

Обзор рынка торговой недвижимости

Санкт-Петербург

ИТОГИ

1 полугодия 2022 года



Предложение

По итогам 1 полугодия 2022 года общий сток сегмента торговой недвижимости Санкт-Петербурга находится на уровне 4,38 млн кв. м.

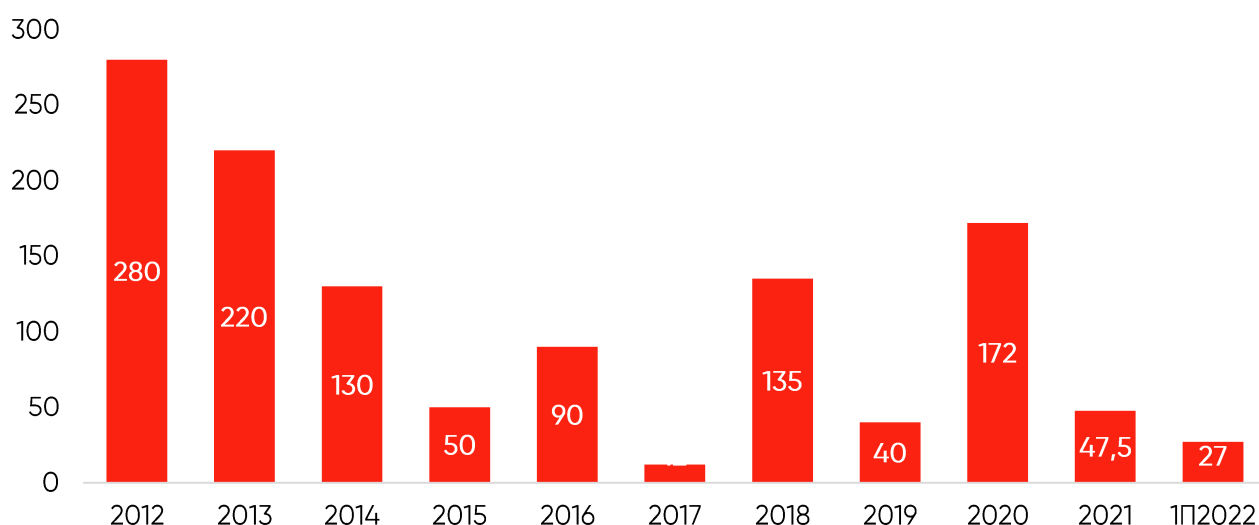
Новый ввод торговых площадей в первые 6 месяцев 2022 года обеспечил выход на рынок ТРК «Прометей» на Проспекте просвещения. Общая площадь проекта – 27 000 кв.м.

Основные показатели рынка по итогам 1 полугодия 2022 года

4,38 млн кв.м

объем качественного предложения

Динамика прироста качественных торговых площадей, тыс. кв. м



Перспективное предложение

- В 2022 году рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга может увеличиться еще на 30 тыс. кв. м за счет выхода на рынок четвертой очереди МФК «Заневский каскад», общая площадь которого составит 112 800 кв. м. Нижнюю часть здания займет торгово-развлекательный комплекс, а 9 верхних этажей предназначены под офисный функционал. В составе МФК планируется строительство крытого паркинга. На текущий момент мы не располагаем данными в отношении изменения планов девелопера по срокам ввода, поэтому ожидаем новый проект до конца года. Таким образом, по итогам 2022 года рынок может увеличиться на 57 000 кв.м с учетом открывшегося ТРК «Прометей»
- Принципиально девелоперская активность в торговом сегменте замедлилась после 2018 года, объемы ввода торговых объектов не специализированных форматов существенно сократились.
- На фоне вызовов 2020 и 2022 годов тренд на отсутствие новых проектов будет укрепляться, перед девелопером стоит значительное количество исключительно серьезных задач по сглаживанию влияния пандемии и санкций на уже действующие проекты. Мы предполагаем, что в течении ближайших 2-3 лет активность девелоперов в части новых проектов будет максимально снижена.

Спрос

С марта 2022 года сегмент торговой недвижимости находится в состоянии неопределенности:

многие международные бренды заявили об уходе с рынка России, но на текущий момент на конец 2 квартала основная доля арендаторов фактически закрыли витрины магазинов, но от арендуемых площадей не отказались.

Однако, закрытые витрины якорных арендаторов привели к снижению уровня посещаемости торговых центров до 20–30% по сравнению с декабрем 2021 года.

Рост вакансии по сравнению с 2021 годом находится в пределах 1,5%. Фактическая вакансия в сегменте прайм осталась на уровне 2%.

Уровень вакансии до конца 2022 года зависит от окончательных решений крупнейших операторов, которые в настоящий момент не приняты. При негативном сценарии – фактическом уходе якорей торговой галереи, средний уровень вакансии по рынку может увеличиться до 20%, при этом наиболее пострадавшим окажется прайм сегмент.

Динамика уровня вакансии



Ставки аренды

Поведение ставок аренды также во многом зависит от решения крупнейших международных операторов продолжать или нет бизнес в России. В негативном сценарии высока вероятность коррекции в сторону уменьшения, поскольку уход брендов повлечет спад посещаемости.

Динамика уровня ставок аренды





Инвестиционные
услуги



Консалтинг



Управление
проектом



Брокеридж



Юридические
услуги



Управление
недвижимостью



Оценка объектов
недвижимости



БЦ «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ДВОР»

191 028, Россия,
Санкт-Петербург,
Литейный проспект, 26

+7 812 748 22 38
info@ipg-estate.ru
www.ipg-estate.ru