

# ТОРГОВАЯ НЕРАВНОМЕРНОСТЬ

ВО ВРЕМЯ КРИЗИСА МНОГИЕ АНАЛИТИКИ ГОВОРИЛИ О ПЕРЕНАСЫЩЕННОСТИ ГОРОДА ПРОЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ОДНАКО СЕГОДНЯ, КОГДА ЭКОНОМИКА ОЖИВАЕТ, ДЕВЕЛОПЕРЫ СНОВА ИЩУТ ПРОЕКТЫ, В КОТОРЫЕ ОНИ МОГЛИ БЫ ВЛОЖИТЬ ПОЯВИВШИЕСЯ СРЕДСТВА. ВЫЯСНЯЕТСЯ, ЧТО НЕ ВСЕ РАЙОНЫ ПЕТЕРБУРГА ОБЕСПЕЧЕНЫ КАЧЕСТВЕННЫМИ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ. ГОРОД МОЖЕТ «ПЕРЕВАРИТЬ» ЕЩЕ КАК МИНИМУМ МИЛЛИОН КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ НОВЫХ КАЧЕСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, РАБОТАЮЩИХ В СЕГМЕНТЕ ТОРГОВЛИ, ОБЩЕПИТА И СЕРВИСА.

РОМАН РУСАКОВ

По данным Colliers International, за 2010 год обеспеченность торговыми площадями (в выборку вошли торговые центры, гипермаркеты, мебельные и DIY-центры) в целом по Санкт-Петербургу возросла с 537 кв. м на 1000 жителей в конце 2009 года до 590 кв. м на конец 2010 года. Существенный скачок обеспеченности (со 100 до 860 кв. м на 1000 жителей) произошел в Центральном районе, где открылись два крупных МФК — торговый центр «Стокманн Невский Центр» и «Галерея». По-прежнему в число лидеров по параметрам обеспеченности торговыми площадями входят Московский, Приморский и Выборгский районы. Последние строчки «отстающих» районов делают северо-восток и юго-запад города, Петроградка и Васильевский остров. Самая низкая обеспеченность остается за пригородами — Колпино, Петродворец, Пушкин. По мнению аналитиков, наименее обеспеченные районы обладают наибольшим потенциалом для развития торгового девелопмента.

Как считают в ASTERA, отставание пригородов объясняется тем, что в реализации крупных торговых центров нет необходимости, ритейлеры удовлетворяют свои потребности в площадях за счет встроенных помещений, а потребитель, в большинстве своем работающий в Петербурге, предпочитает совершать покупки в торговых центрах города. Исключение составляет лишь Колпинский район, где функционирует сразу несколько промышленных предприятий, они обеспечивают местное население рабочими местами, при этом дают стабильный и относительно высокий уровень доходов. В прошедшем году рынок торговой недвижимости района пополнился сразу двумя новыми объектами, собственники которых уже планируют строительство вторых очередей.

«Емкость рынка торговой недвижимости Василеостровского района на сегодняшний день ограничена проблемами с транспортной доступностью, зона охвата торговых объектов имеет физическое ограничение доступности в виде Невы и количественное ограничение по будущим посетителям. Все торговые объекты ориентированы на внутренний спрос и покупательскую способность жителей Васильевского острова. Основные перспективы развития района связаны со строительством Западного скоростного диаметра и Морского пассажирского терминала. Строительство ЗСД значительно улучшит транспортную доступность района, которая на сегодняшний день накладывает определенные ограничения на зону охвата расположенных здесь торговых объектов. Создание современного Морского пассажирского терминала, где будут останавливаться круизные паромы и лайнеры, повлечет за собой развитие туристической индустрии и, бесспорно, повлияет на развитие торговли и сферы услуг в



В ПРИМОРСКОМ РАЙОНЕ НАБЛЮДАЕТСЯ ПЕРЕНАСЫЩЕНИЕ ТОРГОВЫМИ КОМПЛЕКСАМИ. ВОЗМОЖНО, В ТОМ ЧИСЛЕ И ПОЗТОМУ ЗАВЕРШИТЬ НЕКОТОРЫЕ ПРОЕКТЫ ТАМ НЕ УДАЕТСЯ УЖЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ

районе», — говорит Александра Смирнова, руководитель отдела офисной недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

**ТЯГА К КЛАССИКЕ** Анастасия Балмочных, директор департамента коммерческой недвижимости LCMC, считает, что дефицит качественных торговых комплексов наблюдается также в районах Малой и Большой Охты.

«Концептуальные торговые комплексы будут востребованы на севере города, в пешеходной доступности от станций метро, так как спрос там еще не удовлетворен. Кроме того, сейчас строятся новые микрорайоны на окраинах города, рядом с которыми нет классических торговых центров семейного формата. Яркий пример такого микрорайона — жилые кварталы по обе стороны ул. Оптиков, для которых ближайший торговый комплекс находится за виадуком, то есть доступен только на автомобиле. Когда все жилые комплексы будут введены, они смогут обеспечить покупательский трафик для торгового центра площадью как минимум 30 тыс. кв. м», — говорит госпожа Балмочных.

«По нашим прогнозам, в 2011 году соотношение торговых площадей между районами города сохранится, так как крупных проектов к открытию не ожидается. В 2011 году мы ожидаем увеличение показателей обеспеченности в среднем по городу до уровня 620–640 кв. м на 1000 жителей. В 2011 году прирост торговых площадей будет осуществляться только за счет реконструкции или расширения существующих объектов», — предполагает Николай

Казанский, генеральный директор Colliers International.

Существенно повлиять на рост показателей обеспеченности может только ввод крупных проектов. Таких проектов с вводом в 2011–2012 году заявлено не так много: «Питер Лэнд», галерея в ТРК «Лето», «Жемчужная плаза». Таким образом, достаточно ощутимо может повыситься обеспеченность торговыми площадями жителей Красносельского района, где будет расположен ТРК «Жемчужная плаза». Остальные проекты находятся в Приморском и Московском районах, уже в достаточной мере обеспеченных торговыми площадями. Упор в этих проектах должен быть сделан на новые бренды, новые форматы и услуги.

«Уже сегодня очевидно, что во многих секторах коммерческой недвижимости в

ближайшей перспективе может образоваться дефицит объема нового строительства. Наиболее острая нехватка площадей может сложиться в секторе ритейла. Многие торговые сети возобновили планы эффективного развития, а качественных объектов по-прежнему не хватает. Объем проектов, заявленных к вводу на ближайшие 2–3 года, невелик, и, несмотря на внешнюю высокую обеспеченность торговыми площадями в Санкт-Петербурге на 1000 жителей, мы понимаем, что по-настоящему качественных и успешных среди них — крайне небольшая доля. Именно поэтому потенциал для девелопмента в этом секторе далеко не исчерпан: в ближайшие 5–7 лет в нашем городе может произойти еще немало открытий в сфере ритейла. По нашим подсчетам, город может «переварить» еще 1 млн кв. м как новых, так и реконструируемых торговых площадей», — говорит господин Казанский. По его словам, новые торговые центры могут строиться на северо-востоке, где проживает около 1 млн человек, юго-западе с населением около 500 тыс. жителей и Васильевском острове с численностью населения порядка 200 тыс. человек. Из этих территориальных зон объективно трудно добраться до любого крупного торгового комплекса. Некоторые районы города, особенно северо-восток и юго-запад, уже сейчас способны «переварить» новые крупные проекты. «Так, например, на Васильевском острове существует возможность для строительства регионального, на юго-западе — суперрегионального и на северо-востоке — одного суперрегионального или двух региональных торговых центров. Высокий потенциал имеют также проекты outlet-центров, строительство которых планируется у КАД (в районе «Мега Парнас») и на Таллинском шоссе», — рассуждает господин Казанский.

**ТРЕБУЕТ ПЕРЕДЕЛКИ** Вместе с тем все строящиеся объекты должны соответство-

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО РАЙОНАМ

| РАЙОН             | ТЫС. КВ. М | НАСЕЛЕНИЕ | КВ. М / 1000 ЧЕЛ. |
|-------------------|------------|-----------|-------------------|
| ПРИМОРСКИЙ        | 748 303    | 415 809   | 1 800             |
| ВЫБОРГСКИЙ        | 605 255    | 410 043   | 1 476             |
| ЦЕНТРАЛЬНЫЙ       | 549 124    | 218 548   | 2 513             |
| НЕВСКИЙ           | 515 032    | 439 761   | 1 171             |
| МОСКОВСКИЙ        | 458 200    | 290 290   | 1 578             |
| КАЛИНИНСКИЙ       | 293 189    | 456 984   | 642               |
| ФРУНЗЕНСКИЙ       | 239 510    | 390 980   | 613               |
| КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ | 192 813    | 323 633   | 596               |
| КИРОВСКИЙ         | 180 619    | 320 119   | 564               |
| АДМИРАЛТЕЙСКИЙ    | 150 665    | 170 315   | 885               |
| КРАСНОСЕЛЬСКИЙ    | 118 500    | 307 801   | 385               |
| ВАСИЛЕОСТРОВСКИЙ  | 96 896     | 195 115   | 497               |
| КОЛПИНСКИЙ        | 60 000     | 183 596   | 327               |
| ПЕТРОГРАДСКИЙ     | 58 500     | 124 790   | 469               |
| ПЕТРОДВОРЦОВЫЙ    | 17 600     | 116 919   | 151               |

ПО ДАННЫМ ASTERA