



Прирост торговых площадей по итогам квартала отсутствовал.

Объём предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет ок. 7 129,43 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 320,74 кв.м на 1 тысячу человек).

Неясной остаётся ситуация с теми объектами, которые были объявлены к вводу в этом году, а также с новыми проектами: можно ожидать изменение сроков ввода или полного прекращения строительства для некоторых проектов.

Также неясна величина падения доходности торговых центров. По мнению управляющих партнёров группы компаний «IB Group», потери могут составить до 80% на период их закрытия. А восстановление рынка займёт от года до полутора лет при наиболее благоприятном сценарии и отсутствии второй волны пандемии.

Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 9,5%-10,5%.



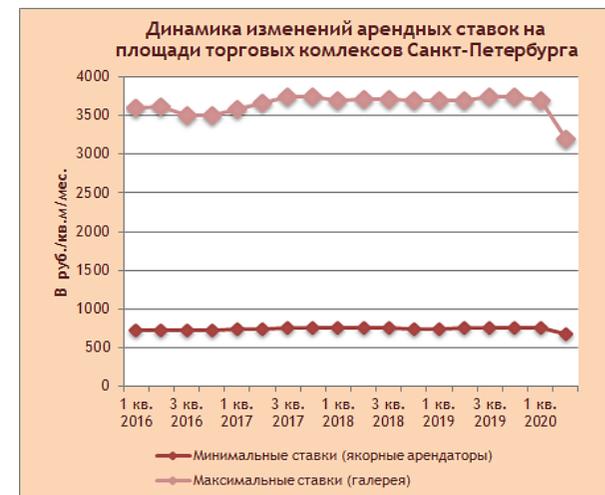
Среднегодовая заполняемость для торговых комплексов на конец квартала упала до 90%, при этом всё ещё неясно, насколько фактически будут заполнены объекты после снятия ограничений.

Отток арендаторов значителен также на основных торговых коридорах, здесь во втором квартале закрылось ок. 120 объектов, а приток составил всего ок. 45 арендаторов.

Ещё в середине квартала большинство сетевых операторов общественного питания заявили о сокращении числа заведений, чтобы спасти сеть в целом.

В тяжёлой ситуации оказались операторы бутиков, в связи с зависимостью от импорта, падением курса рубля и состоянием поставщиков и логистических операторов.

В целом, восстановление спроса на помещения торговых объектов будет зависеть от графика снятия ограничений (не только в Санкт-Петербурге и России, но и в мире) и, в наибольшей степени, от вероятности и темпов восстановления платёжеспособного спроса населения.



Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала упал до 2 950-3 450 руб./кв.м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 650-700 руб./кв.м в мес. в среднем по рынку.

При этом операторы торговых объектов были вынуждены пойти на уступки, чтобы сохранить арендаторов. Так, по информации управляющих партнёров группы компаний «IB Group», часто арендодатели собирают плату только в части коммунальных услуг и по минимальной ставке эксплуатации, для обеспечения функционирования здания (что может составлять скидку до 90%).

Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 118,3-148,3 тыс./кв.м, арендных ставок — 950-1 250 руб./кв.м в мес.

Постепенно снижаются ставки даже на самом дорогом торговом коридоре — участке Невского пр. от Адмиралтейства до пл. Восстания. Минимальные ставки здесь на конец квартала составляли ок. 7,5 тыс. руб./кв.м в мес.

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

В текущий момент всё ещё трудно оценить, насколько значительно пострадал рынок торговой недвижимости от последствий введённых в связи с эпидемией ограничений, поскольку они до сих пор не сняты для крупных объектов. Что касается деловой активности, то некоторое оживление наступило в июне. Так, например, произошли две относительно крупные сделки по аренде торговых помещений. В том числе: «Азбука вкуса» арендовала 2,2 тыс. кв.м в ТК «Невский центр» (Невский пр., 114), площади ранее занимаемые сетью «Лэнд» (которая продолжала в этой локации работать под брендом «Стокманн»). Открыть магазин «Азбука вкуса» планирует к ноябрю.

Крупных сделок по продаже торговой недвижимости не было.

Также отсутствовал ввод новых крупных торговых объектов.

Что касается проектов, то в апреле появились сведения о планах, связанных с торговой недвижимостью, в том числе реконструкция ТРК «Мега-Дыбенко» с увеличением площадей на 35 тыс. кв.м (первая очередь — 5 тыс. кв.м), однако учитывая общие сложности в работе объектов сети «Мега» после снятия ограничений, предсказывать судьбу проекта в данный момент затруднительно.

Второй проект — районный ТЦ площадью 10 тыс. кв.м в пос. Янино.

Несмотря на то, что в целом интерес к объектам торгового назначения в последнее время был высок, этот сегмент рынка коммерческой недвижимости уже на начало года 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.

По мнению управляющих партнёров группы компаний «IB Group» рынок торговой недвижимости в Санкт-Петербурге имеет достаточную стабильную экономическую базу, но для восстановления нуждается в поддержке со стороны Правительства города, а также в равных условиях конкуренции для объектов, находящихся на территории города и Ленинградской области.

Крупные сделки на рынке торговой недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по аренде			
2,2 тыс. кв.м в ТК "Невский центр" (Невский пр., 114; 103 тыс. кв.м)	июнь	"Азбука вкуса"	Экспертная оценка: 900-1000 руб./кв.м в мес.
1 тыс. кв.м в ТЦ "Светлановский" (пр. Энгельса, 33; 25 тыс. кв.м)	июнь	"Prisma"	Экспертная оценка: 600-800 руб./кв.м в мес.

Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
"Мега-Дыбенко"	Реконструкция ТРК	"Ingka Centres" ("Ikea")	Реконструкция с увеличением общей площади на 35 тыс. кв.м (в т.ч. первая очередь — 5 тыс. кв.м), в том числе предполагается организация 4 панорамных ресторанов, объём инвестиций — 3 млрд руб.	апрель	
Янино, ул. Ветряных мельниц, з.у. №3	ТЦ	ИМ "Найда"	10 тыс. кв.м, районный торговый центр, участок 2 га	апрель	