

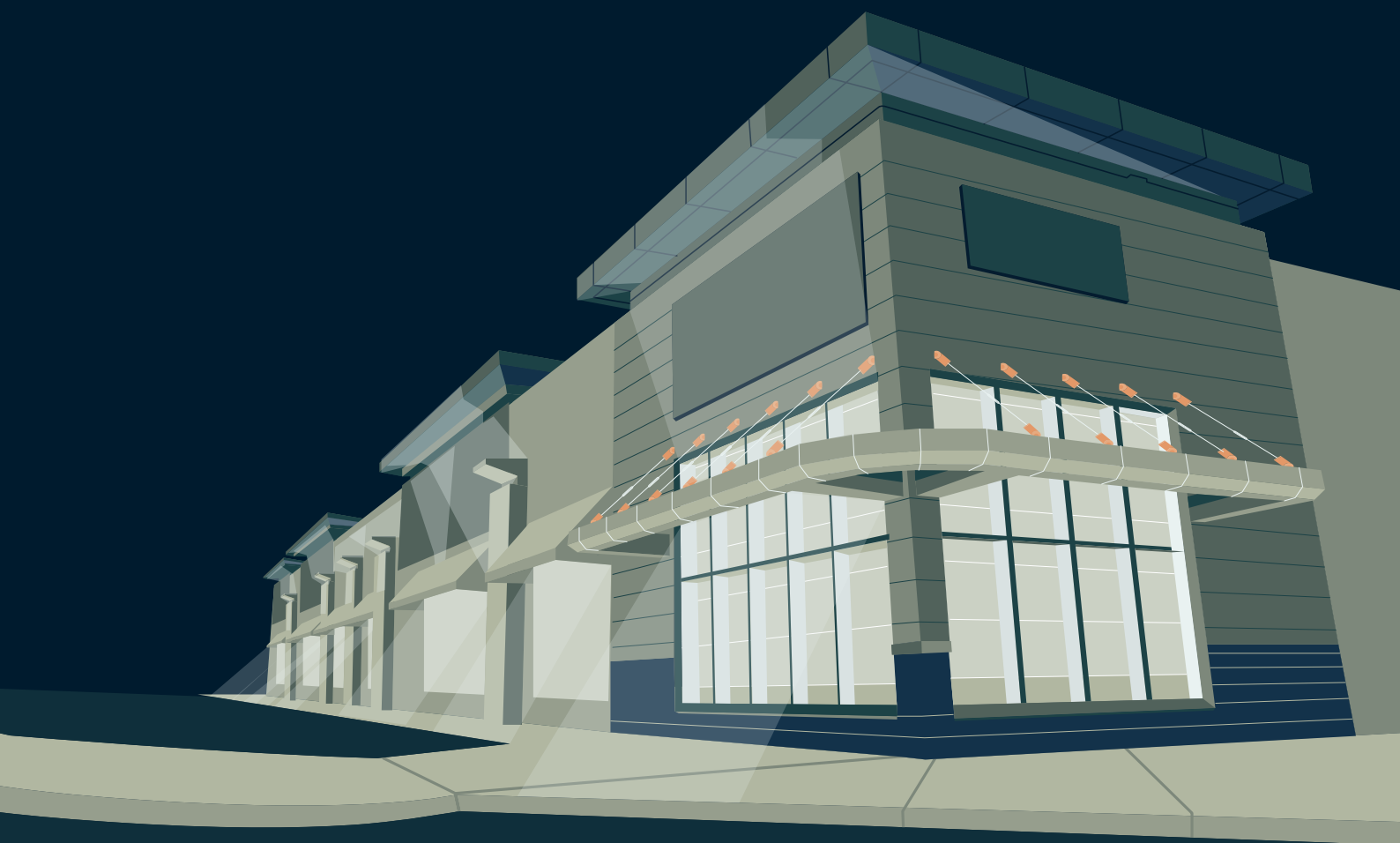


РОССИЯ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

STREET RETAIL

ИТОГИ 2019 Г.



	IV кв. 2017	IV кв. 2018	IV кв. 2019
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук*	1 013	836	845
Уровень вакантности, %	6,5	4,8	8,2

*Количество торговых помещений может меняться в связи с изменением выборки.

ОСНОВНЫЕ ИТОГИ

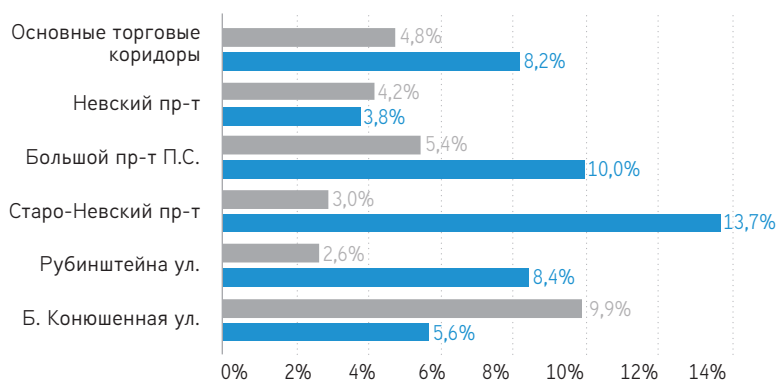
По итогам 2019 г. на ключевых торговых коридорах Санкт-Петербурга зафиксировано увеличение среднего уровня вакантности до 8,2%, вызванное уходом с рынка одних ритейлеров или сокращением присутствия других. В частности, рынок покинули такие сети, как Karen Millen, «Полушка» и ТД «Интерторг» (SPAR, «Народная 7Я семья»). Всего в течение 2019 г. на основных магистралях было закрыто более 50 точек разного профиля, при этом большую часть в структуре закрытий составили магазины одежды и обуви (17 точек), а также предприятия общественного питания (12 заведений).

Ключевые торговые коридоры демонстрировали разную динамику вакантности. Больше всего помещений освободилось на Старо-Невском пр-те, в результате чего вакантность за год здесь возросла более чем на 10 п.п.: с 3% до 13,7%. Закрылись не менее 19 помещений, в числе которых — рестораны «Васаби/Розарио» и «Амроц», кафе Subway, магазины «Дикая орхидея», Aura of Bohemia, XLash и другие. Ул. Рубинштейна и Большой пр-т П.С. также ощутили рост вакантности — на конец 2019 г. пустующими здесь оставались 8,4% и 10% помещений соответственно.

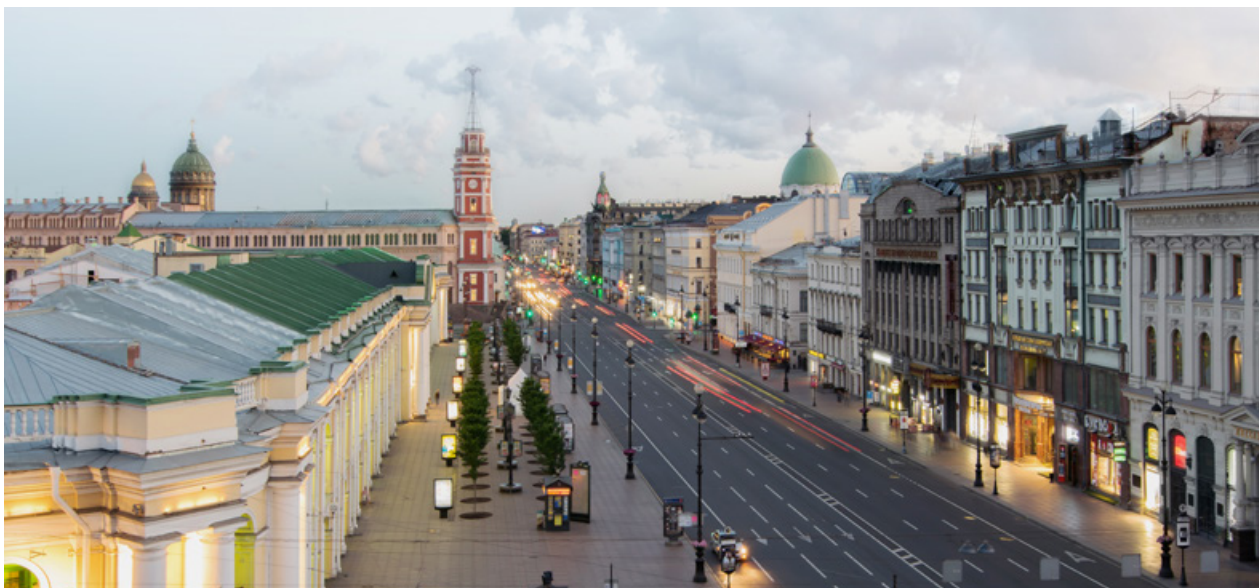
Двумя торговыми коридорами, где количество свободных помещений, напротив, сократилось за прошедшие 12 месяцев, стали Невский пр-т и Б. Конюшенная ул. На Невском пр-те показатель снизился в годовом выражении с 4,2% до 3,8%. В числе новых арендаторов главной магистрали — магазины TUMI, Elena Furs, «ЭПЛ Даймонд», кафе «Хлебосолов», «Ярумэн» и другие. Более заметно вакантность сократилась на Б. Конюшенной ул. — с 9,9% до 5,6%. Среди новых заведений, появившихся здесь в 2019 г., — бутик Giorgio Magnani, мебельный шоурум Dantone Home, бар «Пижоны», ресторан Art Caviar.

ГРАФИК 1:
Уровень вакантности по торговым коридорам

■ IV квартал 2018
 ■ IV квартал 2019



Источник: Colliers International



СПРОС И УРОВЕНЬ РОТАЦИИ

Локальные fashion-операторы вынуждены сокращать расходы на аренду помещений и закрывать или менять локацию своих магазинов. На рынке продовольственной торговли происходит консолидация крупных операторов, конкуренцию с которыми могут выдержать далеко не все игроки меньших масштабов. В банковской сфере продолжается тренд сокращения филиальных сетей на фоне постоянного роста процесса обслуживания клиентов онлайн. Под влиянием перечисленных факторов доля профилей «одежда и обувь», «банки и страхование» и «продуктовые магазины» в общей структуре арендаторов на основных торговых магистралях за год сократилась на 1 п.п. каждая.

В то же время в структуре арендаторов по профилям отмечается рост доли сегмента общественного питания (с 36% в IV кв. 2018 г. до 38% в IV кв. 2019 г.). Операторы общественного питания традиционно формировали самый высокий спрос — 46% от числа всех открывшихся в 2019 г. заведений. Открывались разнообразные форматы: от небольших кофеен-кондитерских до концептуальных ресторанов.

В сегменте кондитерских присутствие расширяли сети «Булочные Ф. Вольчека», «Буше», «Север-Метрополь», «Цех 85». Также стоит отметить экспансию магазинов кондитерских изделий. Так, в 2019 г. на Невском пр-те два заведения запустила сеть «Мармеладная бочка», одно — «Карамельная фабрика».

Наибольшее количество новых заведений общепита за год приняли ул. Рубинштейна (14) и Невский пр-т (13). В числе проектов, открывших двери в IV квартале 2019 г. в этих локациях, — бистро Nau, ресторан Noir Project — на Рубинштейна, кафе Ярумэн — на Невском пр-те.

Второе место по количеству открытий — за операторами fashion-сегмента (16%). По одному бутику в центральных локациях запустили сети Elena Furs, Incanto, Paul & Shark и др. Ключевым событием в сегменте стало открытие первого в России магазина Uniqlo в формате street retail на Каменноостровском пр-те, 37 (Colliers International выступила консультантом сделки по аренде помещения).

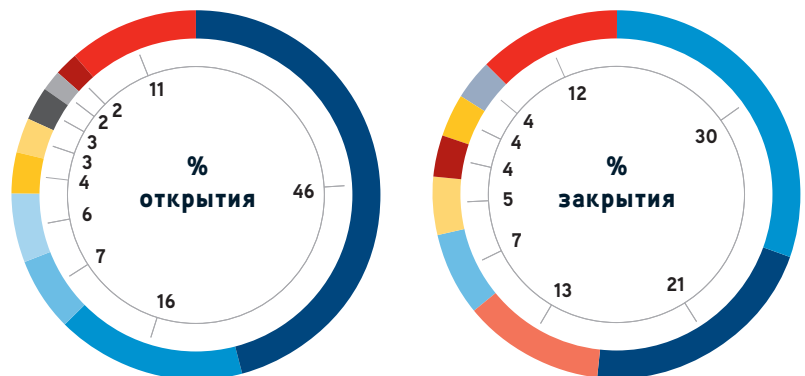
СПРОС И УРОВЕНЬ РОТАЦИИ

В прошедшем году первые в Санкт-Петербурге магазины в формате street retail открыли сети TUMI, OMEGA (в пространстве Babochka на Невском пр-те, 152), Yulia Prokhorova Beloe Zoloto. Мебельный шоурум бренда Dantone Home появился на Б. Конюшенной ул. Также в город вышли сети московских операторов продовольственных изделий и общественного питания: Wine Express, «Пират-Мармелад», P. Maestrello.

На ключевых торговых коридорах в ротации в течение 2019 г. находилось около 2-3% помещений от квартала к кварталу. Всего же за прошедший год уровень ротации составил 10%, что эквивалентно 85 помещениям, 40 из которых — заведения, которые заняли представители сферы общественного питания. В лидерах по темпам сменяемости арендаторов — Старо-Невский пр-т и ул. Рубинштейна, где за год вывески поменяли каждое седьмое и восьмое помещение соответственно.

ГРАФИК 2:

Структура открытых и закрытых помещений в 2019 г. на ключевых торговых коридорах по профилю



- Общественное питание
- Одежда и обувь
- Продуктовые магазины
- Цветы и сувениры

- Товары для дома и интерьера
- Ювелирные изделия и часы
- Косметика и парфюмерия
- Аксессуары

- Медицинские товары и услуги
- Другое
- Банки и страхование
- Прочие услуги

ГРАФИК 3:

Уровень ротации за последние 12 месяцев

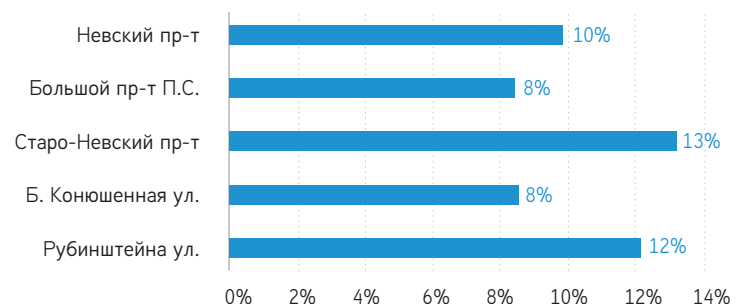
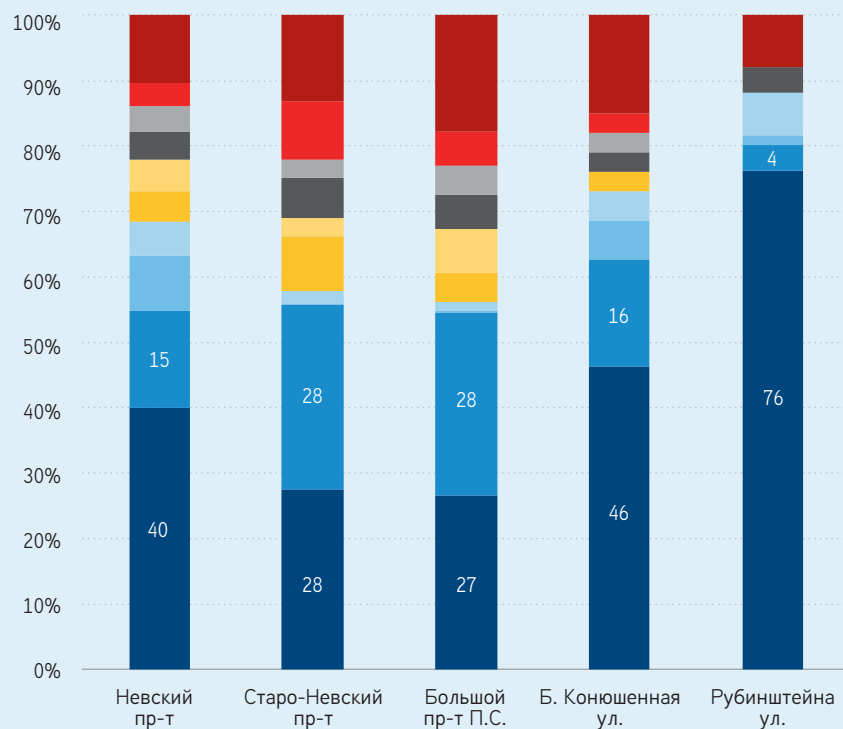


ГРАФИК 4:
Структура арендаторов
на основных торговых
коридорах по профилям



- Общественное питание
- Одежда и обувь
- Цветы и сувениры
- Прочие услуги
- Банки и страхование
- Косметика и парфюмерия
- Медицинские товары и услуги
- Ювелирные изделия и часы
- Продукты питания и супермаркеты
- Другое

НА БОЛЬШИНСТВЕ ТОРГОВЫХ КОРИДОРОВ СРЕДНИЕ ЗАПРАШИВАЕМЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ СОХРАНИЛИСЬ НА СТАБИЛЬНОМ УРОВНЕ В ТЕЧЕНИЕ ВСЕГО 2019 Г. ОДНАКО НА СТАРО-НЕВСКОМ ПР-ТЕ К КОНЦУ ГОДА ПРОИЗОШЛА КОРРЕКТИРОВКА МИНИМАЛЬНЫХ ГРАНИЦ СТАВОК – СНИЖЕНИЕ С 3 000 ДО 2 500 РУБ./М²/МЕСЯЦ

ТАБЛИЦА 1:
Средние диапазоны
ставок аренды на
помещения 75-150 м²,
руб./м²/мес. без НДС

ОСНОВНЫЕ ТОРГОВЫЕ КОРИДОРЫ	СТАВКА MIN	СТАВКА MAX
Невский пр-т	7 000	18 000
Старо-Невский пр-т	2 500	5 000
Большой пр-т П.С.	2 000	4 000
Пл. Льва Толстого	5 000	12 000
Большая Конюшенная ул.	3 500	5 000
Рубинштейна ул.	3 000	6 000

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

В прошедшем году в Петербурге были запущены первые профессиональные фуд-холлы: в составе Василеостровского рынка и в торговых комплексах ТРЦ «Галерея» (Eat Market) и ТРК «Сити Молл» (City Food). Данные проекты способны оттянуть на себя спрос рестораторов — в каждом из них расположились не менее 20 резидентов из числа существующих и новых сетей общественного питания. Открытие точки в фуд-холле позволяет протестировать формат и концепцию при меньших первоначальных инвестициях в сравнении с запуском полноценного заведения и предполагает эффект синергии с остальными резидентами. Мы полагаем, что развитие и популяризация формата в Санкт-Петербурге станет оказывать влияние на выбор площадок и локаций для запуска новых проектов рестораторами в ближайшей перспективе.

На фоне усиления конкуренции среди компаний операторы с устаревшей концепцией и форматом вынуждены закрывать свои заведения и точки продаж. При этом сильные игроки с современными, регулярно обновляемыми концепциями продолжают наращивать свое присутствие. В качестве примеров последних можно назвать сети «Буше» и «ВкусВилл». Успешными будут компании, быстро реагирующие на любые изменения потребительских предпочтений — форматом, товарной матрицей, ценообразованием, — те, кто сможет предложить клиенту релевантные продукт или услугу.

Мы ожидаем планомерного снижения среднего уровня вакантности на центральных торговых коридорах в первой половине 2020 г. В преддверии высокого туристического сезона, матчей Евро-2020 в Санкт-Петербурге, основными потребителями помещений станут преимущественно предприятия общепита и магазины сувенирной продукции.

ТАБЛИЦА 2:
**Ключевые открытия
 на основных торговых
 коридорах в 2019 г.**

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	СЕГМЕНТ
Dantone Home	Б. Конюшенная ул., 2	Товары для дома и интерьера
Piano...Piano	Большой пр-т П.С., 29	Специализированные продуктовые магазины
TUMI	Невский пр-т, 57	Аксессуары / Сумки / Багаж
Starbucks	Невский пр-т, 54	Общественное питание
OMEGA	Невский пр-т, 152	Ювелирные изделия и часы
Noir Project	Рубинштейна ул., 11	Общественное питание
Uniqlo	Пл. Льва Толстого / Каменноостровский пр-т, 37	Одежда и обувь

Источник: Colliers International



КОНТАКТЫ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Анна Никандрова
Партнер
+7 495 258 5151
anna.nikandrova@colliers.com

Владимир Каличава
Руководитель департамента
услуг для ритейлеров
+7 812 718 3618
vladimir.kalichava@colliers.com

ИССЛЕДОВАНИЯ

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
veronika.lezhneva@colliers.com

Ольга Убушиева
Старший аналитик
+7 812 718 3618
olga.ubushieva@colliers.com

МАРКЕТИНГ И PR

Ольга Бакулина
Региональный директор
+7 495 258 5151
olga.bakulina@colliers.com

Анна Сабинина
Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
anna.sabinina@colliers.com

Copyright © 2020 Colliers International

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

191186 Санкт-Петербург
Волынский пер., д. 3 | БЦ «Сенатор»
Тел. +7 812 718 3618
www.colliers.ru



Research & Forecasting