

В ПОИСКАХ НОВЫХ ФОРМАТОВ

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОСТЕПЕННО ОЖИВАЕТ. В ОТВЕТ НА РОСТ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ ПОКУПАТЕЛЬСКОГО СПРОСА КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ ОПЕРАТОРЫ РАСШИРИЛИ СВОЕ ПРИСУТСТВИЕ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ПЕТЕРБУРГА И ПРИСТУПИЛИ К ТЕСТИРОВАНИЮ НОВЫХ ФОРМАТОВ.

РОМАН РУСАКОВ

Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН, говорит, что в 2010 году наметились признаки оживления строительной активности в сегменте торговой недвижимости. К примеру, компания «Макромир», проходящая процедуру банкротства, изыскала средства на достройку центрального корпуса ТРК «Сити Молл» у ст. м. «Пионерская». Работы на площадке возобновились. Комплекс планируется открыть в декабре 2010 года. Компания «Адамант» возобновила строительство ТЦ «Балканский», а также торговой галереи, примыкающей к ТРК «Заневский каскад».

Тем не менее кризис продолжает оказывать влияние на рынок. Многие проекты остаются замороженными. От некоторых проектов девелоперы официально отказываются. К примеру, холдинг «Адамант» отказался от строительства второй очереди торгово-развлекательного комплекса «Планта Нептун» в Адмиралтейском районе. Освободившуюся территорию планируется зарезервировать под проект новой сцены «МДТ — Театра Европы».

Группа РТМ лишилась участка на пересечении Кушелевской дороги и пр. Маршала Блюхера. По решению арбитража землю выставят на торги, чтобы погасить долги перед австрийской компанией Immofinanz. До кризиса ОАО «РТМ» собиралось построить на площадке в 6 га торгово-развлекательный комплекс.

Владимир Альев, заместитель генерального директора строительной компании «Эдванс», не заметил какого-либо изменения в ставках аренды торговых комплексов по итогам III квартала по сравнению с предыдущим кварталом. «На сегодняшний день началось проектирование новых торговых комплексов, но в основном на территориях ранее не насыщенных этим сегментом недвижимости. Примером может служить начало работ по МФК „Жемчужная плаза“, в „Балтийской жемчужине“, где мы выступаем генеральными проектировщиками по инженерным системам», — рассказал господин Альев. Танер Топлу, генеральный директор «Ренессанс Девелопмент», говорит, что во время и после кризиса арендаторы малых и средних торговых центров значительно пострадали. «Эти компании, будучи неспособны противостоять финансовому кризису, оказались в положении, когда они не могут продолжать успешно вести бизнес. В таком же положении оказались и торговые центры, сдающие арендаторам помещения в аренду. В результате крупные и роскошные торговые центры, сдающие помещения в аренду более крупным и сильным компаниям, стали руководящим звеном в этом сегменте. В качестве другой новой тенденции нужно отметить перестройку офисных помещений в гостиницы, что происходит в связи с тем, что гостиничный рынок все еще не насыщен», — рассуждает господин Топлу.

Александр Паршуков, руководитель инвестиционного департамента ЗАО «ВТБ-Девелопмент», согласен с точкой зрения коллеги из компании «Ренессанс Девелопмент»: «За последние годы на рынке торговой недвижимости намечилось существенное расслоение. Качественные проекты сохранили высокие ставки аренды и заполняемость, а объекты, рожденные мыслями о вечном росте рынка, потеряли арендаторов и сейчас либо пустуют, либо подвергаются реконструкции. Очевидно, что в дальнейшем инвесторы будут гораздо более внимательно подходить к вопросам выбора земельного участка под торговую функцию, определения формата торговли, а также детальной проработки концепции торгового центра и подбора арендаторов».

Роман Евстратов, заместитель директора департамента торговой недвижимости Colliers International, тем не менее считает, что ритейл продолжает укреплять свои позиции и остается самым активным сегментом рынка коммерческой недвижимости. Торговые операторы Петербурга сейчас активно прорабатывают новые форматы и оптимизируют концепции магазинов. Одни увеличивают площади, другие — оптимизируют. Так, например, сеть зоомагазинов «ЛеМуррр» открыла свой первый гипермаркет площадью 1100 кв. м в торговом выставочном комплексе «Гарден Сити» на

Лактинском проспекте, 85. Сеть книжных супермаркетов «Буковед» открыла крупнейший в городе Book City Center (более 3 тыс. кв. м) на месте галереи бутиков «Норд», а универмаг спортивной одежды «Спортмастер» увеличил площади в ТРК «Гранд Каньон». Строительный магазин «Метрика» отдал в субаренду порядка 2 000 кв. м в некоторых своих гипермаркетах под садовые центры. Аптечные сети открывают новые форматы «фарммаркетов» («Радуга»). Кроме того, операторы практикуют всевозможные маркетинговые акции в ТЦ: распродажи, акции, розыгрыши, лотереи, концерты, мероприятия для детей и т. д.

По данным Colliers International, арендные ставки в сегменте street retail на наиболее ликвидные помещения площадью 100 кв. м на Невском проспекте составляют \$4–5 тыс. за кв. м в год. По сравнению с июнем 2009 года они выросли более чем на 60%, что связано с постепенным сокращением уровня вакантных помещений.

Как сообщили в Гильдии управляющих и девелоперов, сейчас средний уровень заполняемости торговых центров составляет около 90%. При этом вакантными остаются в основном помещения в неуспешных ТРЦ, а в успешных комплексах, таких как «Мега-Парнас», «Мега-Дыбенко», «Радуга», «Гранд Каньон», «Сенная», «Французский бульвар», сохраняются листы ожидания. ■

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОКТЯБРЯ!

Рациональное решение для Вашего бизнеса

НА СМОЛЕНКЕ
БИЗНЕС ЦЕНТР



АРЕНДА 600 руб./кв.м/мес.
+месяц аренды в подарок!*



Васильевский Остров, наб. реки Смоленки, 33

- Офисные помещения с полной отделкой от 60 кв.м
- Торговые площади от 1200 кв.м
- Подземный паркинг
- Открытые террасы

*Предложения действуют с 1 по 31 октября 2010 года.

Финансовый центр Петербурга

БИРЖА
БИЗНЕС ЦЕНТР



ПРОДАЖА
ЭКСКЛЮЗИВНАЯ ЦЕНА
на помещения от 250 кв.м*



Васильевский Остров, 26-я линия, 15

- Офисные помещения от 90 кв.м
- Свободная планировка
- Биржа, конференц-зал, комната переговоров
- Удобная парковка



www.lenspecsmu.ru

ЛенСпецСМУ

Санкт-Петербург,
Богатырский пр., д. 2

БЮД. КОД: 770302010001. Региональный оператор: 8 (812) 309-7000 (1000). С 1 по 31.10.2010 г. действует скидка 10% на аренду помещений. Санкт-Петербург.

380-0525

