

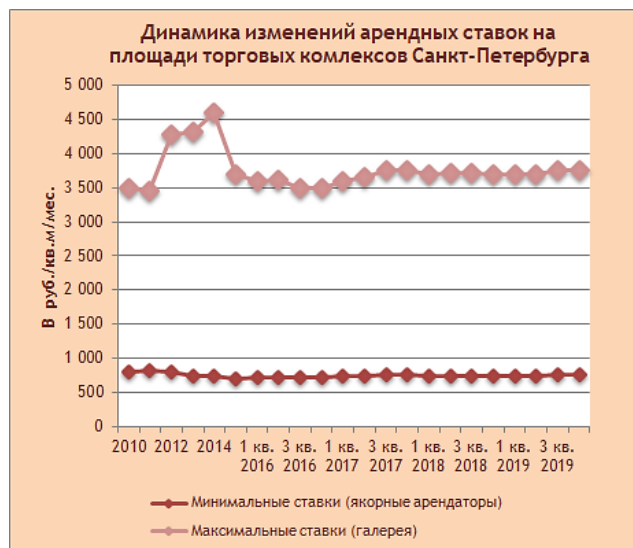


В четвёртом квартале этого года произошла одна, но значительная сделка, связанная с крупными торговыми объектами: продажа 49% юридического лица, владеющего ТЦ «Галерея» (Лиговский пр., 26-38, общая площадь 192 тыс. кв.м), компании «Mubadala Investment». По экспертной оценки сумма сделки могла составить 600-650 млн долл. США.

В этом квартале были введены четыре достаточно крупных объекта, в том числе аутлет-центр «FASHION HOUSE Group St. Petersburg» (на пересечении КАД и Таллинского шос.) общей площадью 15 тыс. кв.м.

Были заявлены два проекта, имеющих отношение к рынку торговой и многофункциональной недвижимости, в том числе реновация территории фабрики «Скороход» под общественно-деловое пространство, включая торговые площади. Конкретная функциональная разбивка площадей пока не уточняется.

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. 7 094 тыс. кв.м (обеспеченность населения – 1 317,76 кв.м на тысячу человек), прирост за квартал – 23 тыс. кв.м.
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 3500–4000 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 126,8-156,8 тыс./кв.м, арендных ставок – 1140-1440 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. Несмотря на то, что ввод торговых объектов в настоящее время невысок, острого дефицита площадей на рынке пока нет.
2. Стабилен интерес к многофункциональным проектам, позволяющим диверсифицировать риски, а также дополнительно привлечь посетителей за счёт синергии различных функций.
3. На рынке постепенно растёт предложение в сегменте аутлетов. Так, помимо введённого в четвёртом квартале 2019 г. «FASHION HOUSE Group St. Petersburg», в 2020 г. ожидается ввод ещё двух крупных объектов: 1-й очереди «Fashion House Outlet Centre» и 3-й очереди «Outlet Village Пулково».
4. 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.
5. Если ранее наиболее активными арендаторами в торговых комплексах Санкт-Петербурга были операторы сферы развлечений, то в настоящий момент наибольший спрос наблюдается со стороны заведений общественного питания. Именно на них приходится самая большая доля в заключённых сделках по аренде помещений в 2019 году.
6. Ротация в основных торговых коридорах по итогам года почти не изменилась (по сравнению с прошлым годом). Доля незанятых площадей уменьшилась незначительно. И также осталась неизменной структура спроса: по-прежнему список арендаторов возглавляют заведения общественного питания, продовольственные магазины и бутики. При этом наименее востребованы помещения на Невском пр., в первую очередь из-за слишком высокой аренды.
7. 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 ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2019 ГОДА: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Крупные сделки на рынке торговой недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
49% компании, владеющей ТЦ "Галерея" (192 тыс. кв.м; Лиговский пр., 26-38)	октябрь/ноябрь	"Mubadala Investment"	Экспертная оценка: 600-650 млн долл. США

Новые объекты на рынке торговой недвижимости

Наименование, местоположение	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
Ильюшина, 5	"Steit"	2 тыс. кв.м, 2 эт., многофункциональный комплекс районного масштаба	1500-3900 руб./кв.м в мес.	Загрузка 80%; "Вкусвилл", "Улыбка радуги"	октябрь
Тихая ул., 14	"Steit"	Вторая очередь действующего ТК, 1,22 тыс. кв.м, 2 эт.	1400-1800 руб./кв.м в мес.		октябрь
"FASHION HOUSE Group St Petersburg", Талиинское шос. / КАД	"Fashion House Group"	15 тыс. кв.м, аутлет-центр, первая очередь		Trussardi, Kanzler, Guess, US Polo, Ralf Ringer, Mezzatorre, Glenfield, Gipfel, Baon и т.д.	ноябрь
"Декатлон", ул. Адм. Трибуца, 3, с. 1	"Декатлон"	Гипермаркет спортивных товаров, 5 тыс. кв.м			декабрь

Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
Колтушское шос., рядом с ЖК "Янила Кантри"	Торговый центр	"Руслэнд СП"	10 тыс. кв.м, районный ТЦ, в составе возможны фитнес-центр и продуктовый гипермаркет		
Территория фабрики "Скороход" (Московские ворота)	Многофункциональное пространство	"Охта Групп"	Реновация территории (3 га земли, 51 тыс. кв.м улучшений) под общественно-деловое пространство (предварительно – ок. 48 тыс. кв.м). Предполагается организация торговых и офисных площадей, апартментов и социальной инфраструктуры. Проект закрытого ПИФ "Лофт Инвест"		