

Прирост торговых площадей по итогам квартала не наблюдался. До конца года планируется открытие двух торговых центров: ТК «Солнечный город» и 4-й очереди ТРК «Заневский каскад».

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

С начала пандемии в торговых центрах прекратили работу около ста заведений общественного питания. Также большое число закрытий пришлось на магазины одежды и детских товаров, а также операторов развлечений.

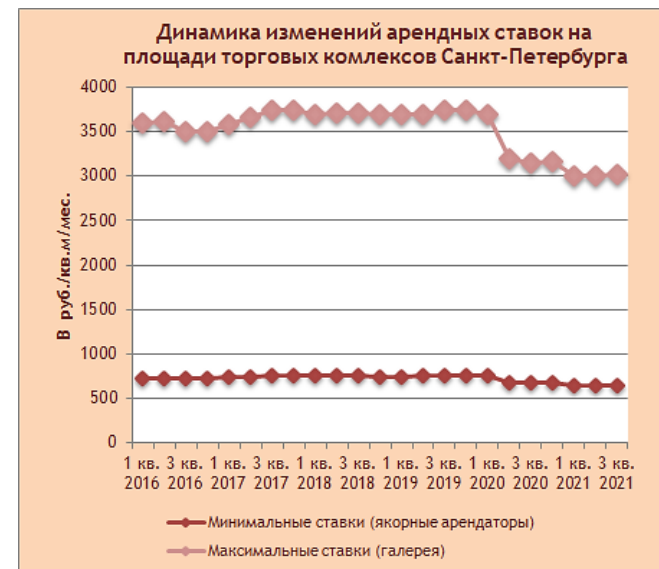
По мнению экспертов, восстановление рынка займёт от полутора до двух лет при наиболее благоприятном сценарии. В целом восстановления спроса на помещения торговых объектов и стрит-ритейла будет зависеть от наличия или отсутствия ограничений в будущем и, в наибольшей степени, от темпов восстановления платёжеспособного спроса населения.



Заполняемость для торговых комплексов на конец квартала составила до 91,0%. Больше всего доля вакантных помещений приходится на центральную часть города. Также мало заполнены районные торговые центры. Крупные и популярные объекты пострадали меньше всего.

Спрос арендаторов на рынке стрит-ритейла сместился в сторону небольших помещений площадью до 100 кв. м с эффективными планировочными решениями. Традиционно наибольший спрос проявляют операторы общественного питания, продуктов и одежды.

Доля свободных коммерческих помещений на Невском пр. уменьшилась за истёкший квартал до 10% (почти вдвое с начала года). Впервые с начала пандемии число открытий новых точек на Невском пр. превысило число закрытий. Большинство арендаторов – заведения общественного питания и продуктовые магазины.



Ставки на торговых объектах практически не меняются.

Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 775–3 275 руб./кв. м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 600–700 руб./кв. м в мес.

Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 106,0–136,0 тыс. руб./кв. м, арендных ставок – 880–1180 руб./кв. м в мес.

Ставки на участке Невского пр. от Адмиралтейства до пл. Восстания на конец квартала составили от 6 до 10 тыс. руб./кв. м в месяц; от пл. Восстания до пл. Александра Невского – от 3 до 6 тыс. руб./кв. м.

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

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

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

В истёкшем квартале крупных сделок по продаже торговых объектов не было.

Была одна крупная сделка по аренде торговых помещений площадью 1,6 тыс. кв. м в ТЦ «Outlet Village Пулково» (Пулковское шос., 56). Экспертная оценка величины арендной платы – 800–900 руб./кв. м.

Новых крупных торговых объектов введено не было.

Был заявлен один, но крайне значительный проект: реконструкция компаний «Адамант» существующих торговых объектов на Балканской площади. В августе, со второго раза, проект получил одобрение Градостроительного совета Санкт-Петербурга. Доработанный проект предполагает соединение семи торговых зданий общей галереей и строительство трёх акцентных башен максимальной высотой до 100 м. Общая площадь комплекса после реконструкции должна составить 283,8 тыс. кв. м.

Интерес к объектам торгового назначения до недавнего времени был высок, однако на сегодня данный сегмент рынка коммерческой недвижимости показывает 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.

### Крупные сделки на рынке торговой недвижимости

| Предмет сделки   | Дата | Покупатель / Арендатор | Сумма сделки / арендная ставка                |
|--|------|------------------------|---|
| Сделки по аренде   |      |                        |   |
| 1,6 тыс. кв. м в ТЦ "Outlet Village Пулково" (Пулковское шос., 56, к. 4; 31,23 тыс. кв. м) | июль | "Технопарк"            | Экспертная оценка – 800–900 руб./кв. м в мес. |

### Проекты на рынке торговой недвижимости

| Наименование, местоположение | Описание | Инвестор / девелопер | Технические характеристики   | Дата обновления | Дата ввода |
|------------------------------|----------|----------------------|--|-----------------|------------|
| Балканская пл.               | ТРК      | "Адамант"            | Проект реконструкции существующей торговой застройки (7 ОСЗ) Балканской пл. в единый торгово-офисный комплекс площадью 283,8 тыс. кв. м; проект включает в себя 3 башни высотой до 100 м | август          |            |