

23 → Все более популярными становятся долгосрочные договоры и схема смешанной арендной платы, включающей в себя не только фиксированную арендную ставку, но и процент с товарооборота», — говорит госпожа Ким.

СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ВСЕ МЕНЬШЕ

Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St. Petersburg, считает, что доля свободных площадей на конец третьего квартала 2012 года составляла 4,3%, снизившись на 0,6 процентных пункта по сравнению с показателем на конец первого полугодия 2012 года. «Снижение было обусловлено высокой активностью спроса: новые объекты, открывшиеся в третьем квартале 2012 года, вышли на рынок с высоким уровнем заполняемости (в среднем 75 процентов). Кроме того, торговые центры, введенные в эксплуатацию в первом полугодии 2012 года, также активно заполнялись арендаторами в прошедшем квартале», — сообщила госпожа Попова.

Андрей Розов, руководитель филиала Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, отмечает, что среди трех сегментов коммерческой недвижимости (торговый, офисный и складской) рынок торговой недвижимости был наиболее активным в уходящем году как с точки зрения строительства новых объектов, так и со стороны операторов. Он добавляет, что в 2012 году на рынок Санкт-Петербурга вышло несколько новых ритейлеров, среди которых — новые бренды, открывшиеся в универсаме ДЛТ, «Зеленый перекресток» (Piterland), Rendez-vous, а также Starbucks. Из предприятий общепита — Grizzly Bar, который появился на Невском, и новый ресторан Food Retail Group («Две палочки», «Марчелли's») — Bengel & Zaek. В компании Astera к премьерам брендов также добавляют «Азбуку вкуса», Thomas Munz, «Мираторг».

Игорь Вахов, менеджер коммерческого отдела офиса на Московском, 216, компании «Александр Недвижимость», отмечает, что пик покупательской активности в торговом сегменте пришелся на конец мая — начало июля 2012 года. «Удивительно но интерес проявлялся к множеству даже не самых ликвидных объектов», — рассуждает господин Вахов.

ОДЕЖДА ФОРМИРУЕТ СПРОС

Согласно исследованию Astera, наибольший спрос на помещения торговых центров формировали операторы одежды, обуви и аксессуаров, их доля в общем объеме заявок составила 43% в 2012 году. Среди арендаторов торговых центров наибольшей популярностью пользовались помещения от 50 до 100 кв. м.

Активно на рынке торговой недвижимости развивались продуктовые сети и общепит. Крупные сети общественного питания развивались самостоятельно, а также с помощью увеличения количества франчайзи и запуска новых проектов, брендов. Высокий спрос на торговую недвижимость обеспечивали также крупные банковские структуры. Так, Сбербанк, ВТБ24, Альфа-банк, «Русский стандарт», Райффайзенбанк открыли от



НЕСМОТЯ НА ЗНАЧИТЕЛЬНЫЙ ВЫВОД НА РЫНОК НОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ, СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ГОРОДА ПОСТЕПЕННО СНИЖАЕТСЯ. АНАЛИТИКИ ЭТО СВЯЗЫВАЮТ С РАСТУЩЕЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ АКТИВНОСТЬЮ

одного до трех филиалов в 2012 году. Не менее активные планы они заявляют и на 2013 год. Новое дыхание получил сегмент «электроника и бытовая техника». Здесь основными игроками стали сети-кибермаркеты, бурное развитие получил формат outpost.

Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest, при этом считает, что до сих пор предложение качественных торговых площадей распределено по территории Петербурга неравномерно: значительный объем торговых площадей сконцентрирован в Приморском, Московском и Выборгском районах Санкт-Петербурга. Аналитики компании Astera добавляют в эту компанию лидеров еще и Фрунзенский район. По данным Astera, на Приморский район пришлось 42% новых арендопригодных площадей, на Фрунзенский — 35%, Московский — 14%.

В структуре торговых площадей основная доля относится к классу «мидл» (82%). Незначительное предложение площадей в классах «мидл-элит» и «элит» связано не только с малым количеством торговых объектов, но и с их небольшими площадями, в сравнении с объектами других классов. На долю объектов класса «эконом» приходится 8% торговых площадей.

«Среди торговых центров Петербурга наиболее широко представлены

объекты, имеющие торговую площадь до 10 тыс. кв. м. В этом диапазоне площадей работают практически все торговые центры экономкласса. Торговые площади свыше 30 тыс. кв. м занимают торгово-развлекательные комплексы, многофункциональные комплексы и моллы. Крупнейшие торговые комплексы (от 30 тыс. кв. м и более) позиционируются преимущественно в формате «мидл», — говорит госпожа Захарова.

НОВЫЕ РУБЕЖИ

По оценкам экспертов АРИН, в 2013 году будет введено порядка 370 тыс. кв. м новых торговых площадей, не включая реконцепцию. Андрей Розов указывает на то, что это будет рекордный за последние пять лет ввод. «Можно говорить об увеличении спроса на площади в торговых комплексах, что приведет к росту ставок на уровне 8 процентов по итогам года. Многие сети появятся в обновленном формате, а новые игроки, скорее всего, будут просто представлять новые направления своего бизнеса», — резюмирует Екатерина Лапина.

«В 2013 году должно состояться открытие торгового комплекса „Континент“ на Бухарестской, первой очереди „Жемчужной Плазы“ и ряда других торговых объектов. На рынок продолжат выход новые торговые сети и

новые форматы существующих торговых сетей, например, дискаунтеры „Да!“ от „О’Кей“, продовольственные магазины „Метрики“ и другие», — добавляет госпожа Ким.

Согласно исследованию Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, к вводу в эксплуатацию в 2013 году заявлены 13 проектов, в числе которых торговые центры «Балкания Nova», «Жемчужная Плаза» и «Лондон Молл». «Территориально прирост арендопригодных площадей придется преимущественно на Фрунзенский, Невский и Выборгский районы. В случае реализации всех заявленных проектов общая арендопригодная площадь торговых центров Петербурга увеличится на 11,8% и составит 3,108 млн кв. м, или около 621 кв. м на 1000 жителей города», — говорят в Astera.

«По нашим прогнозам, доля свободных площадей в 2013 году будет колебаться на уровне 4–5 процентов с тенденцией к понижению. Мы ожидаем, что при сохранении текущей благоприятной экономической ситуации в России и мире итоговые значения ключевых показателей состояния рынка торговой недвижимости 2013 года будут практически аналогичны тем, которые были зафиксированы в 2011–2012 годах. Таким образом, рынок сохранит стабильность развития», — считает госпожа Попова. ■