



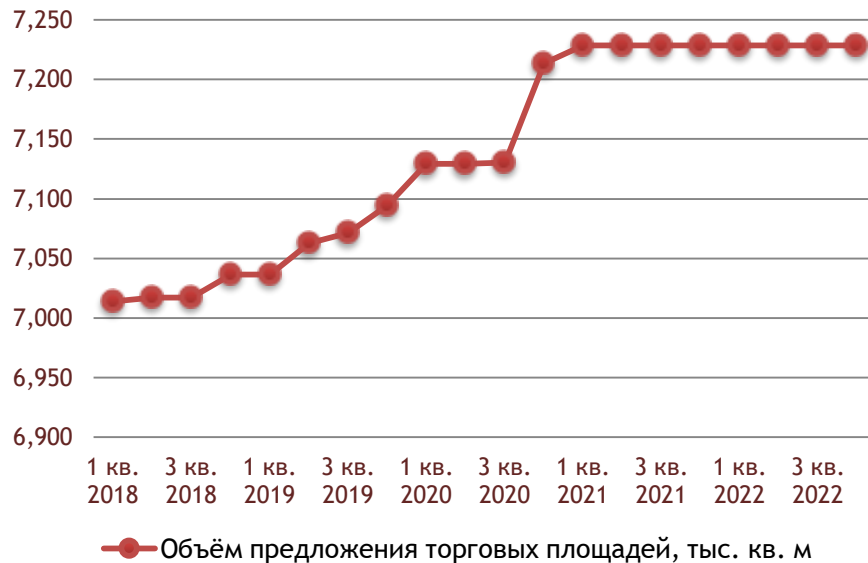
РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЕРТОГО КВАРТАЛА 2022 ГОДА



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Объём предложения торговых площадей в Санкт-Петербурге



Объём предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет ок. 7 229 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 1 344,44 кв. м на одну тысячу человек).

Посещаемость торговых центров продолжает падать. За прошедший квартал она упала ещё на 15% и сейчас составляет три четверти от докризисного показателя. Именно снижение потребительского спроса эксперты считают главным негативным фактором на рынке торговой недвижимости.

Средний уровень заполняемости на данном рынке также снижается. К концу года он составляет около 81,5%.

Большая часть вакансий связана с уходом части зарубежных ритейлеров; к концу года уже стало ясно, кто именно не планирует больше продолжать деятельность в России. Часть магазинов была освобождена, часть открылась заново, сменив название бренда.

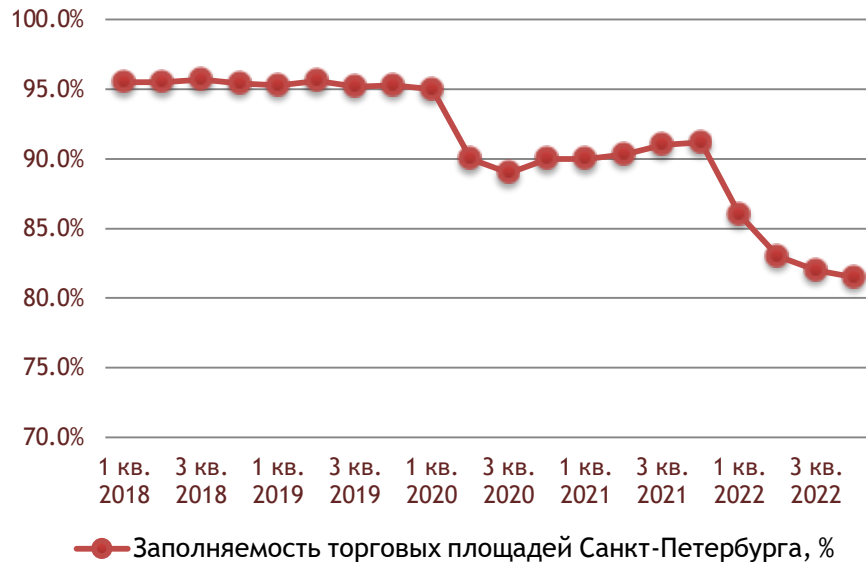


ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ IV квартал 2022 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте ibgroup.ru



Динамика заполняемости торговых площадей Санкт-Петербурга



Рынок торговой недвижимости, особенно крупные торговые объекты, переживает наиболее серьезные последствия текущего экономического кризиса. Сейчас данный сегмент выглядит наименее привлекательным для инвесторов.

Операторы торговых центров стараются максимально повысить эффективность управления: кто-то прибегает к реконцепции, также привычным уже стало дробление больших помещений на более мелкие и передача их нескольким арендаторам, кто-то организует мероприятия по типу ярмарок и т. д. Часто и сами арендаторы торговых помещений сдают часть площадей в субаренду.

В стрит-ритейле количество сделок по купле-продаже значительно сократилось: спрос неуклонно снижается, а количество предложений растёт.

Наибольший спрос на помещения стрит-ритейла по-прежнему формируют операторы общественного питания.

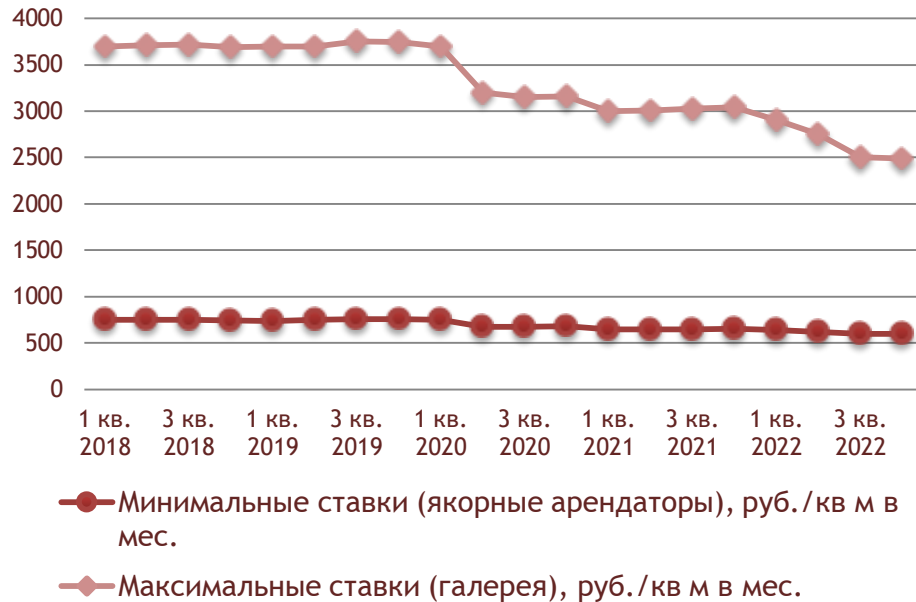


ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ IV квартал 2022 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте ibgroup.ru



Динамика изменений арендных ставок на площади торговых комплексов Санкт-Петербурга



Ставки на торговых объектах для ключевых арендаторов значительно не изменились. Для помещений торговой галереи наблюдается постоянное небольшое снижение арендных ставок.

Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 240–2740 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 104,5–134,5 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 890–1 190 руб./кв. м в мес.

Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 11,0%–12,0%.



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ IV квартал 2022 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте ibgroup.ru



Крупные сделки на рынке торговой недвижимости

В ноябре прошла одна крупная сделка купли-продажи в сегменте торговой недвижимости. Был продан ТРК «Охта Молл» на Брантовской дор., 3. Общая площадь здания — 140,0 тыс. кв. м. Экспертная оценка суммы сделки: 5–7 млрд. руб. (35–50 тыс. руб./кв. м).

Также в ноябре произошла крупная сделка по аренде 1,7 тыс. кв. м в ТРК «Лето» на Пулковском шос., 25; экспертная оценка величины арендной ставки: 800–1 000 руб./кв. м в мес.

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
----------------	------	------------------------	--------------------------------

Сделки по продаже

ТРК «Охта Молл» (Брантовская дор., 3; общая площадь 140,0 тыс. кв. м)	ноябрь	«Geomare Investments Limited»	Экспертная оценка суммы сделки: 5–7 млрд руб. (35–50 тыс. руб./кв. м)
---	--------	-------------------------------	---

Сделки по аренде

1,7 тыс. кв. м в ТРК «Лето» (Пулковское шос., 25, корп. 1А; общая площадь 116,0 тыс. кв. м)	ноябрь	«Koton»	Экспертная оценка величины арендной ставки: 800–1000 руб./кв. м в мес.
---	--------	---------	--



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ IV квартал 2022 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте ibgroup.ru



Проекты на рынке торговой недвижимости

Новый крупных торговых объектов введено не было.

В декабре появилась информация о проекте торгового центра в рамках застройки квартала 15 в Парголово. В здании предполагается 24 тыс. кв. м торговых площадей, а также физкультурно-оздоровительный комплекс площадью 4 тыс. кв. м.

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата ввода
Парголово, квартал 15	Торговый центр	«Рента Гарантия»	Торговый центр на территории вновь застраиваемого квартала (ул. Фёдора Абрамова, Михаила Дудина, Валерия Гаврилина, Николая Рубцова, Заречная ул.), 24 тыс. кв. м, а также ФОК 4 тыс. кв. м. Предполагаемые инвестиции: 1,4–1,7 млрд руб.)	



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ IV квартал 2022 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте ibgroup.ru



Имея многолетний опыт работы в сфере коммерческой недвижимости в различных российских регионах Холдинг «АйБи ГРУПП» проводит регулярный мониторинг развития региональных рынков. Мы работаем как по заказу своих клиентов, так и самостоятельно. Результатом самостоятельных исследований становятся обзоры рынков коммерческой недвижимости и аналитика недвижимости.

Ежеквартально аналитическая служба Холдинга — компания «Ай Би Рисеч» — представляет исследования по 4-м основным направлениям в обзор недвижимости в Санкт-Петербурге входит:

- **рынок офисной недвижимости**
- **рынок торговой недвижимости**
- **рынок гостиничной недвижимости**
- **рынок земли**

В каждом обзоре: основные события рынка коммерческой недвижимости, показатели и тенденции, а так же произошедшие крупные сделки за рассматриваемый период. Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте ibgroup.ru

Компания «Ай Би Рисеч», работающая в составе «АйБи ГРУПП», имеет многолетний опыт разработки концептуальных и бизнес-планов развития коммерческой недвижимости, оценки различных видов стоимости. Ежегодно компания готовит для своих клиентов до 30 отчетов по оценке различных объектов.

Заказать отчет по оценке : [+7 \(812\) 380-30-93](tel:+78123803093)

