



Основные события рынка торговой недвижимости во втором квартале этого года:

1. Крупных сделок по продаже или аренде торговой недвижимости за рассматриваемый период не произошло.
2. Были введены три достаточно крупных торговых объекта, в т.ч. ТЦ «Перрон» на Заневском пр., 65. Общая площадь центра составила 9,5 тыс. кв.м, арендная — 6,5 тыс. кв.м. Средняя арендная ставка на помещения центра — 2 000 руб./кв.м в мес.
3. Были заявлены четыре проекта по строительству торговых или многофункциональных объектов, наиболее любопытный — реконструкция теплиц Таврического сада под общественное пространство с организацией, в т.ч., зимнего сада, концертного зала, образовательного центра и фермерского рынка на 1,4 тыс. кв.м. Предполагаемый срок реализации проекта — 2025 г.

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. Так, например, завершилась реновация ТД «Пассаж» (Невский пр., 48), в результате которой его площадь под торговую функцию увеличилась до 10,6 тыс. кв.м (ранее — 7,1 тыс. кв.м) за счёт включения цокольного этажа и дополнительных площадей на верхних этажах; были заменены инженерные коммуникации, укреплены своды и перекрытия, установлены дополнительные лифты, воссоздан исторический облик входных групп и центральных лестниц, отреставрированы фасады и интерьеры. Средняя арендная ставка выросла на 40%, заполняемость увеличилась до 92%.



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. 7 060 тыс. кв.м (обеспеченность населения – 1 311,87 кв.м на тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 95,6%. 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 650 до 850 руб./кв.м в месяц.
4. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 120-150 тыс./кв.м, арендных ставок – 1 200-1 500 руб./кв.м в мес.
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.
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. Снова выросла доля вакантных площадей на основных торговых коридорах: сейчас она составляет в среднем 9-10% (за исключением Невского пр., здесь уровень заполняемости достигает 97%). Если в прошлом году наблюдался повышенный спрос на помещения на т.н. Старо-Невском, то в текущем спрос пошёл на спад. Также выросла ротация арендаторов, особенно в сегменте общественного питания.
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 сохраняется только к помещениям в непосредственной близости к станциям метрополитена или же с действительно высоким пешеходным трафиком, обеспеченным иными факторами.

Новые объекты на рынке торговой недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
"Перрон", Заневский пр., 65	"Оккервиль"	9,5 тыс. кв.м, арендная – 6,5 тыс. кв.м, 2 этажа, подземный паркинг на 98 м/м открытая стоянка на 1,5 тыс. м/м	Средняя – 2 000 руб./кв.м в мес.	"Стилинк", "ВоВа!", "Бахрома", супермаркет товаров для детей	апрель
МФК, Наличная ул., 44	"Дальпитерстрой"	МФК 40 тыс. кв.м, в т.ч. торговые площади – 14,5 тыс. кв.м (1-4 этажи), паркинг 120 м/м			апрель
пр. Пятилеток, 12	"Грета"	ТК 2,5 тыс. кв.м, парковка на 34 м/м	1 000-1 100 руб./кв.м в мес.		май

Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
"Fashion House Outlet Centre St. Petersburg", Таллинское шос.	Аутлет-центр	"Fashion House"	20 тыс. кв.м, ресторанный зона, парковка на 1 050 м/м, 120 мировых и российских брендов	52 млн. евро	4 кв. 2019
Таврический сад	Общественное пространство	"Ginza Project"	Реконструкция оранжерей на территории Таврического сада с сохранением текущих ОНР; 14,7 тыс. кв.м, в т.ч. 7,3 тыс. кв.м сама оранжерея, включая зимний сад, концертный зал, детскую площадку, киоски и цветочный магазин, также 2,1 тыс. кв.м – образовательный центр, 1,4 тыс. кв.м –	1,7 млрд. руб.	2025
"Лондон парк", пр. Просвещения, 43	ТРЦ	"Л1 строительная компания №1"	Часть жилого квартала "Лондон парк", 60 тыс. кв.м, арендная – 32 тыс. кв.м, начало арендной кампании – 3 кв. 2019		4 кв. 2020
Квартал "Солнечный город", Петергофское шос.	ТК	"Setl Group"	Торговый комплекс в составе застройки квартала "Солнечный город", 11 тыс. кв.м, подземный паркинг		