

ОБЗОР



I ПОЛУГОДИЕ 2019 ГОДА  
**STREET RETAIL**  
(торгово-розничные помещения)  
Санкт-Петербург

## ОСНОВНЫЕ ИТОГИ

В I полугодии 2019 г. ротация сохранилась на уровне аналогичного периода 2018 г. и составила 7%.

Всего за I полугодие 2019 г. было открыто около 500 новых торговых точек.

Средний размер помещения в формате стрит-ритейл составил 110 м<sup>2</sup>.

В I полугодии 2019 г. средний показатель арендных ставок остался на уровне конца 2018 г. за исключением нескольких улиц.





### Анна Лапченко

Руководитель отдела  
торговой недвижимости  
Knight Frank St Petersburg

*В первой половине 2019 г. сегмент общественного питания продолжил своё активное развитие во встроенных торговых помещениях. На данный момент функционирует более 1,3 тыс. подобных заведений. Однако стоит отметить, что в структуре новых открытий доля формата уменьшилась, что связано с различными факторами, одним из которых являются изменения в законодательстве в части получения разрешений на установку вентиляции и рекламы в жилых домах, согласования летних террас, а также перевода жилых помещений в нежилой статус.*

## STREET RETAIL. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

### Предложение

По итогам I полугодия 2019 г. суммарный объём площадей формата стрит-ритейл составил 596,5 тыс. м<sup>2</sup>. Средний размер помещения составил 110 м<sup>2</sup>. При этом 63% торговых точек, представленных на рынке стрит-ритейла Петербурга, арендуют помещения площадью менее 100 м<sup>2</sup>. 35% помещений располагаются на значимых магистралях центральных районов, а именно на Лиговском пр-те (13%), Садовой ул. (11%), Гороховой ул. (10%) и Среднем пр-те В. О. (10%). В основном подобные площади предпочитают бары, кофейни и булочные, небольшие магазины продуктов, аптеки и пр.

Помещения в диапазоне от 100–200 м<sup>2</sup> (26%) в основном располагаются на значимых торговых магистралях центральных районов (40%) и главных торговых магистралях города (34%).

Помещения площадью 100–500 м<sup>2</sup> часто рассматриваются ресторанами и кафе, банками, салонами красоты, магазинами одежды и обуви и др. Площади свыше 500 м<sup>2</sup> чаще всего интересны крупным

компаниям, владеющим сетью ресторанов, магазинов или медицинских центров.

По итогам I полугодия 2019 г. структура профилей арендаторов не подверглась значительным изменениям. Тройка лидеров остается прежней – общественное питание (32%), продукты (12%), одежда (9%).

В течение I полугодия 2019 г. наблюдалась активность в сегменте продуктов. Так, после закрытий нескольких продуктовых сетей («Полушка», «Лайм» и пр.) на рынке Петербурга продолжила своё развитие московская сеть «ВкусВилл», которая активно стала открывать магазины как в центре города, так и в спальных районах.

В последнее время на рынке стрит-ритейла набирает обороты тренд на здоровый образ жизни. Например, новая сеть экомаркетов «Культура есть» дебютировала в июне текущего года на ул. Ярослава Гашека, открыв там первую точку сети.

Всего за I полугодие 2019 г. было открыто 63 продуктовых магазина (второе место в структуре открытий).

### Основные показатели

| Торговый коридор*                                | Средний размер помещения, м <sup>2</sup> | Доля вакантных площадей (по площади помещения), % | Изменение доли вакантных площадей I пол. 2019 г./ II пол. 2018 г., п. п. | Лидирующий профиль арендаторов |
|--|--|---|--|--------------------------------|
| Пешеходные улицы                                 | 96,1                                     | 6,7   | 1,6 ▲  | Общественное питание           |
| Главные торговые магистрали города               | 135,1                                    | 7,0   | 1,9 ▲  | Общественное питание           |
| Значимые торговые магистрали центральных районов | 106,1                                    | 7,3   | 0,1 =  | Общественное питание           |
| Крупные периферийные магистрали города           | 87,4                                     | 6,4   | -3,5 ▼   | Продукты                       |
| Локальные торговые улицы спальных районов        | 101,2                                    | 9,0   | -1,8 ▼   | Продукты                       |

\* **Пешеходные улицы** – улицы в центральных районах города с пешеходным потоком: М. Садовая, 1-я Советская ул., Тележный пер., М. Конюшенная ул., 6–7-я линии В. О.

**Главные торговые магистрали города** – главные улицы центральных районов, а также Московский проспект, с максимальным автомобильным и пешеходным трафиком, вокруг которых сконцентрирована основная деловая активность: Невский пр-т, Большой пр-т П. С., Каменноостровский пр-т, Московский пр-т.

**Значимые торговые магистрали города** – улицы в центральных районах, примыкающие к главным торговым магистралям города с максимальным автомобильным и пешеходным трафиком или расположенные в непосредственной близости к ним: Б. Морская ул., Б. Конюшенная ул., Рубинштейна ул., Владимирский пр-т, М. Морская ул., Маяковского ул., Восстания ул., Кирочная ул., Загородный пр-т, Гороховая ул., Садовая ул., Средний пр-т В. О., Лиговский пр-т, Литейный пр-т, Некрасова ул., Жуковского ул., Белинского ул., Казанская ул.

**Крупные периферийные магистрали города** – крупные нецентральные магистральные улицы, связывающие несколько районов города. Вокруг этих улиц сконцентрирована деловая активность и/или сформирован и формируется значительный объём жилой застройки: Ленинский пр-т, Славы пр-т, Комендантский пр-т, Просвещения пр-т.

**Локальные торговые улицы спальных районов** – улицы в густонаселенных спальных районах, где расположена преимущественно жилая застройка: Энтузиастов пр-т / Индустриальный пр-т, квартал «Балтийская Жемчужина», Оптиков ул. / Туристская ул.

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

## Городские события

Одним из самых главных событий I полугодия 2019 г. стало противостояние между жителями ул. Рубинштейна и владельцами заведений общественного питания. Во многих заведениях проводились проверки, результатом которых зачастую было вынесение решения о закрытии. Так, в конце 2018 г. были закрыты бары Varvara и «Скобари», а уже в 2019 г. – кафе «Китайская квартира Брюса Ли», кофейня Surf Coffee и др.

Со стороны арендаторов и собственников, в свою очередь, появились предложения пересмотреть действующие санитарные правила, которые распро-

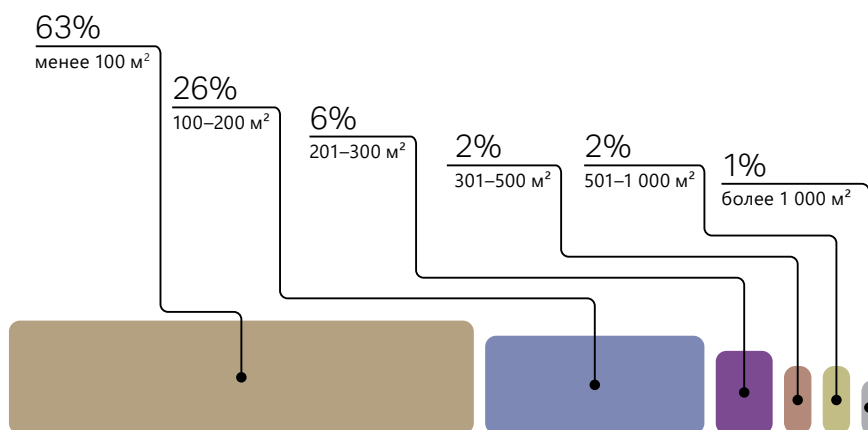
страняются на встроенные помещения, расположенные в жилых домах, в том числе там, где ранее не предполагалась коммерция.

Отчасти из-за сложившейся ситуации многие сети, например «Токио-Сити», McDonalds, «Контакт бар», не рассматривают в текущий период встроенные помещения в жилых домах.

Произошедшие изменения имели и положительный эффект. Так, за полгода в сегменте общественного питания активно стали развиваться ул. Некрасова, ул. Белинского, Басков пер. и др.

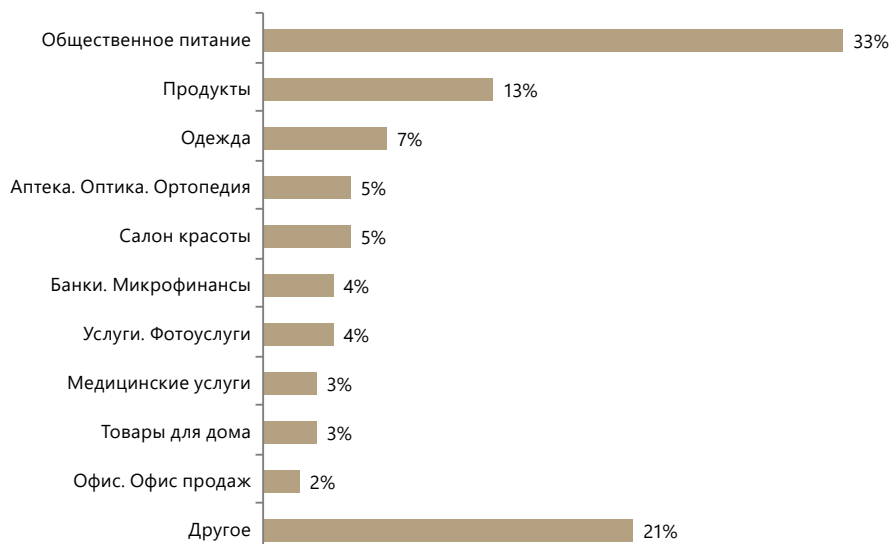
Одной из новых тенденций в Петербурге стала концепция создания фуд-холлов, т. е. концентрация в одном месте большого количества различных заведений общественного питания несетевых операторов. К примеру, летом 2019 г. в новом формате открылся Василеостровский рынок, где расположились как локальные, так и региональные торговые точки общественного питания. В ТРЦ «Сити-Молл» состоялось открытие первой фазы обновленного фудкорта. Осенью в ТРЦ «Галерея» планируют открыть фуд-холл от компании Eat Market, которая успешно запустила несколько проектов в Москве.

Распределение помещений, занятых арендаторами, по площади, м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Структура открытий в I полугодии 2019 г.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Сфера общественного питания, в свою очередь, традиционно заняла лидирующую позицию (164 новые торговые точки).

Несмотря на ситуацию, сложившуюся вокруг главной ресторанной улицы (ул. Рубинштейна), с начала года здесь открылись несколько новых мест. В том числе начал свою работу грузинско-итальянский ресторан «МА», было открыто кафе турецкой кухни Turkish Street Food. На месте ресторана Kit начал свою работу ресторан Рарауа от команды гастробара «География». Всего на главной ресторанной улице было открыто 6 новых заведений общественного питания.

В течение первого полугодия 2019 г. у рестораторов отмечался повышенный интерес к открытиям заведений национальной кухни.

За последние несколько месяцев были запущены сразу несколько заведений, специализирующихся на русской кухне. Так, в Басковом пер., д. 2 начал функционировать ресторан Le Courage.

На наб. р. Фонтанки одновременно начали свою работу два новых заведения – «Гусары» от создателей сети «Хачапури и вино» (наб. р. Фонтанки, д. 40) и «Фонтанка 30» от создателя «Рюмочная №1» (наб. р. Фонтанки, д. 30). Кроме того, были открыты рестораны «Мейерхольд» (Марсово поле, д. 7), Petrov-Vodkin (Адмиралтейский пр-т, д. 6) и «Сафьян» (во дворе дома по Невскому пр-ту, д. 88).

Активно появлялись заведения итальянской и грузинской кухонь. На Каменноостровском пр-те, д. 40 открылась пиццерия американского формата Pizzeria 1/6. На Суворовском пр-те, д. 15 открылся итальянский бар Darmagi.

## STREET RETAIL. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Что же до грузинской кухни, то на Большом пр-те П. С., д. 47 владельцы сети ресторанов Rustaveli открыли новый проект – Georgian Family. На М. Садовой ул., д. 3 начал свою работу ресторан «Хачапури тетушки Марики». Это сетевое заведение успешно работает в нескольких городах по всей стране.

На ул. Жуковского, д. 28 после ребрендинга открылось кафе азиатского направления Yoki. Владельцы популярной сети «Буше» презентовали открытие своей первой ramenной Chou Do (рамен – блюдо азиатской кухни на основе лапши), которая появилась в ТРК «Сити Молл». На Гороховой ул., д. 31 появилось паназиатское кафе «Поддай Пад-Тай». Известный ресторатор Аркадий Новиков запустил новый ресторан с азиатской кухней Nama (Ковенский пер., д. 5).

Из закрытий: компания, владеющая сетью «Жан Жак Руссо», закрыла последнее заведение, работавшее в Санкт-Петербурге.

Что до открытий в других сферах стрит-ритейла, то московская сеть салонов красоты Selfie дебютировала во вновь отреставрированном торговом доме «Пассаж». Марка одежды Liu Jo дебютировала в России – первый собственный бутик открылся в ТРЦ «Галерея». Также в Санкт-Петербурге появились магазины бренда Akhmadullina Dreams, расположившиеся в ТРЦ «Галерея» и в ТРЦ «Охта Молл».

### Ставки

В I полугодии 2019 г. средний показатель арендных ставок остался на уровне конца 2018 г. за исключением нескольких улиц. Так, в связи с повышенным интересом отмечена положительная динамика на ул. Некрасова, ул. Маяковского, ул. Жуковского, ул. Белинского и Литейном пр-те (в среднем на 7%). Также увеличение ставок отмечено в Петроградском районе, а именно на Большом пр-те П. С. и Каменноостровском пр-те, где ставки в среднем увеличились на 5%. Данная динамика связана с тем, что после перераспределения fashion-ритейлов между тремя улицами – Большим пр-том П. С., Б. Конюшенной ул. и Староневским пр-том – Большой пр-т П. С. сохранил свои позиции как основной торговый коридор fashion-сегмента.

Границы ставок аренды остались без изменений. Минимальная – 1 300 руб./м<sup>2</sup>/мес. (пр-т Славы и локация Оптиков/Туристская), максимальная – 16 000 руб./м<sup>2</sup>/мес. (Невский пр-т).

### Уровень и динамика ставок аренды по основным торговым улицам\*

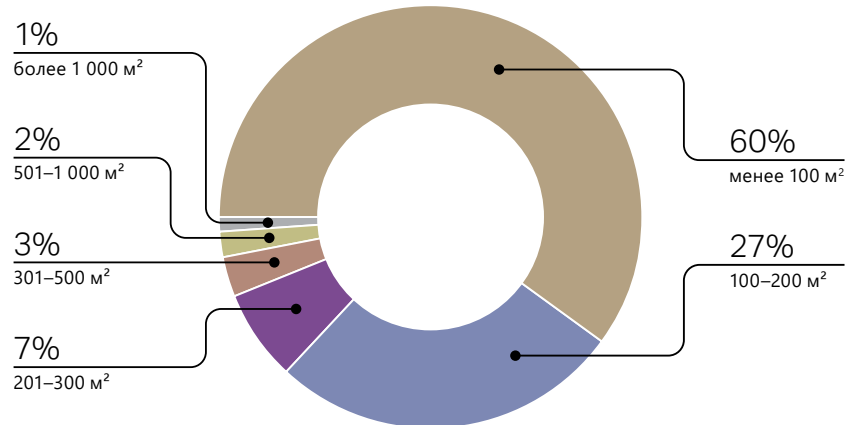
| Улицы                  | Ставка аренды, руб./м <sup>2</sup> /мес.** |
|------------------------|--|
| М. Садовая (п)         | 4 000–6 500 ▲                              |
| 1-я Советская ул. (п)  | 2 000–3 300 ▲                              |
| Большой пр-т П. С.     | 2 200–5 200 ▲                              |
| Каменноостровский пр-т | 1 600–5 200 ▲                              |
| Маяковского ул.        | 2 500–4 000 ▲                              |
| Загородный пр-т        | 2 700–4 500 ▲                              |
| Лиговский пр-т         | 1 800–6 000 ▲                              |
| Литейный пр-т          | 1 800–6 000 ▲                              |
| Некрасова ул.          | 2 300–4 000 ▲                              |
| Жуковского ул.         | 2 200–4 000 ▲                              |
| Белинского ул.         | 3 500–6 000 ▲                              |
| Казанская ул.          | 2 000–3 000 ▲                              |
| Восстания ул.          | 2 500–6 500 ▼                              |

\* Динамика I пол. 2019 г. / II пол. 2018 г. Отражены только те улицы, где произошли изменения в ставках аренды.

\*\* Помещения средней площадью 100–200 м<sup>2</sup>, расположенные на 1-м этаже.

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

### Распределение свободных помещений по диапазону площадей



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

### Ротация по торговым коридорам



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

## Структура профилей арендаторов в торговых коридорах

|                                  | Главные торговые магистрали города | Значимые торговые магистрали центральных районов | Крупные периферийные магистрали города | Локальные торговые улицы спальных районов | Пешеходные улицы |
|----------------------------------|------------------------------------|--|--|---|------------------|
| <b>Общественное питание</b>      | 28%                                | 35%  | 11%                                    | 15%                                       | 41%              |
| <b>Продукты</b>                  | 8%                                 | 10%  | 14%                                    | 18%                                       | 6%               |
| <b>Одежда</b>                    | 12%                                | 7%   | 4%                                     | 0%  | 8%               |
| <b>Банки. Микрофинансы</b>       | 6%                                 | 3%   | 7%                                     | 1%  | 3%               |
| <b>Товары для дома</b>           | 4%                                 | 2%   | 4%                                     | 3%  | 1%               |
| <b>Медицинские услуги</b>        | 2%                                 | 1%   | 5%                                     | 7%  | 0%               |
| <b>Салон красоты</b>             | 3%                                 | 4%   | 8%                                     | 11%                                       | 3%               |
| <b>Аптека. Оптика. Ортопедия</b> | 4%                                 | 4%   | 8%                                     | 7%  | 2%               |
| <b>Косметика и парфюмерия</b>    | 3%                                 | 2%   | 1%                                     | 1%  | 1%               |
| <b>Строительные материалы</b>    | 1%                                 | 1%   | 7%                                     | 3%  | 0%               |
| <b>Услуги. Фотоуслуги</b>        | 2%                                 | 2%   | 3%                                     | 2%  | 4%               |
| <b>Книги. Канцелярия</b>         | 1%                                 | 1%   | 1%                                     | 1%  | 3%               |
| <b>Обувь</b>                     | 2%                                 | 3%   | 2%                                     | 0%  | 4%               |
| <b>Ювелирные изделия</b>         | 3%                                 | 2%   | 2%                                     | 0%  | 3%               |
| <b>Хобби</b>                     | 1%                                 | 1%   | 1%                                     | 1%  | 3%               |
| <b>Другое</b>                    | 13%                                | 14%  | 16%                                    | 20%                                       | 12%              |
| <b>Свободно</b>                  | 7%                                 | 8%   | 6%                                     | 10%                                       | 6%               |

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

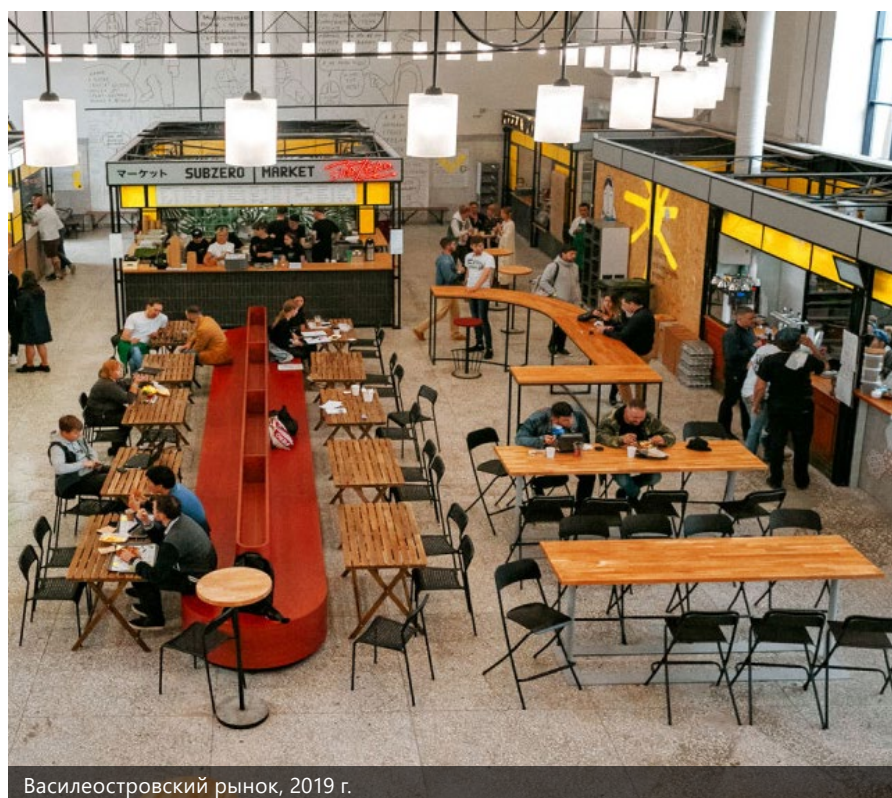
## Вакансия

Общий размер вакансии остался на уровне итогов 2018 г. и в среднем составил 7%. Наибольшая доля свободных помещений наблюдается на ул. Жуковского (14%) и в локации «Балтийская Жемчужина» (13%). Наименьшая – на пр-те Просвещения (2,5%), Садовой ул. (2,5%) и Среднем пр-те В. О. (3%). Отсутствие свободных помещений зафиксировано на Казанской ул. (от пер. С. Тюленина до Гороховой ул.), в Тележном пер. и на М. Садовой ул.

60% вакантных площадей – это помещения площадью менее 100 м<sup>2</sup>. 27% площадей сконцентрированы в диапазоне 100–200 м<sup>2</sup>.

По итогам I полугодия 2019 г. ротация составила 7%, что сопоставимо с итогами аналогичного периода прошлого года.

Более активная ротация отмечена на пешеходных улицах (9%). На значимых торговых магистралях центральных районов основная ротация арендаторов произошла на ул. Маяковского (14%), на Лиговском пр-те (12%) и Садовой ул. (10%).



Василеостровский рынок, 2019 г.



## Прогноз

В связи с активным развитием сферы общественного питания продолжится формирование новых ресторанных локаций в центральной части города (ул. Некрасова, ул. Кирочная и т. д.). В спальных районах вакантные места продолжат занимать продуктовые магазины, булочные, банки и компании, ориентированные на оказание услуг.

Прогнозируется увеличение доли региональных компаний, ввиду повышения интереса к рынку Петербурга. Например, до конца года планируется к открытию салон красоты московской сети премиум-класса Prive7 в Басковом пер., д. 2.

Дополнительным вектором развития крупных периферийных магистралей города может стать открытие новых станций метро (ожидается к вводу 3 станции пятой линии метрополитена: «Проспект Славы», «Дунайская» и «Шушары»). Увеличение трафика повлечет за собой развитие прилегающих к станциям территорий и будет являться значимым фактором увеличения предложения площадей на рынке стрит-ритейла.

Ключевые открытия на рынке street retail в Санкт-Петербурге в 2019 г.

| Бренд          | Профиль                 | Адрес  |
|----------------|-------------------------|--|
| «МА»           | Общественное питание    | Рубинштейна ул., д. 7  |
| Liu Jo*        | Одежда                  | Лиговский пр-т, д. 30А                                       |
| Le Courage     | Общественное питание    | Басков пер., д. 2  |
| «Мейерхольд»   | Общественное питание    | Марсово поле, д. 7   |
| Simple Wine    | Продукты                | Большой пр-т П. С., д. 45                                    |
| Chou Do*       | Общественное питание    | Коломяжский пр-т, д.17                                       |
| «Амбар Буржуа» | Галерея/Товары для дома | Б. Конюшенная ул., д. 2                                      |
| Tumi           | Аксессуары              | Невский пр-т, д. 57  |
| Tezenis        | Одежда                  | Садовая ул., д. 40   |
| Mascotte       | Обувь                   | Невский пр-т, д. 83  |
| Del Mar        | Общественное питание    | Невский пр-т, д. 90–92                                       |
| Starbucks      | Общественное питание    | Невский пр-т, д. 54, Садовая ул., д. 42, Невский пр-т, д. 38 |
| British Bakery | Общественное питание    | Садовая ул., д. 40   |

\* Открыты в торговых центрах  
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019



Креативное пространство «Новая Голландия», 2019 г.

### ИССЛЕДОВАНИЯ

**Светлана Московченко**

Руководитель отдела

svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

### STREET RETAIL

**Анна Лапченко**

Руководитель отдела

anna.lapchenko@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222



© Knight Frank LLP 2019 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.