



Значимый прирост торговых площадей по итогам квартала отсутствовал.

Объём 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). Заполняемость в торговых центрах пока не достигла значений 2019 г., но постепенно растёт.

С начала пандемии в торговых центрах города прекратили работу около ста заведений общественного питания. Большое число закрытий пришлось на магазины одежды, детских товаров, операторов развлечений.

По мнению экспертов, восстановление рынка займёт от полутора до двух лет при наиболее благоприятном сценарии. Тем не менее, уже можно отметить положительные тенденции, например, достаточное восстановление спроса на помещения стрит-ритейла.

Эксперты отметили, что в ноябре текущего года спрос оказался на 20% выше, чем в ноябре прошлого. Заполняемость на основных торговых коридорах достигла 90%. В 2021 г. было открыто на 25% больше новых объектов, чем закрыто.

Среди арендаторов стрит-ритейла в лидерах предприятия общественного питания (около трети объёма спроса), продуктового ритейла и магазины одежды.

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.

Ставки на торговых объектах практически не меняются.

Усреднённый уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 790–3 290 руб./кв. м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки держатся на уровне 600–700 руб./кв. м в мес.

Усреднённый уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 106,4–136,4 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 880–1180 руб./кв. м в мес.

Максимальные ставки Невского проспекта — составили до 12 тыс. руб./кв. м в мес.

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

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

Заполняемость торговых центров перестала снижаться. Арендаторы удерживаются скидками и рассрочками. Эксперты прогнозируют перераспределение заполняемости в пользу современных торговых центров, и сохранение тенденции к снижению данного показателя.

В истёкшем квартале крупных сделок по продаже торговых объектов не было. Состоялись две крупные сделки по аренде торговых площадей. Например, в октябре сеть «Kari» арендовала 2,2 тыс. кв. м в ТЦ «Смайл», пр. Большевиков, 27а (экспертная оценка уровня арендной платы – 800–1 000 руб./кв. м в мес.).

Новых крупных торговых объектов введено не было. Был заявлен один проект: реконструкция компанией «NordEst» Кузнечного цеха Механического завода им. Карла Маркса под торговый центр. Дата завершения проекта не определена.

Некоторые эксперты считают, что из-за кризиса стали востребованы новые концепции торговых центров. Так районные торговые комплексы 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 среднего чека. Пока же единственной чёткой тенденцией на рынке остаётся снижение инвестиционного интереса к торговым объектам. При этом большинство немногочисленных проектов всё-таки ориентированы на многофункциональность как способ повысить привлекательность объекта для посетителей.

Крупные сделки на рынке торговой недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по аренде			
2,2 тыс. кв. м в ТЦ "Смайл" (пр. Большевиков, 27 а; общая площадь 10,9 тыс. кв. м)	октябрь	"Kari"	Экспертная оценка: 800–1000 руб./кв. м в мес.
1,1 тыс. кв. м в ТК "Солнечный" (пр. Ветеранов, 169, к. 4; общая площадь 11 тыс. кв.м)	октябрь	"Everest"	Экспертная оценка: 700–800 руб./кв. м в мес.

Проекты на рынке торговой недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
Б. Сампсониевский пр., 66	Торговый центр	"NordEst"	Реконструкция Кузнечного цеха Механического завода им. Карла Маркса под торговый центр; предусмотрена замена кровельных фонарей, возвращение исторического облика входов; значительная перестройка не предполагается	октябрь	