



В первом квартале этого года крупных сделок с торговой недвижимостью не было.

Введён один крупный объект – ТРЦ «Прибалтийский» (Ленинский пр., 49), площадью 35 тыс. кв.м.

В этом квартала были заявлены или обновлены три проекта, имеющих отношение к рынку торговой и многофункциональной недвижимости, так например, для ТРЦ «Голливуд» на Коломяжском пр., 22, было получено разрешение на строительство. В будущем здании должно быть 115 тыс. кв.м, 6 этажей, в т.ч. два подземных, и паркинг на 1 500 м/м. Пока завершение строительства намечено на 2023 год.



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. 7 129,43 тыс. кв.м (обеспеченность населения – 1 321,98 кв.м на одну тысячу человек), прирост за квартал – 35 тыс. кв.м.
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 95,0%. Относительно небольшая величина заполняемости до недавнего времени обеспечивалась малыми объёмами ввода новых объектов. Однако к концу квартала она начала расти.
3. На конец квартала арендные ставки на площади торговых комплексов изменились незначительно. В среднем ставки составляют для торговой галереи 3450–3950 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 125,4-155,4 тыс./кв.м, арендных ставок – 1 110-1 410 руб./кв.м в мес.
5. Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 10,5%-11,0%.

II. Основные тенденции рынка:

1. Несмотря на то, что в целом интерес к объектам торгового назначения в последнее время был высок, этот сегмент рынка коммерческой недвижимости уже показывал тенденцию к стагнации. В текущих условиях, по мнению большинства экспертов, он пострадает достаточно сильно, особенно когда проявятся последствия резкого падения курса рубля, а, следовательно, и платёжеспособного спроса, особенно на товары дорогих сегментов.
2. Неясной остаётся ситуация с теми объектами, которые были объявлены к вводу в этом году, а также новыми проектами: можно ожидать изменение сроков ввода или полного прекращения строительства для некоторых проектов.
3. Начинает расти величина незанятых площадей, особенно в сфере стрит-ритейла, поскольку принимаемые в настоящий момент карантинные меры, связанные с пандемией COVID-19, привели к значительным потерям в выручке в первую очередь у предприятий общественного питания, а также, в меньшей степени, несетевых магазинов. Что в свою очередь повлияло как на резкое снижение спроса на встроенные помещения, так и на прекращение части существующих арендных договоров.
4. Снижение покупательского потока в крупных торговых центрах так же грозит привести в скором времени к росту незанятых площадей и к снижению арендных ставок.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2020 ГОДА: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Крупные сделки на рынке торговой недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
49% ТРЦ "Галерея" (192 тыс. кв.м; Лиговский пр., 30А)	январь	"Mubadala Investment Company"	Экспертная оценка: 30 млрд руб. (ок. 156 тыс. руб./кв.м)

Новые объекты на рынке торговой недвижимости

Наименование, местоположение	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
ТРЦ "Прибалтийский", Ленинский пр., 49	"Звёздное" ("Интерторг")	35 тыс. кв.м, арендная – 24 тыс. кв.м, продуктовый гипермаркет, семизальный мультиплекс, детский универмарг и т.д., фудкорт, подземный паркинг и открытая автостоянка на 400 м/м			февраль

Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
"Голливуд", Коломяжский пр., 22	ТРЦ	"ТРЦ "Голливуд"	Получено разрешение на строительство; 115 тыс. кв.м, 6 этажей, 2 подземных этажа (в т.ч. подземный паркинг на 1500 м/м)		2023
пер. пр. Ветеранов и ул. Будённого	ТЦ	"Setl Group"	32,85 тыс. кв.м на участке в 1,9 га, проектом предусмотрены: подземный паркинг, атриум, детский центр, фитнес-центр с бассейном, многозальный кинотеатр		
Бухарестская, 47	МФК	"ТК Слава"	Строительство МФЦ (торговля, общественное питание, сфера услуг) на месте кинотеатра "Слава", по проекту: 13,2 тыс. кв.м, 7 эт., высота 30 м		2025