



Основные события рынка торговой недвижимости в первом квартале этого года:

1. Крупных сделок по продаже торговой недвижимости за рассматриваемый период не произошло.
2. В части аренды произошла одна достаточно крупная сделка: аренда брендом «Uniqlo» 1,3 тыс. кв.м в ТЦ «Европолис» на Полюстровском пр., 84А.
3. Крупных торговых объектов в этом квартале введено не было.
4. Были заявлены два проекта по строительству торговых объектов, оба — специализированные торговые центры, от сетей «Декатлон» и «Максидом».

Несмотря на то, что в целом интерес к объектам торгового назначения в настоящее время ещё высок, этот сегмент рынка коммерческой недвижимости также находится в стагнации. Большая часть инвестиций приходится не на строительство новых объектов, а реконструкцию, реновацию и/или реконцепцию уже существующих.



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 не изменился и составляет ок. 7 036 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 307,0 кв.м на тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 95,3%. Относительно небольшая величина заполняемости 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 3 450-3 950 руб./кв.м в месяц. Уровень арендных ставок для якорных арендаторов — от 640 до 840 руб./кв.м в месяц.
4. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 138 200-143 200 руб./кв.м (рост за последние три месяца — ок. 0,1%), арендных ставок — 1 230-1 330 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца — менее 0,1%).
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 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. Несмотря на то, что ввод торговых объектов в настоящее время минимален, острого дефицита площадей на рынке пока нет. В текущем году предполагается ввод трёх новых объектов общей площадью ок. 50 тыс. кв.м.
2. Снова стала расти доля свободных помещений в крупных торговых комплексах. Чаще всего она увеличивается за счёт ухода или сокращения присутствия крупных иностранных брендов. В то же время почти нулевой прирост новых площадей может создать условия для роста заполняемости в существующих объектах.
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. Наметилась тенденция снижения вакантных площадей в формате стрит-ритейла. Чаще всего новыми арендаторами становятся предприятия общепита, на втором месте — продуктовые операторы, на третьем — магазины одежды.
6. Наибольший интерес у арендаторов по-прежнему вызывают помещения в основных торговых коридорах. Долгое время повышенным спросом пользовались встроенные помещения в новостройках, однако основными арендаторами таких объектов были торговые сети и сети общепита, большинство из которых в настоящее время сокращают число своих точек. В итоге интерес по-прежнему вызывают только помещения в непосредственной близости к станциям метрополитена или же с действительно высоким пешеходным трафиком, обеспеченным иными факторами.

Крупные сделки на рынке торговой недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по аренде			
1,3 тыс. кв.м в ТЦ "Европолис" (141,7 тыс. кв.м; Полюстровский пр., 84А)	март	"Uniqlo"	экспертная оценка – 1 200 руб./кв.м в мес.

Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
"Декатлон", пер. ул. Пограничника Гарькавого и Петергофского шос.	Гипермаркет	"Блу Хаус"	5 тыс. кв.м, высота 10 м, гипермаркет спортивных товаров в мкр. "Балтийская жемчужина"	500 млн. руб.	
"Максидом", Уральская ул., 1	Гипермаркет	"Максидом"	Реконструкция 30 тыс. кв.м исторических корпусов завода им. Калинина, в т.ч. гипермаркет строительных товаров	1,26 млрд. руб.	