



Прирост торговых площадей по итогам квартала практически отсутствовал.

Объем предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет около 7 130,43 тыс. кв.м (обеспеченность населения – 1 320,92 кв.м на 1 тысячу человек).

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.

Также до сих пор неясна величина падения доходности операторов торговых объектов, поскольку торговые центры после закрытия заработали позже всех прочих объектов, и пока полностью оценить потери невозможно. По мнению экспертов, восстановление рынка займёт от года до полутора лет при наиболее благоприятном сценарии и отсутствии влияния второй волны пандемии.

Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 8,5%-9,5%.



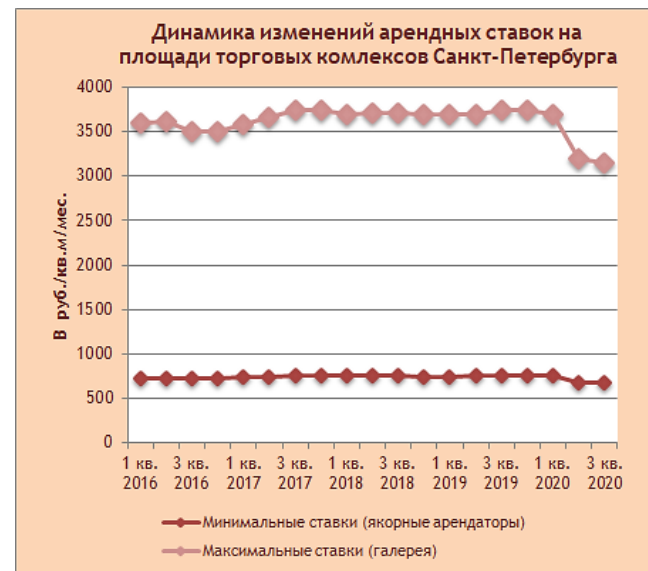
Среднегодовая заполняемость для торговых комплексов на конец квартала упала до 89%.

С начала весны на основных ресторанных улицах Санкт-Петербурга из-за необходимости выплачивать аренду за время простоя закрылось 10% заведений общественного питания. Однако эта цифра ненамного превышает ежегодный процент ротаций на ключевых торговых коридорах.

Наибольшая ротация в стрит-ритейле отмечена на Каменноостровском пр., пр. Просвещения и в микрорайоне «Балтийская жемчужина».

Ротация достигла максимума летом, а к сентябрю начала падать. С наименьшими потерями период карантинных мероприятий пережили операторы fashion-стрит-ритейла.

В целом восстановления спроса на помещения торговых объектов будет зависеть от наличия или отсутствия ограничений в будущем и, в наибольшей степени, от темпов восстановления платёжеспособного спроса населения.



Ставки на торговых объектах сильно не изменились. Однако почти везде в текущий период присутствует скидка до 30%.

Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 900-3 400 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.

Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 110,3-140,3 тыс. руб./кв.м, арендных ставок – 870-1 170 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 около 7,4 тыс. руб./кв.м в мес.

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО 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 запреты полностью были сняты только во второй половине сентября. Что касается деловой активности, то она низка, как никогда.

В сентябре произошли две сделки с помещениями в ТЦ «Капитолий» (Коломяжский пр., 19, к. 2), ранее занятыми гипермаркетом «Ашан»: его площади были сданы под гипермаркет-дискаунтер «Маяк» и гипермаркет «Low Price» – товаров с агрегатора «AliExpress». Крупных сделок по продаже торговой недвижимости не было.

Был введён районный торговый комплекс площадью 1 тыс. кв.м на пр. Маршака в ЖК «Новая Охта».

Проектов, связанных с торговой недвижимостью или многофункциональными комплексами, заявлено не было.

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 пострадал сильнее остальных.

Некоторые эксперты считают, что из-за кризиса стали востребованы новые концепции торговых центров: районные ТК пытаются превратить в общественные центры, подразумевающие большее социальное взаимодействие, включающее образовательные и спортивные функции.

Существует и прямо противоположная точка зрения, что из-за пандемии утвердился новый тренд покупательского поведения: теперь покупатели всё больше ходят в торговые центры целенаправленно, за конкретной покупкой, стремясь провести там как можно меньше времени, что резко снижает спонтанный спрос и приводит к снижению среднего чека при посещении торгового центра.

### Крупные сделки на рынке торговой недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по аренде			
4 тыс. кв.м в ТЦ "Капитолий" (Коломяжский пр., 19, к. 2; 41,5 тыс. кв.м) под гипермаркет-дискаунтер	сентябрь	"Маяк"	Средние ставки на объекте: 720 руб./кв.м в мес.
2,8 тыс. кв.м в ТЦ "Капитолий" (Коломяжский пр., 19, к. 2; 41,5 тыс. кв.м) под гипермаркет товаров с AliExpress	сентябрь	"Low price"	

### Новые объекты на рынке торговой недвижимости

Наименование, местоположение	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
Торговый комплекс в ЖК Новая Охта, пр. Маршака	"Графит"	Районный торговый комплекс, 1 тыс. кв.м, высота 6,7 м, встроенный паркинг			август