

1.1. Общая характеристика рынка

По функциональному назначению можно выделить несколько основных сегментов рынка встроенно-пристроенных коммерческих помещений:

- **Торговые (торгово-сервисные) помещения** – встроенные помещения, предназначенные для размещения торговых объектов и предприятий сферы услуг;
- **Офисные помещения** – встроенные помещения, предназначенные для размещения офисов и представительств;
- **Складские помещения** – встроенные помещения, предназначенные для размещения складов.

Наиболее высокую стоимость, как правило, имеют торговые помещения. Универсальные помещения (предназначенные «под любые цели») в большинстве случаев по ценовому уровню ориентированы на торговый сегмент.

По типу сделки можно выделить рынок аренды и рынок продажи встроенных коммерческих помещений.

По видам контрагентов можно выделить два основных сегмента:

- **Вторичный рынок** – рынок аренды и продажи встроенных коммерческих помещений от собственников;
- **Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга** – аукционы по продаже встроенных помещений, находящихся в государственной собственности.

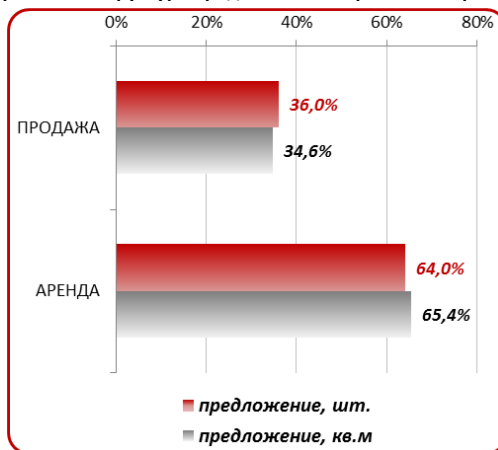
1.2. Характеристика предложения (вторичный рынок)

Совокупный объем предложения торговых помещений, размещенных на интернет-портале <http://realty.dmir.ru/>, составляет порядка **3,06 тыс. объектов**, общей площадью 624 тыс. кв.м.

По сравнению с предыдущим кварталом, количество объектов в экспозиции увеличилось на 20%.

Около **64%** (1 956 предложений) приходится на сегмент аренды и порядка **36%** (1 102 предложения) – на сегмент продажи.

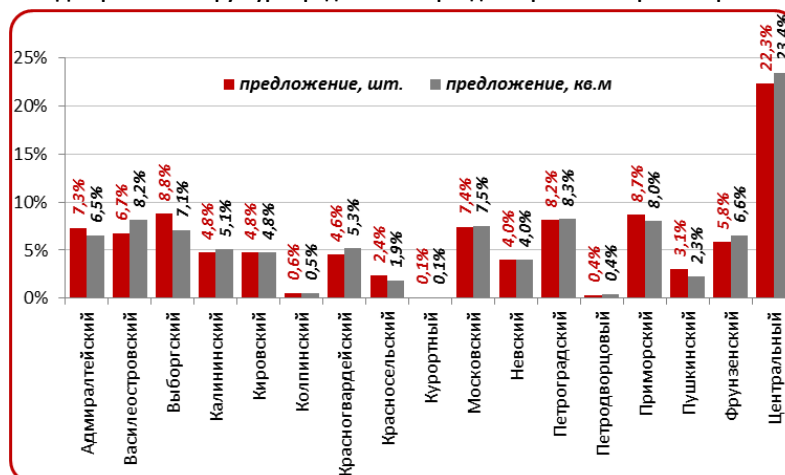
Диаграмма 1. Структура предложения встроенных торгово-сервисных помещений по типу сделки



Источник: предложения с сайта <http://realty.dmir.ru/>

Наиболее значительный объем предложений представлен в Центральном, Адмиралтейском, Московском и Выборгском районах города.

Диаграмма 2. Структура предложения аренды встроенных торгово-сервисных помещений по районам



Источник: предложения с сайта <http://realty.dmir.ru/>

Высокая концентрация встроенных торгово-сервисных помещений в центральных районах города объясняется локализацией в этих районах наиболее престижных торговых коридоров города.

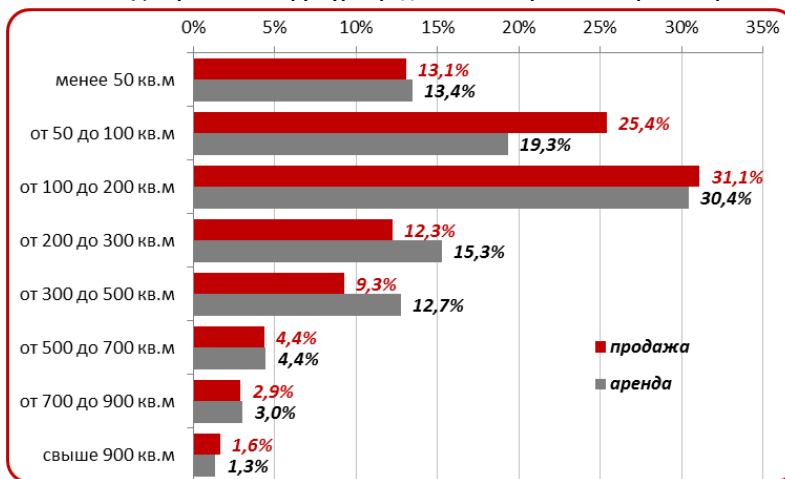
Диаграмма 3. Структура предложения продажи встроенных торгово-сервисных помещений по районам



Источник: предложения с сайта <http://realty.dmir.ru/>

Как в сегменте аренды, так и в сегменте продажи наиболее широко представлены помещения площадью от 100 до 200 кв. м (30,4% и 31,1% предложений соответственно).

Диаграмма 4. Структура предложения встроенных торгово-сервисных помещений по площади



Источник: предложения с сайта <http://realty.dmir.ru/>

1.3. Характеристика спроса

В условиях увеличения туристического потока в Санкт-Петербурге помещения на центральных торговых магистралях города пользуются спросом со стороны арендаторов, что стимулирует собственников объектов стрит-ритейла повышать уровень ставок экспонирования.

При этом Старо-Невский проспект укрепляет свои позиции в качестве люксового торгового коридора: переезд магазина Louis Vuitton, наличие парковки и вакантных качественных помещений, более низкие арендные ставки делают этот участок Невского проспекта более привлекательным для премиальных и люксовых ритейлеров по сравнению с Большой Конюшенной улицей.

В то же время, сформированная luxury зона на Большой Конюшенной, включающая универмаг ДЛТ и ряд магазинов высокого ценового сегмента, продолжит пользоваться спросом со стороны крупных международных брендов.

Диаграмма 5. Динамика вакансии на основных торговых улицах Санкт-Петербурга

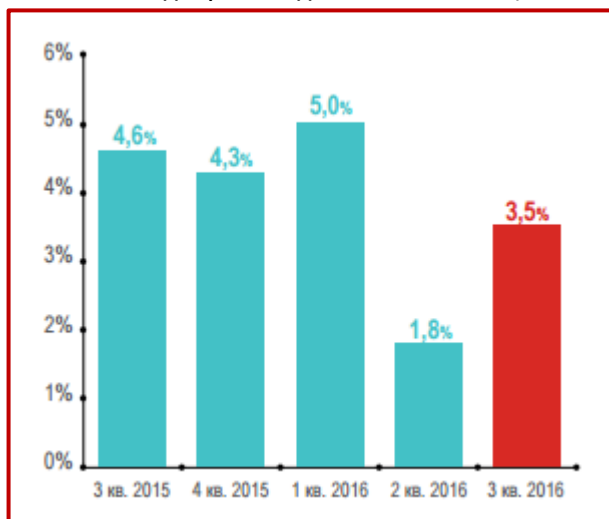


Источник: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Street_Q3_rus.pdf?38aca383-0106-416f-aa2e-9ed514499edb

Повышение арендных ставок привело к росту объема вакантных площадей: за III квартал 2016 года доля свободных помещений на основных торговых улицах Санкт-Петербурга, по оценке JLL, выросла на 0,6 п.п. – с 6,5% до 7,1%.

Наиболее заметное увеличение объема свободных торговых площадей в СПб наблюдалось на Владимирском проспекте - на 2,8 п.п., до 10,3%. Это связано с изменением специализации данного торгового коридора: Владимирский проспект постепенно перестает быть локацией для размещения обувных магазинов, которые предпочитают арендовать площади в торговых центрах. Им на смену постепенно приходят новые арендаторы – в первую очередь, заведения общественного питания, ориентированные на туристический поток центра города.

Диаграмма 6. Доля вакантных помещений на Невском проспекте (основная часть)

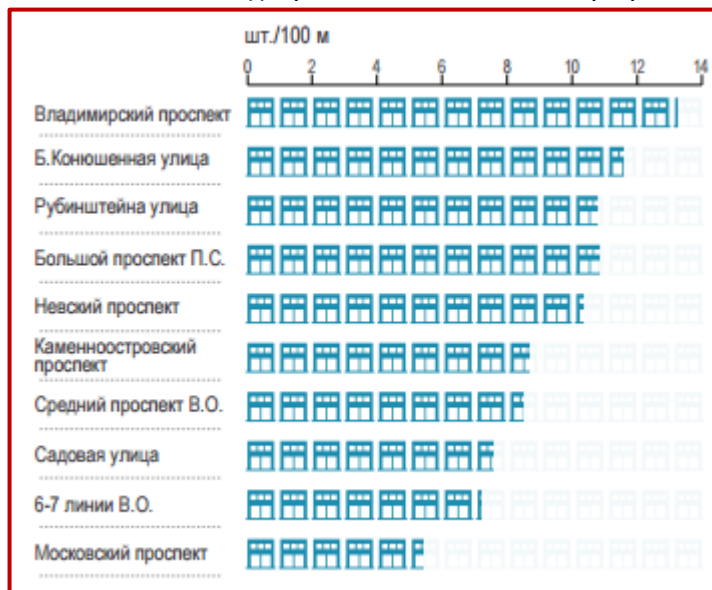


Источник: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Street_Q3_rus.pdf?38aca383-0106-416f-aa2e-9ed514499edb

На Невском проспекте также наблюдалось увеличение объема свободных помещений: на основной части магистрали – на 1,7 п.п., до 3,5%, на Старо-Невском проспекте – на те же 1,7 п.п., до 11,4%. Некоторые арендаторы были не готовы поддержать повышенные ставки аренды, что привело к освобождению ряда объектов стрит-ритейла в центре города. В то же время уже сейчас по этим площадкам ведутся активные переговоры, и эксперты ожидают постепенного поглощения площадей и снижения доли вакантных помещений в центре Петербурга.

По мнению экспертов компании JLL, небольшой рост доли свободных помещений в среднем по городу скорее свидетельствует о стабилизации и оздоровлении рынка. В условиях активизации спроса многие собственники помещений стрит-ритейла более не готовы предоставлять скидки для заполнения площадей и возвращают ставки аренды на докризисный уровень, не боясь расстаться с текущим арендатором. В то же время сами арендаторы уже более склонны соглашаться на новые условия.

Диаграмма 7. Плотность объектов стрит-ритейла на основных торговых улицах



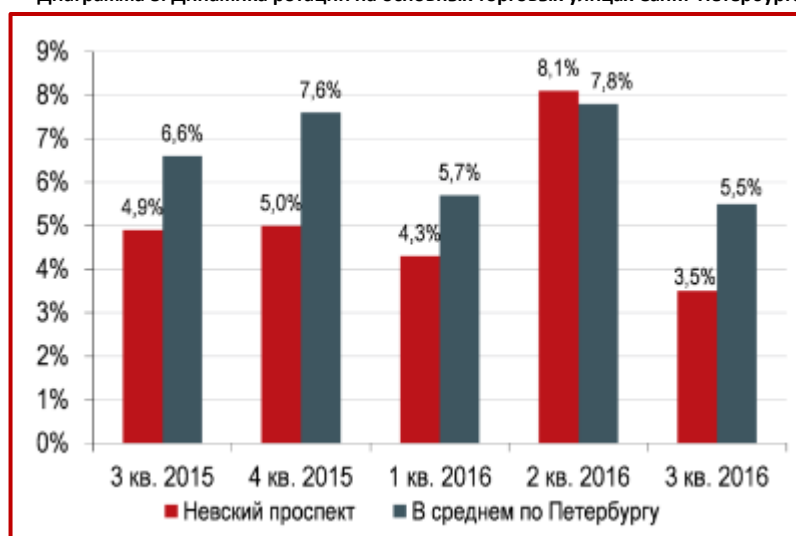
Источник: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Street_Q3_rus.pdf?38aca383-0106-416f-aa2e-9ed514499edb

Сокращение доли вакантных площадей наблюдалось в III кв. 2016 г. на Среднем проспекте В.О. вследствие увеличения спроса со стороны арендаторов после открытия метро «Василеостровская», а также на Московском проспекте и Садовой улице.

География интереса потенциальных арендаторов продолжает расширяться в сторону «спальных» районов с крупными жилыми комплексами и в новостройки в ближайших районах Ленобласти. Как правило, предпочтения отдаются помещениям с ремонтом. В крупных жилых массивах по-прежнему активны игроки продуктового ритейла, представители сферы услуг и общепита. Например, X5 Retail Group арендовала помещение в ЖК Skandi Klubb под супермаркет «Перекресток». Несколько новых точек запустил «Магнит», в частности, в Московском районе.

В целом уровень ротации арендаторов street-retail помещений на основных торговых улицах Санкт-Петербурга в III квартале снизился по сравнению с предыдущим кварталом на 2,3 п.п., составив 5,5%, что является наименьшим показателем с I квартала 2015 года. По данным JLL, ротация уменьшилась на всех центральных торговых улицах, за исключением Владимирского и Каменноостровского проспектов.

Диаграмма 8. Динамика ротации на основных торговых улицах Санкт-Петербурга и на Невском проспекте



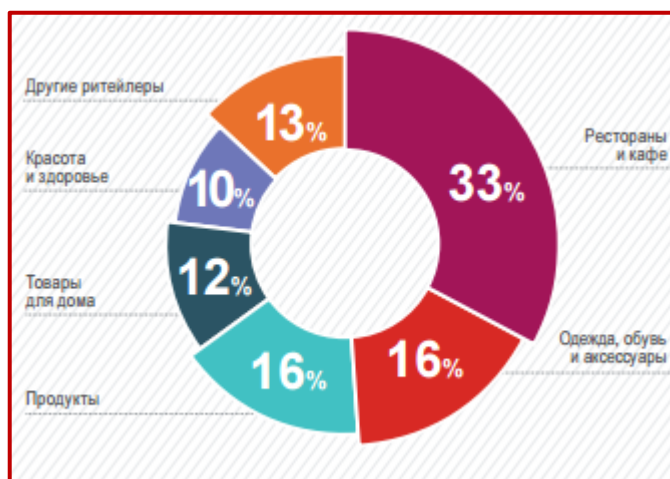
Источник: https://shopandmall.ru/analytics/Aktivnost_arendatorov_na_rynke_strit-riteyla_privela_k_rostu_stavok_na_Nevskom_prospekte

Впервые за последний год количество открытых объектов стрит-ритейла на центральных торговых улицах Петербурге оказалось меньше числа закрытых (на 10%). В структуре закрытий значительную долю занимают продуктовые магазины – 15% в объеме всех закрытых объектов стрит-ритейла за июль-сентябрь против среднего квартального показателя в 9%.

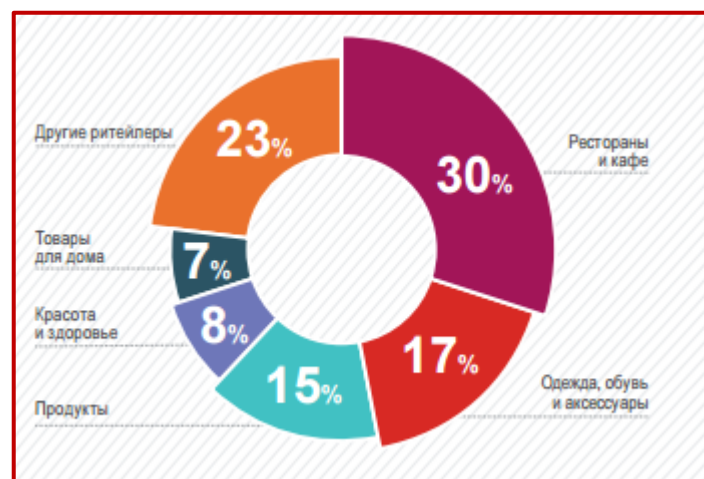
Некоторые продуктовые ритейлеры оптимизировали свои сети и точно закрывали магазины, при этом продолжая открывать новые точки и рассматривать помещения в более востребованных локациях. В структуре открытий стоит отметить высокую долю магазинов товаров для дома (12%). В частности, в III квартале были анонсированы или начали работу магазины Natuzzi, Mario Rioli и Aura of Bohemia на Московском проспекте, Kerama Marazzi на Большом проспекте П.С.

Диаграмма 9. Структура ротации по типу арендаторов

Структура открытых объектов стрит-ритейла по количеству магазинов



Структура закрытых объектов стрит-ритейла по количеству магазинов



Источник: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Street_Q3_rus.pdf?38aca383-0106-416f-aa2e-9ed514499edb

Наиболее активными операторами, в течение девяти месяцев 2016 г., по-прежнему остаются операторы общественного питания. За январь – сентябрь 2016 г. открылось более 130 новых заведений с интересными концептуальными решениями. В общем объеме открытий несетевые кафе и рестораны преобладают, на них приходится 80%. Из новых несетевых заведений общепита, открывшихся в III квартале, можно отметить такие, как Doggy Dog, Pho'n'Roll cafe, Cucumbers cafe, «Бар, которого нет», «Всё просто!», «Квартира Кости Кройца» и др. Расширяют свое присутствие как местные, так и федеральные сети пекарен, например «Цех 85», «Хлебница», «Хлеб с маслом».

Открытие флагманских магазинов в формате street retail по-прежнему представляет интерес для fashion-ритейлеров. С точки зрения выхода новых брендов в III квартале 2016 г. состоялось одно открытие – в начале сентября на Большом проспекте П.С. заработал магазин аксессуаров итальянского бренда O bag. Также произошла релокация магазина аксессуаров французского модного дома Louis Vuitton с Большой Конюшенной улицы на Невский проспект.

Диаграмма 10. Присутствие арендаторов на основных центральных коридорах в III кв. 2016



Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/st-petersburg/reports/2016/2016-q3/rus/retail_market_report_q3_2016_spb_rus_.pdf?la=ru-RU

Продуктовые супермаркеты продолжили развиваться, например, X5 Retail Group арендовала помещение в ЖК Skandi Klubb под супермаркет «Перекресток».

В последнее время на фоне растущего туристического потока наметилось обострение конкуренции среди сувенирных магазинов. В настоящий момент этот сегмент находится на пике своего роста. Возможно плавное снижение активности подобных арендаторов к концу года в связи с наступлением низкого сезона в сфере туризма. Однако в следующем году, к началу нового летнего сезона, операторы сувенирных магазинов вновь активизируются и будут искать возможности по расширению своего присутствия на торговых коридорах Санкт-Петербурга.

Сегодняшний уровень вакантных помещений около станций метро минимален, говорят в компании JLL. Наличие свободных помещений определяется, скорее, юридическими или иными проблемами собственника, нежели отсутствием спроса. В большинстве случаев доля незанятых объектов не превышает 3%.¹

Чуть выше среднего уровень вакансий около «Комендантского проспекта», «Пионерской», «Озерков» и «Ленинского проспекта», что объясняется во многом высоким уровнем запрашиваемых ставок аренды около этих станций.

¹ <http://komned.ru/analit.php?id=478>

Наименее популярны у арендаторов из новичков станции «Волковская» и «Обводный канал». Постепенно растет интерес к «Фрунзенской», ранее находившейся в аутсайдерах, — из-за активной жилой застройки. На окраинах наиболее перспективны «Девятикино» и «Парнас» — также по причине массового жилищного строительства. Пока там довольно скромные арендные ставки (в среднем не более 2500 руб./кв.м в месяц), поскольку предприниматели берут, как правило, новые помещения без отделки и серьезно вкладываются в их ремонт.

Традиционно больше всего запросов на аренду встроок рядом с метрополитеном поступает от продуктовых сетей, банков, салонов связи, микрофинансовых организаций, ломбардов и заведений фаст-фуда. Предприниматели в основном ищут варианты от 100 до 300 кв.м с мощностью не менее 30 кВт. Чаще всего в листингах закупают объекты до 100 кв.м, имеющие ограниченные электрические мощности (не более 10 кВт). В бывших квартирах площадью до 80 кв.м возможности и того меньше — стандартные 5 кВт.

Наиболее дорогие помещения на первых этажах имеют отдельный вход с улицы, возможность парковки и разгрузки товара со двора, выходящие на магистраль окна и витрины. Электроснабжение должно быть не менее 10–12 кВт. Ценится отсутствие капитальных стен.

Срок экспозиции ликвидных помещений не превышает 2 месяцев.²

1.4. Ценовая характеристика

1.4.1. Ценообразующие факторы

- **престижность местоположения объекта** (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- **проходимость/проезжаемость места**, а именно интенсивность пешеходных или транспортных потоков и т.п.;
- **условия парковки;**
- **состояние здания;**
- **характеристика входа (ов)**, в том числе их количество и ориентация на улицу или во двор;
- **этаж расположения помещения;**
- **площадь помещения;**
- **коэффициент полезных площадей;**
- **высота потолков в помещении;**
- **состояние помещения** (техническое состояние, внутренняя отделка);
- **элементы благоустройства и коммуникаций** (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- **условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ;**
- **система доступа к помещению** (свободная/ограниченная);
- **система доступа на территорию расположения здания**, в котором находится помещение.

1.4.2. Вторичный рынок

Торговые коридоры

Максимальные ставки аренды в рынке центральных торговых коридорах Санкт-Петербурга, характерные для основной части Невского проспекта (до площади Восстания), выросли в III квартале 2016 года с 12 000 до 13 000 рублей за кв. м в месяц (с учетом НДС).

Диаграмма 11. Динамика максимальной ставки аренды на рынке стрит-ритейла Санкт-Петербурга

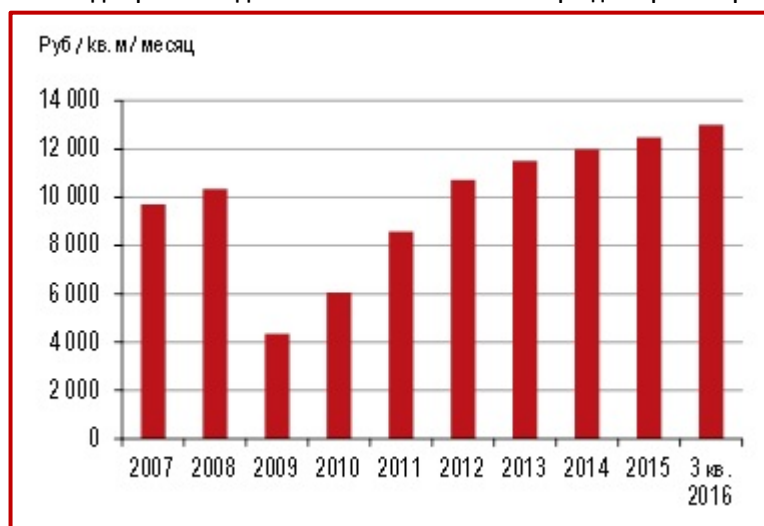


Источник: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Street_Q3_rus.pdf?38aca383-0106-416f-aa2e-9ed514499edb

По данным компании JLL, ставки аренды на Старо-Невском проспекте также увеличились: их верхний предел вырос с 5 000 до 6 000 рублей за кв. м в месяц (с учетом НДС).

² http://www.advis.ru/php/view_news.php?id=2661A454-9D04-D042-AB25-8A9053C49067

Диаграмма 12. Динамика максимальной ставки аренды на рынке стрит-ритейла Санкт-Петербурга



Источник: <http://zdanie.info/2393/2466/news/8417>

Инвестиционная привлекательность Невского проспекта остается неизменно высокой, несмотря на экономические перипетии. Это по-прежнему основной и самый проходной торговый коридор Петербурга — во многом благодаря массовым туристическим потокам, ввиду близости к главным достопримечательностям города.

Главная магистраль Петербурга традиционно делится на несколько торговых зон, специализация которых со временем размылась, но остались различия по ставкам аренды. Самый дорогой отрезок проспекта — от набережной реки Мойки до Литейного проспекта. На участке от Дворцовой площади до наб. р. Мойки и на Староневском пр. ценники, как правило, более умеренные.

Вдоль Невского проспекта работают девять торговых центров общей площадью более 436 000 кв.м. Впрочем, планировки зданий позволяют использовать под торговлю лишь около 181 000 кв.м. Основной приток современных площадей произошел за счет открывшихся в конце 2010 года ТРЦ «Галерея» и «Стокманн Невский Центр».

По оценкам экспертов, на проспекте сосредоточено примерно 110 000 кв.м различных встроек, из которых городу принадлежат не более 8%: все наиболее ликвидные объекты уже выкуплены. Стоимость выставленных на продажу объектов во многом зависит от того, где расположен объект (во дворах или на первой линии), и может варьироваться в широком диапазоне — от 100 000 до 480 000 рублей за «квадрат». Цена метра на отдельные помещения порой превышает 1 млн рублей.

Отрезок Невского проспекта от площади Восстания до Фонтанки арендуют преимущественно заведения общепита. Одежные ритейлеры предпочитают селиться между Мойкой и Фонтанкой.

Пешеходный трафик проспекта — около 50 000 человек ежедневно. Там совершаются в большей степени импульсивные покупки, что важно для таких групп ритейлеров, как сувенирные магазины, сотовые операторы, фаст-фуд, парфюмерия и косметика, ювелирные изделия и бижутерия, аксессуары и пр.

Наиболее характерные ставки аренды на Невском проспекте:

- офисные помещения — от 900 до 1 350 руб. за кв. м,
- торговые площади — 6 000–14 000 руб. за кв. м.

Точная стоимость аренды зависит от характеристик каждого конкретного помещения: планировки, месторасположения, этажа, проходимости и т. д.

Отдельного упоминания заслуживает Староневский, который постепенно превращается в бутиковую улицу. После открытия Chanel и Fendi все больше люксовых операторов обращают внимание на эту локацию. Например, туда также переезжает Louis Vuitton с Б. Конюшенной, но уже на большую площадь.

Актуальные запрашиваемые цены по продаже встроек на Староневском пр. составляют 450 000–473 000.

Таблица 1. Уровень вакансии и диапазон ставок аренды на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга по итогам 3-го квартала 2016 года

Торговый коридор	Доля вакантных площадей в 3-м квартале	Уровень арендных ставок, руб. за кв. м в месяц (вкл. НДС)	
		Минимум	Максимум
Невский проспект, основная часть	3,5%	7 500	13 000
Старо-Невский проспект	11,4%	2 500	6 000
Большой проспект П.С.	7,0%	2 500	5 000
Средний проспект В.О.	4,9%	1 800	4 500

Торговый коридор	Доля вакантных площадей в 3-м квартале	Уровень арендных ставок, руб. за кв. м в месяц (вкл. НДС)	
		Минимум	Максимум
6-7 линии В.О.	8,9%	2 500	5 000
Каменноостровский проспект	5,0%	2 500	5 000
Владимирский проспект	10,3%	2 900	5 000
Московский проспект	5,7%	2 000	6 000
Садовая улица	10,1%	2 000	5 000
Б. Конюшенная улица	11,4%	3 500	9 000

Источник: <http://komned.ru/analit.php?id=491>

Арендные ставки и цены продажи не претерпели значительных изменений, однако в процессе переговоров по-прежнему можно договориться о дисконтах до 15%.³

Период экспозиции освободившихся помещений колеблется сегодня от одного до трех месяцев, а наиболее ликвидные встройки могут быть сданы и за две недели.

Диаграмма 13. Арендные ставки на основных торговых улицах (ставки приведены в руб./кв. м/мес., включая НДС)

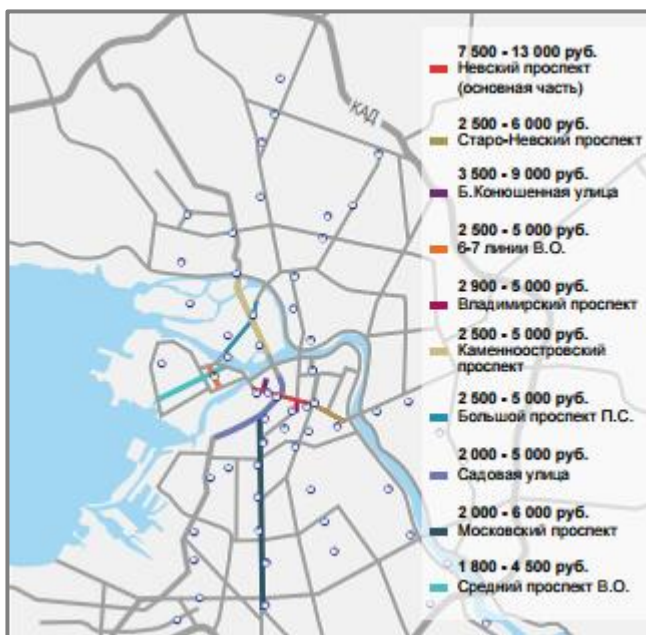
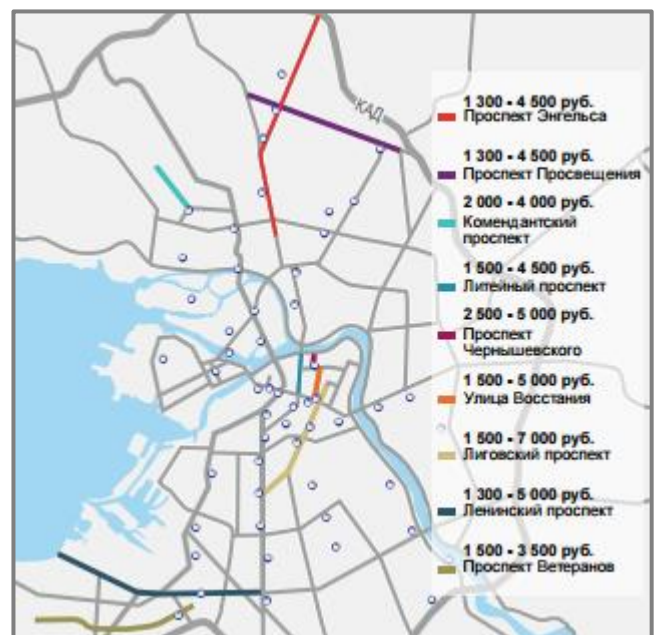


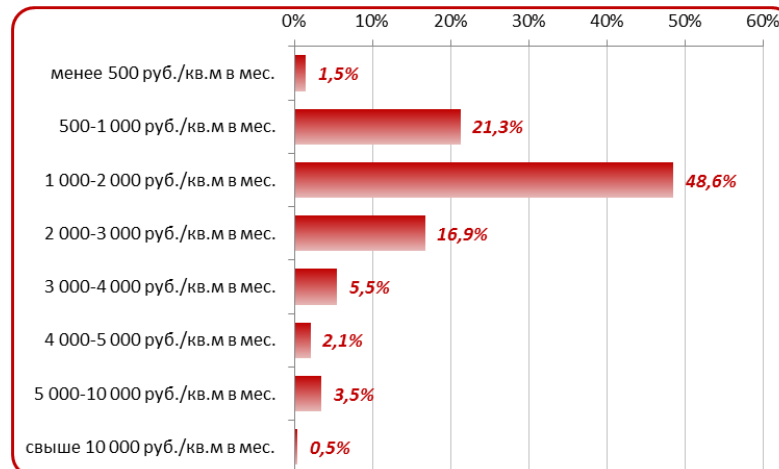
Диаграмма 14. Арендные ставки на второстепенных торговых улицах (ставки приведены в руб./кв. м/мес., включая НДС)



Источник: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Street_Q3_rus.pdf?38aca383-0106-416f-aa2e-9ed514499edb

Наиболее характерные запрашиваемые ставки аренды варьируются в диапазоне от 1 000 до 2 000 руб./кв.м в мес., на долю таких помещений приходится почти 50% текущего предложения.

Диаграмма 15. Ценовая структура текущего предложения аренды встроженных торговых помещений в СПБ

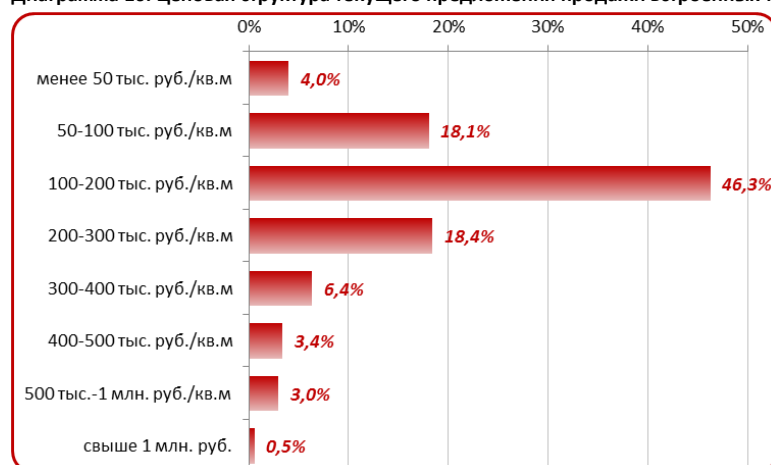


Источник: предложения с сайта <http://realty.dmir.ru/>

³ <http://komned.ru/analit.php?id=468>

Что касается цены предложения продажи, то здесь наиболее характерный диапазон запрашиваемых цен колеблется от 100 тыс. руб./кв.м до 200 тыс. руб./кв.м – предложения по таким объектам составляют более 45% рынка.

Диаграмма 16. Ценовая структура текущего предложения продажи встроенных торговых помещений в СПб



Источник: предложения с сайта <http://realty.dmir.ru/>

В таблице ниже представлена ценовая характеристика встроенных торгово-сервисных помещений по районам Санкт-Петербурга.

Таблица 2. Ценовая характеристика встроенных торгово-сервисных помещений

	Средняя площадь в предложении аренды, кв.м	Ставка аренды, руб./кв.м в мес.			Средняя площадь в предложении продажи, кв.м	Цена продажи, руб./кв.м		
		мин.	среднее	макс.		мин.	среднее	макс.
Адмиралтейский	188	500	1 680	9 677	202	32 143	188 985	945 000
Василеостровский	253	450	1 520	8 130	230	41 579	162 489	625 000
Выборгский	168	414	1 561	7 895	104	55 000	194 078	795 455
Калининский	220	350	1 384	9 000	195	79 310	159 276	408 824
Кировский	210	320	1 898	5 001	288	31 250	133 730	455 556
Колпинский	196	300	843	1 700	75	40 000	89 372	148 837
Красногвардейский	241	400	1 109	3 000	284	33 333	164 736	620 000
Красносельский	164	224	1 064	1 650	186	29 293	114 259	433 600
Курортный	161	380	1 230	2 080	314	106 688	106 688	106 688
Московский	212	376	1 501	7 143	190	27 273	211 209	895 000
Невский	208	391	1 369	3 800	181	35 019	171 008	652 174
Петроградский	212	500	1 887	10 000	192	46 154	231 569	1 000 000
Петродворцовый	248	157	679	1 667	134	31 250	64 792	92 593
Приморский	191	127	1 523	10 000	194	35 185	165 298	793 103
Пушкинский	154	550	1 160	2 500	189	34 956	93 318	347 826
Фрунзенский	235	336	1 258	3 333	169	24 194	169 624	540 000
Центральный	219	345	2 763	10 500	196	42 105	267 295	1 470 000

Источник: данные АРИН, предложения с сайта <http://www.bn.ru/>

Запрашиваемые ставки аренды и цена кв. метра встроенных помещений варьируются в широких диапазонах практически во всех районах города. Это связано с качественной неоднородностью предлагаемых объектов. Встроенные помещения различаются этажом (подвал, цоколь или первый этаж), удалённостью от метро, интенсивностью пешеходных потоков, состоянием помещений и пр.

В таблице ниже представлена характеристика районов Санкт-Петербурга в разрезе размещения наиболее ликвидных встроенных торгово-сервисных помещений.

Таблица 3. Ценовая характеристика районов Санкт-Петербурга

Район	Локализация наиболее дорогих объектов
Адмиралтейский	вблизи ст. метро «Сенная пл.», «Технологический институт», «Балтийская», Садовая ул., Гороховая ул., Вознесенский пр., наб. канала Грибоедова
Василеостровский	вблизи станций метро, Большой и Средний пр. В.О., 6-я и 7-я линии В.О.
Выборгский	вблизи ст. метро «Озерки», «Пр. Просвещения», пр. Энгельса
Калининский	вблизи ст. метро «Академическая», «Гражданский пр.», Кондратьевский пр., пр. Металлистов
Кировский	вблизи ст. метро «Нарвская», «Кировский завод», «Автово», «Ленинский пр.», пр. Стачек, Ленинский пр., пр. Ветеранов
Колпинский	пр. Ленина, ул. Ремизова, Тверская ул.
Красногвардейский	Новочеркасский пр., Красногвардейская пл., Среднеохтинский пр., Большеохтинский пр., Заневский пр., вблизи ст. метро «Новочеркасская»
Красносельский	Встроенные помещения в кирпично-монолитных новостройках вдоль основных транспортных магистралей (Ленинский пр., пр. Ветеранов).
Курортный	Приморского ш. на выезде из города
Московский	Московский пр., вблизи ст. метро «Московская»
Невский	вблизи ст. метро «Елизаровская», «Пр. Большевиков», «Ул. Дыбенко»
Петроградский	Большой пр. П.С., Чкаловский пр., Каменноостровский пр., вблизи ст. метро «Спортивная», Крестовский остров
Приморский	вблизи ст. метро «Комендантский пр.»
Пушкинский	Привокзальная пл., Ленинградская ул., Октябрьский бульв., Оранжевая ул.
Фрунзенский	вблизи ст. метро «Купчино», пр. Славы, вблизи строящейся ст. метро «Международная»
Центральный	Невский пр., Садовая ул., примыкающие к Невскому пр. улицы (ул. Восстания, М. и Б. Конюшенная и др.), в окружении ст. метро «Невский пр.», «Гостиный двор», «Адмиралтейская»

Источник: LRI

Станции метро

Сегодняшний уровень вакантных помещений около станций метро минимален, говорят в компании JLL. Наличие свободных помещений определяется, скорее, юридическими или иными проблемами собственника, нежели отсутствием спроса. В большинстве случаев доля незанятых объектов не превышает 3%.

Чуть выше среднего уровень вакансий около «Комендантского проспекта», «Пионерской», «Озерков» и «Ленинского проспекта», что объясняется во многом высоким уровнем запрашиваемых ставок аренды около этих станций.

Наименее популярны у арендаторов из вновь открывшихся станций — «Волковская» и «Обводный канал».

Постепенно растет интерес к «Фрунзенской», ранее находившейся в аутсайдерах, — из-за активной жилой застройки. На окраинах наиболее перспективны «Девяткино» и «Парнас» — также по причине массового жилищного строительства. Пока там довольно скромные арендные ставки (в среднем не более 2500 руб./кв.м в месяц), поскольку предприниматели берут, как правило, новые помещения без отделки и серьезно вкладываются в их ремонт.

Традиционно больше всего запросов на аренду встроено рядом с метрополитеном поступает от продуктовых сетей, банков, салонов связи, микрофинансовых организаций, ломбардов и заведений фаст-фуда. Предприниматели в основном ищут варианты от 100 до 300 «квадратов» с мощностью не менее 30 кВт. Чаще всего в листингах висят объекты до 100 кв.м, имеющие ограниченные электрические мощности (не более 10 кВт). В бывших квартирах площадью до 80 кв.м возможности и того меньше — стандартные 5 кВт.

Наиболее дорогие помещения на первых этажах имеют отдельный вход с улицы, возможность парковки и разгрузки товара со двора, выходящие на магистраль окна и витрины. Электроснабжение должно быть не менее 10–12 кВт. Ценится отсутствие капитальных стен.

Таблица 4. Средний диапазон на аренду помещений площадью 100–200 кв.м у последних открытых ст. метро в Петербурге

Станция метро	Ставка аренды, руб./кв.м в мес.
Комендантский проспект	2 250-3 500
Адмиралтейская	3 000-6 500
Звенигородская	2 000-3 000
Волковская	1 500-2 000
Девяткино	1 500-2 000
Международная	1 500-3 000
Обводный канал	1 500-2 000

Станция метро	Ставка аренды, руб./кв.м в мес.
Парнас-2	2 000-3 500

Источник: <http://komned.ru/analit.php?id=478>

Недавно после капремонта открылась станция метро «Василеостровская». Ее закрытие оказалось более критичным для местных объектов стрит-ритейла, чем это было, например, с другой островной подземкой — «Петроградской».

Ввод «Спортивной-2» немного снял напряжение, но непосредственно около «Василеостровской» ситуация сильно ухудшилась. Два года назад средние ставки для местного стрит-ритейла составляли 5000–6000 рублей за «квадрат» в месяц, для особо примечательных объектов они начинались от 7000 рублей. После начала ремонта некоторые помещения стали сдаваться вдвое дешевле, большая их часть надолго застряла в листингах предложения.

С 8 февраля ремонтные работы проходят на станции метро «Елизаровская». Она закрыта на 11 месяцев, и там планируется восстановить гидроизоляцию наклонного хода, привести в порядок эскалаторы и заменить элементы отделки вестибюля. Торговые объекты вокруг метро представлены только магазинами у дома, которые ориентированы на местных жителей. Поэтому бизнесу этот ремонт не приносит каких-либо дополнительных трудностей.

В конце декабря после капремонта открылась станция «Выборгская». Объектов стрит-ритейла там тоже всегда было немного, но в окружении подземки за последние два десятка лет сформировался небольшой офисный кластер, обустроенный на территории бывших промышленных предприятий по Выборгской стороне. Частично эти объекты потеряли клиентов, которые с учетом общей ситуации на рынке бизнес-центров смогли подыскать себе более комфортные рабочие площадки.

Следующей в очереди на капремонт, судя по всему, окажется «Лесная» (сейчас для работ там подыскивается подрядчик).

Коммерческая зона вокруг этой оживленной станции весьма разнообразна — в месяц она перевозит около 1 млн человек, и если вестибюль метро будет закрыт на 11 месяцев, то для тамошних предпринимателей и собственников недвижимости наступят сложные времена.

В городской программе развития метрополитена фигурирует около четырех десятков станций, но их строительство остается под вопросом. В ближайшей перспективе должны заработать:

- 2-я линия (Фрунзенский радиус): станции «Проспект Славы», «Дунайский проспект», «Шушары». В планах ввод — конец 2017-го.
- 3-я линия (Невско-Василеостровская): «Новокрестовская» и «Беговая» приурочены к проведению Чемпионата мира по футболу и должны быть сданы в марте 2018-го.
- 4-я линия (Правобережная): «Театральная» (но пока что без выхода на поверхность), «Горный институт» (осенью 2019-го).
- 6-я линия (Красносельско-Калининская): «Юго-Западная», «Путиловская» (летом 2022-го).

1.5. Выводы

- Совокупный объем предложения торговых помещений, размещенных на интернет-портале <http://realty.dmir.ru/>, составляет порядка 3,06 тыс. объектов, общей площадью 624 тыс. кв.м. По сравнению с предыдущим кварталом, количество объектов в экспозиции увеличилось на 20%. Около 64% (1 956 предложений) приходится на сегмент аренды и порядка 36% (1 102 предложения) — на сегмент продажи.
- Наиболее значительный объем предложений представлен в Центральном, Адмиралтейском, Московском и Выборгском районах города.
- Во всех районах Петербурга по-прежнему активно открываются заведения общепита. Наиболее востребованы у этих категорий арендаторов помещения площадью 250–400 кв.м. Спрос со стороны операторов fashion-сегмента остается сдержанным.
- Продовольственные сети низкого и среднего ценовых сегментов продолжили свою экспансию. Как отмечают в компании STEIT, конкуренция достаточно высока, они активно ищут для себя форматные помещения площадью от 350 до 1000 кв.м. Особый интерес проявляется к большим жилым массивам в спальнях районах Петербурга и в ближайших к городу густонаселенных районах Ленобласти. Новые магазины открывались у сетей «Магнит», «Пятерочка», «Дикси», «Реаль — Свежие продукты», «Удачный», SPAR и «Народная семья».
- Быстрыми темпами развивается сегмент индустрии для детей. Востребованы помещения от 50 кв.м до 300 кв.м, средняя запрашиваемая площадь — 150 кв.м.
- Рынок купли-продажи коммерческих площадей остается активным, при этом покупателями выступают как локальные, так и московские инвесторы, готовые рассматривать покупку со сроком окупаемости объектов не более 10 лет. В то же время ликвидные помещения на протяжении III квартала выставлялись на продажу не часто, так как собственники продолжают выжидать, оценивая

данный рыночный период как нестабильный в связи с колебаниями во внешнеполитической и экономической ситуации и ростом валютных курсов.

- За 3 кв. 2016 года максимальные ставки аренды, характерные для основной части Невского проспекта (до площади Восстания), увеличились на 8% и составили 13 тыс. руб. за кв. м в месяц (включая НДС).
- В июле-сентябре на основных торговых улицах количество открытых объектов стрит-ритейла оказалось меньше числа закрытых на 10%. В структуре закрытий значительную долю занимают продуктовые магазины – 15%, в структуре открытий 12% пришлось на магазины товаров для дома.
- В 3 кв. 2016 года доля свободных помещений выросла на 0,6 п.п. – с 6,5% до 7,1%. Наиболее заметное увеличение свободных площадей наблюдалось на Владимирском проспекте – на 2,8 п.п., до 10,3%, что в основном обуславливается переориентированием торгового коридора на изменившиеся покупательские потоки.
- Уровень ротации арендаторов в 3 кв. 2016 года достиг 5,5%, уменьшившись на 2,3 п.п. по сравнению с предыдущим кварталом. Текущий уровень ротации является наименьшим с 1 кв. 2015 года.
- Наиболее значимыми факторами, влияющими на стоимость встроенных коммерческих помещений, являются местоположение, интенсивность транспортных и пешеходных потоков в окружении, этаж и расположение объекта в здании, площадь и состояние помещения.