



Прирост торговых площадей по итогам квартала составил 15 тыс. кв. м.

Объём предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составил ок. 7 229 тыс. кв. м (обеспеченность населения – 1 342,53 кв. м на 1 тысячу человек).

Летом прошлого года торговые центры заработали позже всех прочих объектов, и не успели восстановить показатели 2019 г., или хотя бы приблизиться к ним. Возврат ограничений осенью, ещё более ухудшил ситуацию. По мнению экспертов восстановление рынка займёт от года до полутора лет при наиболее благоприятном сценарии.

Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 8,0%-9,5%.



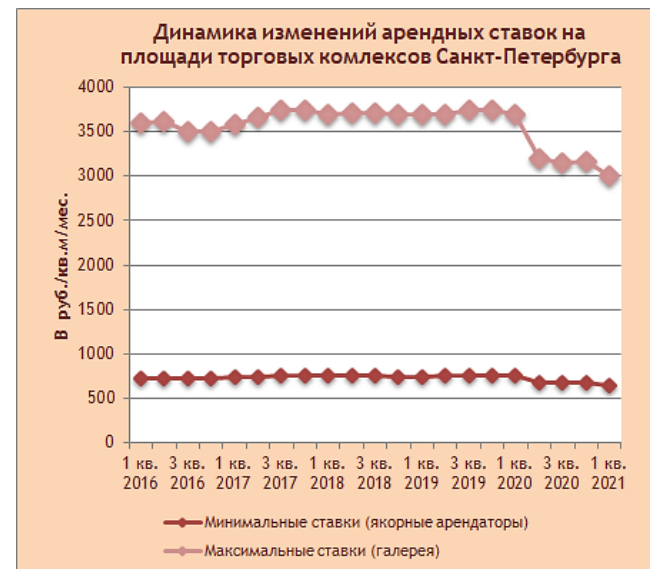
Заполняемость для торговых комплексов на конец квартала составляла до 90%.

Наименее заполнены районные торговые центры, крупные и популярные объекты пострадали меньше всего.

Ротация стрит-ритейла на основных торговых коридорах достигла максимума летом прошлого года. На конец квартала она составляет не менее 10% на Старо-Невском пр., достигает максимума (ок. 20%) на Владимирском пр. и минимума на ул. Рубенштейна (5%-6%).

Наиболее востребованы встроенные помещения до 100 кв м, наименее – свыше 500 кв. м. Традиционно наибольший спрос проявляют операторы общественного питания, продуктов и одежды.

В целом восстановления спроса на помещения торговых объектов и стрит-ритейла 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. Большинство арендаторов просили о продлении скидок на следующий год, однако редко получали согласие собственников.

Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 750-3 250 руб./кв. м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 600-700 руб./кв. м в мес. в среднем по рынку.

Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 107,2-137,2 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. Уровень арендных ставок для главных торговых коридоров на конец квартала составляет от 5 до 10 тыс. руб./кв. м.

В текущий момент всё ещё трудно оценить, насколько значительно пострадал рынок торговой недвижимости от последствий введённых в связи с эпидемией ограничений, поскольку указанные ограничения до сих пор частично остаются в силе.

Заполняемость торговых центров практически перестала снижаться: арендаторов удалось удержать скидками и рассрочками. В дальнейшем эксперты прогнозируют перераспределение заполняемости в пользу современных торговых центров, а также сохранение тенденции к её незначительному снижению.

Крупных сделок с торговыми объектами в первом квартале не происходило.

Был введён один относительно крупный объект: пристройка-галерея, соединившая корпус «Икеа» с основным корпусом ТЦ «Мега Дыбенко» (Мурманское шос., 12).

Были заявлены три проекта торговых комплексов или многофункциональных комплексов, предусматривающих в том числе торговые площади; например: общественное пространство на бывших территориях завода «Арсенал» на Арсенальной наб., где планируется организация объектов площадью 15 тыс. кв м, в том числе фуд-маркета, ресторанов, концертных залов и др.

На территории между пер. Гладышевского и Юнтоловского пр. планируется небольшой двухэтажный торговый центр (6,7 тыс. кв.м), срок сдачи – 2023 г.

Несмотря на то, что в целом интерес к объектам торгового назначения до недавнего времени был высок, этот сегмент рынка коммерческой недвижимости уже год назад показывал тенденцию к стагнации. В текущих условиях, по мнению большинства экспертов, он пострадал сильнее остальных секторов.

Некоторые эксперты считают, что из-за кризиса стали востребованы новые концепции торговых центров: районные ТК пытаются превратить в общественные центры, подразумевающие большее социальное взаимодействие с включением образовательных и спортивных функций.

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 посещения торгового центра.

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Новые объекты на рынке торговой недвижимости

Наименование, местоположение	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
"Мега Дыбенко", Мурманское шос., 12	"Икея"	Новая галерея площадью 15 тыс. кв.м, соединившая корпус "Икея" с основным корпусом молла. Инвестиции составили 2,7 млрд руб.		"Н&М", ресторан, магазин сезонных продуктов	январь

### Проекты на рынке торговой недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
Оранжереи Таврического сада, Потёмкинская ул., 2, Кирочная ул., 50	Культурно-досуговое пространство	"Газпром" (Фонд поддержки социальных инициатив)	Реконструкция зданий теплиц (12 тыс. кв.м) с частичным сохранением первоначальных функций, а также под выставочные и концертные помещения	январь	июль 2025
"Ю-молл", пер. Гладышевского и Юнтоловского пр.	Торговый центр	"Главстрой СПб"	6,7 тыс. кв.м, в т.ч. арендная – 4,3 тыс. кв.м, 2 этажа, фуд-корт, наземный паркинг на 145 м/м	январь	2023
"Temple of Deer", Арсенальная наб., 1	Общественное пространство	"Placebo/25"	Общественное (креативное) пространство в бывших цехах завода "Арсенал", 15 тыс. кв.м, концертная площадка на 4,5 тыс. чел., комплекс фотостудий, коворкинг, фуд-маркет, рестораны, ивент-пространство и т.д.	февраль	1 оч. – 1 пол. 2022