




Основные события рынка торговой недвижимости во втором квартале этого года:

1. В этом квартале крупных сделок по продаже или аренде торговой недвижимости не произошло.
2. Новых объектов так же введено не было.
3. Было заявлено три проекта. Самый крупный – начало реконструкции ТРК «Жемчужная Плаза» на Петергофском шос., 51Ф. Проект предусматривает строительство второй очереди комплекса, общая площадь которой составит ок. 82,5 тыс. кв.м. Общая величина вложения – не менее 10 млрд. руб., дата предполагаемого ввода нового корпуса в эксплуатацию пока неизвестна.



Рынок торговой недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам рассматриваемого периода можно охарактеризовать следующим образом.

I. Основные показатели рынка:

1. Общий объём предложения на рынке на конец квартала по-прежнему составляет ок. 7 017 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 311,15 кв.м на одну тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 95,7%. Стабильная величина заполняемости обеспечивается малыми объёмами ввода новых объектов.
3. В третьем квартале арендные ставки на площади торговых комплексов изменились незначительно. В среднем ставки составляют для торговой галереи 3 565-3 965 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 136 300-146 300 руб./кв.м (рост за последние три месяца — ок. 1%), арендных ставок — 1 250-1 350 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца — ок. 4%).
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 до конца 2018 года 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 значительно ни доля свободных площадей, ни арендные ставки. Из-за сокращения розничного оборота спрос на торговые помещения также низок.
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 ок. 12,5%.
5. Некоторые эксперты предполагали, что вследствие низкого ввода новых площадей, уровень заполняемости в 2018 году будет самым низким за последние десятилетия. Однако за прошедшие три квартала 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. Летом также снизилась доля свободных площадей на центральных торговых коридорах города; наиболее востребованным оказался т.н. Староневский пр., здесь доля свободных площадей упала в два раза.
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 ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2018 ГОДА: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
"Максидом", Уральская ул., 1	ТЦ	"Максидом"	Реновация территории бывшего завода им. Калинина; 10 тыс. кв.м, встроенная автостоянка на 349 м/м	1,4 млрд. руб.	2019
Барочная ул., 4а	КВЦ	"RBI"	Проект, включающий жилой дом и реконструкцию здания Левашовского хлебзавода под культурно-выставочный центр	3,5 млрд. руб. (1 млрд. – КВЦ)	
"Жемчужная Плаза", Петергофское шос., 51Ф	ТРЦ	"SRV Group"	Реконструкция – строительство второй очереди на 82,5 тыс. кв.м	11 млрд. руб.	