

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



Основные события рынка торговой недвижимости в четвёртом квартале этого года:

- Произошла одна крупная сделка на рынке: был продан ТК «Невский центр» (97 тыс. кв.м; Невский пр., 114-116). Сумма сделки составила 171 млн. евро (ок. 13 млрд. руб., или 134 тыс./руб. за кв.м).
- Достаточно крупных сделок по аренде торговой недвижимости не происходило.
- Был введён один крупный объект – ТК «Легенда» (19 тыс. кв.м; Индустриальный пр., 31А).
- Не было заявлено ни одного нового проекта торговых центров.

Несмотря на то, что в целом интерес к объектам торгового назначения в настоящее время всё ещё высок, этот сегмент рынка коммерческой недвижимости также находится в стагнации.



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 составляет ок. 7 036 тыс. кв.м (обеспеченность населения – 1 314,70 кв.м на тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет около 95,4%. Относительно небольшая вакантность обеспечивается малыми объёмами ввода новых объектов.
3. На конец квартала арендные ставки на площади торговых комплексов изменились незначительно. В среднем ставки составляют для торговой галереи 3 440-3 940 руб./кв.м в месяц. Уровень арендных ставок для якорных арендаторов – от 645 до 845 руб./кв.м в месяц.
4. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 138 100-143 100 руб./кв.м (падение за последние три месяца – ок. 0,5%), арендных ставок – 1 230-1 330 руб./кв.м в месяц (падение за последние три месяца – ок. 1,3%).
5. Типичные 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 растёт. Многие эксперты предполагают, что в будущем эта тенденция усилится, поскольку большая часть торговых объектов в городе имеет уже достаточно значительный срок жизни – с точки зрения изменения требования рынка и новых трендов. Несмотря на то, что ввод торговых объектов в настоящее время минимален, острого дефицита площадей на рынке пока нет.
2. Снова стала расти доля свободных помещений в крупных торговых комплексах. Чаще всего она увеличивается за счёт ухода или сокращения присутствия крупных иностранных брендов.
3. Стабилен интерес к многофункциональным проектам, позволяющим диверсифицировать риски, а также дополнительно привлечь посетителей за счёт синергии различных функций.
4. Ротация арендаторов в торговых комплексах города достигла максимальной величины. Наибольшее число новых магазинов приходится на сегмент электроники и бытовой техники, а также одежды. Чаще всего закрываются магазины сегмента продуктовой розницы.
5. Уровень заполняемости на основных торговых коридорах продолжает медленно расти. Чаще всего помещения здесь арендуют предприятия общественного питания, модные бутики и организации, предоставляющие различные услуги. Наиболее высока ротация арендаторов по-прежнему на Большом пр. П.С. В среднем ротация составляет 13%.
6. Наибольший интерес у арендаторов по-прежнему вызывают помещения в основных торговых коридорах и в спальных районах рядом со станциями метрополитена.

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

### Крупные сделки на рынке торговой недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
ТК "Невский центр" (97 тыс. кв.м; Невский пр., 114-116)	октябрь	"PPF Real Estate"	171 млн. евро (13 млрд. руб., или 134 тыс. руб./кв.м)

### Новые объекты на рынке торговой недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
ТК "Легенда", Индустриальный пр., 31А	"Центр строительного бизнеса"	19 тыс. кв.м, без развлекательной составляющей, подземный паркинг на 40 м/м плюс открытая стоянка			ноябрь