Автор: Кверин Виталий Владимирович, аспирант первого курса, Санкт-Петербургского гуманитарного университета профсоюзов, специальность – «экономика и управление народным хозяйством»

**Состояние рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга и перспективы развития в 2010 году**

Наиболее стабильные с точки зрения ликвидности торговые помещения находятся у станций метро. «Купчино», «Ленинский проспект», «Проспект Просвещения», «Озерки», «Проспект Большевиков» и «Комендантский проспект», «Улица Дыбенко», «Ладожская».

В центре города происходит пересмотр давно сложившегося списка наиболее привлекательных торговых площадей, например Загородный проспект, до недавнего времени пользовавшийся таким ажиотажным спросом у арендаторов в данный момент предлагает арендные ставки намного выше ожидаемых.

В списке лидеров спроса свои позиции сохраняют: Невский проспект, Малая Конюшенная, малая Садовая и малая Морская улицы, а также Большой проспект Петроградской стороны. На торговых площадях находящихся там наблюдается несколько оживленная ротация арендаторов, и субарендаторов.

Ставки аренды (без учета стоимости эксплуатации) на наиболее ликвидные помещения на Невском проспекте составляют: 2400 - 3000 $/100 кв.м. на Большом проспект Петроградской стороны: 1200 – 1800 $/100 кв.м.

В период нестабильной экономической ситуации на рынке недвижимости, краткосрочные договоры преобладают над долгосрочными. Подобный формат договоров наиболее выгоден для всех участников рынка. Доля таких договоров превышает 65%. Долгосрочные договоры вряд ли будут превышать половину от всего объема до стабилизации рынка, которой должно еще предшествовать период роста цен.

Небольшой рос спроса малых инвесторов привела к росту цены (5-7%). Это вызвано тем, что начиная с осени среди малого и среднего бизнеса стали популярны встроенные помещения в центре и в спальных районах. Это привело к некоторому оживлению на рынке.

Модель начисления арендной ставки, появившаяся в 2009 году, получила широкое распространение, она рассчитывается следующим образом: небольшая фиксированная стоимость + процент от торгового оборота. Такая система позволила пережить кризисные явления многим ритейлерам и торговым организациям.

Среди сетевых инвесторов наблюдается тенденция пересмотра формата, помещения размера 350 кв.м. меняются на площади 250-200 кв.м. Из числа своих торговых точек они выбрали наиболее ликвидные, а имиджевые и дотационные объекты закрываются, краткосрочные договоры аренды не продлевались, а от площадей с долгосрочными договорами либо отказались вовсе, либо они были сданы в субаренду.

Уровень наполняемости торговых центров в настоящий момент превышает 90%, вакантными остаются наименее ликвидные помещения. В некоторых торговых центрах сохранилось такое докризисное явление, как «листы ожидания».

**Торговые комплексы, открываемые в этом году**

Лидером в этом направлении традиционно выступает управляющая компания «Адамант» в этом году она планирует открытие четырех торговых комплексов: «Балканский (литера И)», 18 600 кв.м., «Звенигородский» 5 500 кв.м., «Ладожский» (1 очередь) 4 200 кв.м. «Адамант» и в дальнейшем планирует развивать торговые площади, находящиеся в непосредственной близости от стаций метро.

Компания «Mercury» наконец завершает реконструкцию ДЛТ (Дома Ленинградской Торговли), в результате реконструкции торговая площадь универмага увеличилась в два раза и теперь составляет 18 000 кв.м.

Строительная компания «Бриз» откроет торговый комплекс «Galeria», общая арендуемая площадь составит 93 400 кв.м.

ООО «Невские бани» завершает проект «Николаевский Пассаж», общая арендуемая площадь составит 6 700 кв.м.

Компания «Донк» открывает торговый комплекс «Смайл», общая арендуемая площадь составит 8 000 кв.м.

ООО «Фирма СиБ» откроет торговый комплекс «Шкиперский Молл», общая арендуемая площадь составит 9 320 кв.м.

Компания «Эталон ЛенСпецСМУ» завершает строительств торгово-выставочный комплекс «AURA» Эксплуатацию объекта будет вести «Группа компаний АйБи Групп», общая арендуемая площадь составляет 9 400 кв.м.

Группа компаний «Фемида» построила и ввела в эксплуатацию торговый комплекс Cruise, общая арендуемая площадь составляет 13 200 кв.м.

ОАО «Соломон» вводит в строй новый корпус «Гранд Каньон» (2 очередь), арендуемая площадь составит 12 000 кв.м.

Компания «Стокманн» переводит в завершающую фазу реализацию проекта «Стокманн Невский Центр», арендуемая площадь составит 44 700 кв.м.

Девелоперская компания «Система Галс Северо-Запад» продолжает развитие торговой зоны на Пулковском шоссе открытием торгового комплекса «Лето», арендуемая площадь составит 76 000 кв.м.

**Наблюдаемые тенденции**

В результате в 2010 году общая новая арендная площадь превысит 300 тысяч кв.м., но при этом роста уровня вакантных торговых площадей не ожидается, по причине того что уже на этапе строительства заключаются предварительные договоры аренды. К тому же одним из основных условий, влияющих на принятие решения о начале реализации инвестиционного проекта, является – наличие полноценного якорного арендатора. Для их привлечения создаются максимально комфортные условия.

В этом году большая доля новых торговых площадей приходится на исторический центр города, многие проекты, реализация которых идет уже длительное время, наконец, переходят в завершающую фазу. В результате город получит не только массу современных торговых площадей объединенных одной концепцией, дефицит которых в давно наблюдался в историческом центре, но также получит немалый объем парковочных мест. Данное обстоятельство должно положительно повлиять на проблему парковки и на общую дорожно-транспортную обстановку в целом.

По всей видимости, 2010 год будет годом развития или смены концепции торговых комплексов. Типовые концепции стали малопривлекательными как для покупателей, так для арендаторов.