



Основные события рынка торговой недвижимости в третьем квартале этого года:

1. Крупных сделок по продаже торговой недвижимости за рассматриваемый период не произошло. В части аренды были две достаточно крупные сделки, в том числе аренда 2 тыс. кв.м в ТРЦ «Гулливер» (Торфяная дор., д. 7А) сетью «Эльдорадо».
2. В этом квартале был введён один достаточно крупный объект: районный торговый комплекс на пр. М. Блюхера, д. 12, лит. Ч, площадью 8,5 тыс. кв.м.
3. Были заявлены два проекта, имеющих отношение к рынку торговой и многофункциональной недвижимости, в том числе реновация территории завода «Севкабель» с формированием торговой зоны общественного пространства (например, проект будет включать 150 шоу-румов).
4. 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 составляет ок. 7 070 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 313,45 кв.м на одну тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 95,2%. 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 3 500-4 000 руб./кв.м в месяц. Уровень арендных ставок для якорных арендаторов — от 655 до 855 руб./кв.м в месяц.
4. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 127-157 тыс./кв.м, арендных ставок — 1 150-1 450 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, а 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. Замедляется прирост новых объектов на торговых коридорах, спрос упал со стороны всех самых активных групп операторов: общественного питания, модных бутиков и сферы услуг. При этом, наименее востребованы помещения на Невском пр., в первую очередь из-за слишком высокой аренды.
5. 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.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2019 ГОДА: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Крупные сделки на рынке торговой недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по аренде			
2 тыс. кв.м в ТРЦ "Гулливер" (68,5 тыс. кв.м; Торфяная дор., 7А)	август	"Эльдорадо"	Уровень ставок в ТРЦ: 1000-3500 руб./кв.м в мес.
1,7 тыс. кв.м в ТЦ "Невский центр" (103 тыс. кв.м; Невский пр., 114)	сентябрь	"Золотое яблоко"	Уровень ставок в ТЦ: от 1300 руб./кв.м в мес.

Новые объекты на рынке торговой недвижимости

Наименование, местоположение	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
ТК, пр. М. Блюхера, 12, лит. Ч	"Северная столица"	Районный торговый комплекс, 8,5 тыс. кв.м		гипермаркет сети "Spar"	сентябрь

Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
"Севкабель Порт", Кожевенная линия В.О., 40	МФК	"Miles&Yards"	Бывшая территория завода "Севкабель", формирование торговой зоны общественного пространства: реновация территории кабельного цеха (17 тыс. кв.м), включая музей, клуб, выставочную площадку / музей науки, 150 шоу-румов, ресторан "Катушка Market & Deli" и т.д.		
"Crossroad", Каменноостровский пр., 10, лит. М	МФК	"Дивенский"	Реконструкция здания 1960 г., площадью 7,38 тыс. кв.м, с организацией арочного прохода и возведения во дворе шестизэтажного корпуса с паркингом		