

21 → Валерий Трушин, руководитель отдела исследований и консалтинга IPG. Estate, замечает, что местные сети или федеральные игроки, уже присутствующие в городе, маловероятно будут заинтересованы в освободившихся помещениях. «Основные сетевые игроки со своими проектами — „Магнит“, „Дикси“, „Пятерочка“ — уже присутствует в тех локациях, где раньше были магазины „Семья“, „Идея“ и Spar. Возможно, кто-то из ритейлеров сменит точку в рамках одной локации, поскольку посчитает, что освободившиеся площади имеют большую проходимость, или другой собственник сможет предложить более лояльные ставки аренды, но массового потребления ожидать не стоит», — полагает господин Трушин. По его мнению, рынок продуктового ритейла Северной столицы по проникновению сетевых операторов максимально насыщен. Практически 90% всего товарооборота обеспечивается сетевыми ритейлерами. «Например, доля X5 Retail Group на рынке уже критично высока, и сейчас копания сосредоточена на реформатировании собственной сети „Карусель“. „Магнит“ имеет довольно специфические требования к помещениям, а выходящий на рынок Петербурга „Вкусвилл“ рассматривает точки меньшего объема — до 250 кв. м», — перечисляет он.

По словам госпожи Аткачис, в настоящий момент из высвободившихся объектов пересдано около 10%. Собственники еще около 70% площадей пока ищут новых арендаторов или уже находятся в процессе переговоров с потенциальными партнерами. Оставшиеся 20% площадей пока не предлагаются в аренду в силу раз-

ных причин. В ряде случаев собственники завершают свои юридические отношения со структурами «Интерторга» и разбираются с тем, что осталось в помещениях после них.

Госпожа Лапченко рассказывает: «Во многих помещениях осталось невывезенное оборудование, с которым по факту арендодатели не могут ничего сделать. Кроме того, не всем собственникам удалось оформить необходимые документы: подписать акты возврата, снять обременения».

Господин Беляев подтверждает существование проблемы: «Как поступить с бесхозным имуществом — серьезная юридическая дилемма, которую каждый из собственников помещений решает самостоятельно».

Госпожа Аткачис добавляет, что по некоторым объектам владельцы пока не готовы снижать ставку до уровня рыночной. Зачастую предыдущий арендатор платил на 20–25% выше рынка. В текущей ситуации найти нового партнера, согласного на такие условия, достаточно сложно. Этот процесс может занять более полугода.

ПОМЕЩЕНИЯ В ДЕФИЦИТЕ Андрей Косарев, генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит, что все последние годы, несмотря на строительство новых жилых кварталов с большим объемом коммерческих помещений на первых этажах, наблюдался дефицит качественных помещений под размещение продуктовых супермаркетов в хороших локациях. Он подтверждает слова коллег о том, что ТД «Интерторг» зачастую предлагал собственникам более вы-

сокую ставку аренды за помещения, в том числе в неоднозначных локациях. «Очевидно, что такая стратегия со временем внесла свой вклад в появление серьезных финансовых затруднений у компании», — замечает эксперт. Теперь, когда помещения начинают вновь выходить на рынок, дефицит временно сменится избытком предложения, полагает господин Косарев. «Это создает возможность для активных действующих и, возможно, новых игроков в сжатые сроки сформировать портфель объектов для развития соответствующих сетей по адекватным ставкам, при которых бизнес может продемонстрировать рентабельность, а собственники помещения не будут иметь высокий риск очередной ротации арендатора», — рассуждает господин Косарев. В этом контексте, в частности, выход бренда «Виктория» на петербургский рынок является весьма своевременным, указывает он.

Вячеслав Лапочкин, руководитель отдела инвестиций в коммерческую недвижимость АН «Итака», по поводу ухода сетей более пессимистичен: «Пока явного влияния на рынок нет, но ситуация может сложиться таким образом, что мы увидим рынок до Spar и „Семьи“ и после. Возможно, золотой век стрит-ритейла заканчивается. Арендные ставки, особенно в центре, „проседают“, улицы песят объявлениями. Например, даже на топовых торговых магистралях (Большом проспекте П.С., Московском проспекте, Садовой улице) ставки значительно снизились и по ряду объектов опустились с 4 до 2,5 тыс. рублей за квадратный метр в месяц. Завышенные ставки уходят в

историю. В спальных районах и новых жилых кварталах ставки были в целом стабильны, но последние события привели к тому, что новые арендаторы не спешат занимать освободившиеся площади, за исключением самых удачных локаций. Ликвидные площади, которые освободил Spar, не будут пустовать — переговоры ведутся, некоторые уже успешно завершены, но на условиях дисконта до 30% от прежней арендной ставки».

Госпожа Аткачис говорит: «Полагаю, что большинство объектов, оставшихся после ухода „Интерторга“, найдет новых арендаторов к осени текущего года. Данные помещения интересны активно развивающимся продуктовым сетям, таким как „Магнит“, „Дикси“, „Вкусвилл“, а также представителям других направлений пекарням, аптечным сетям, промтоварным группам. В ряде случаев, чтобы удачно сдать объект, собственникам потребуется привести его в соответствие с текущими требованиями рынка, например, сделать перепланировку или разделить одно крупное помещение на несколько небольших объектов. Такие изменения также могут занять около шести месяцев».

Господин Беляев с таким прогнозом солидарен: «Баланс на рынке будет достигнут не ранее, чем через полгода. В-первых, долгосрочные договоры необходимо официально расторгнуть и снять обременение в Росреестре. Наконец, крупные федеральные сети очень медлительны в утверждении локаций и согласовании договоров. Вероятно, у новых арендаторов будут более выгодные условия в части снижения ставок до 10% по аренде». ■



ЭКСПЕРТЫ УВЕРЕНЫ, ЧТО БОЛЬШИНСТВО ОБЪЕКТОВ, ОСТАВШИХСЯ ПОСЛЕ УХОДА «ИНТЕРТОРГА», НАЙДЕТ НОВЫХ АРЕНДАТОРОВ К ОСЕНИ ТЕКУЩЕГО ГОДА