



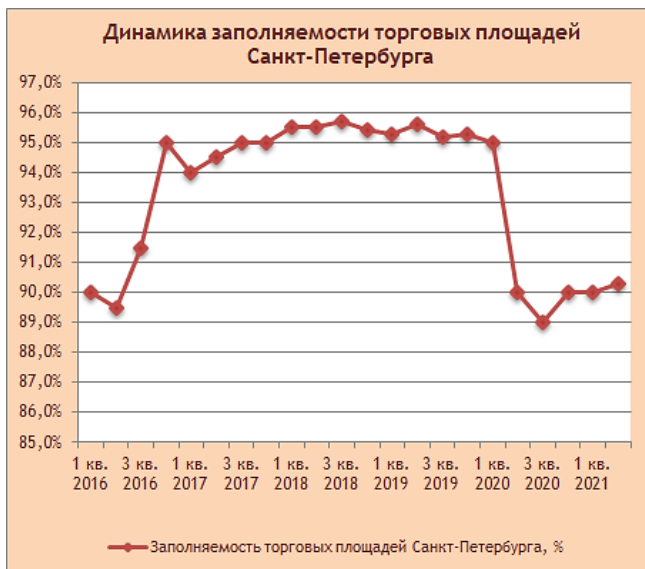
Прирост торговых площадей по итогам квартала отсутствовал.

Объем предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет ок. 7 229 тыс. кв. м (обеспеченность населения – 1 342,53 кв. м на одну 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 и частично – в июне этого года, очевидно, не улучшил ситуацию. По мнению экспертов восстановление рынка займёт от полутора до двух лет при наиболее благоприятном сценарии.

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.

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



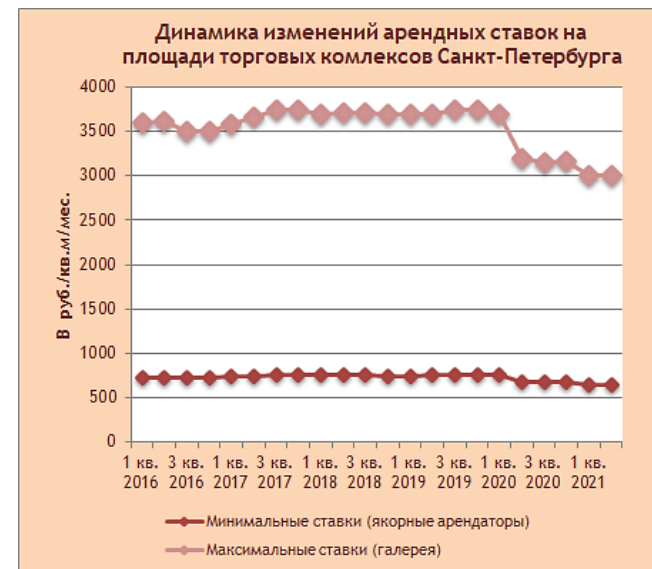
Заполняемость для торговых комплексов на конец квартала составляла до 90,3%.

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 второго квартала этого года она составляет не менее 10% на Старо-Невском пр., достигает максимума (ок. 15%) на Владимирском пр. и минимума на ул. Рубинштейна (3%–5%). В основном ротация приходится на сегмент общественного питания.

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

Заполняемость выросла, например, для Невского пр. она составила на конец квартала ок. 90% (на 4,5% выше самых низких значений 2020 г.)



Ставки на торговых объектах практически не меняются.

Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2760–3260 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 106,6–136,6 тыс. руб./кв. м, арендных ставок – 870–1170 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 на главных торговых коридорах на конец квартала составляет от 5 до 10 тыс. руб./кв. м.

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

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

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

Во втором квартале произошла одна крупная сделка по продаже торгового объекта в рамках процедуры банкротства: здания автосалона на Придорожной ал., 8 (13,4 тыс. кв. м). Сумма сделки составила 313 млн руб. (ок. 23,36 тыс. руб./кв. м).

Также: одна крупная сделка по аренде торговых помещений площадью 1,21 тыс. кв. м в ТРЦ «Рио» (ул. Фучика, 2), экспертная оценка величины арендной платы – 800–900 руб./кв. м.

Новых крупных торговых объектов введено не было.

Были заявлены два проекта торговых или многофункциональных комплексов, предусматривающих в том числе торговые площади; например: торгово-развлекательный комплекс в Мурино, на Охтинской ал., площадью 24,2 тыс. кв. м с открытым паркингом.

В целом интерес к объектам торгового назначения до недавнего времени был высок, однако данный сегмент рынка коммерческой недвижимости уже некоторое время назад 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, включение 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 и среднего чека посещения торгового центра.

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

### Крупные сделки на рынке торговой недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Здание автосалона (Придорожная ал., 8; 13,4 тыс. кв. м)	апрель	С. Комолова	313 млн руб. (ок. 23,36 тыс. руб./кв. м)
Сделки по аренде			
1,21 тыс. кв. м в ТРЦ "РИО" (ул. Фучика, 2; 67,95 тыс. кв. м)	май	"Gloria Jeans"	Экспертная оценка – 800-900 руб./кв. м в мес.

### Проекты на рынке торговой недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновлений	Дата ввода
Мурино, Охтинская ал.	ТРК	"Стейт"	24,2 тыс. кв.м, 2 этажа, супермаркет, фуд-корт, галерея, кинотеатр, ресторан, открытый паркинг на 623 м/м	апрель	
пер. Красносельского и Волхонского шос., Новое Горелово	ТБК	"ЛенРусСтрой"	8 этажей, первый ярус – магазины и бытовые услуги, остальное – паркинг на 499 м/м	май	