



2018 ГОД
STREET RETAIL
(торгово-розничные помещения)
Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В 2018 г. начало функционировать 838 новых торговых точек. Это на 13% меньше, чем годом ранее.

За 2018 г. ставки аренды в среднем увеличились на 7%.

Лидирующим форматом открывшихся заведений на главных ресторанных улицах стали бары.

В среднем ротация по итогам года составила 13%.



Анна Лапченко

Руководитель отдела
торговой недвижимости,
Knight Frank St Petersburg

«Рынок торгово-розничных помещений – один из самых динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости. В условиях резких колебаний он показал свою устойчивость к внешним воздействиям благодаря гибкости и возможности переформатироваться в кризисных ситуациях.»

Из трендов 2018 г. стоит отметить появление новых торговых кластеров в центре города и в спальных районах. Густонаселенные спальные районы благоприятны для создания новых концепций, ориентированных на постоянную целевую аудиторию жителей новостроек. Центр города продолжает пополняться новыми ресторанными кластерами в связи с активным развитием сегмента общественного питания.

Чемпионат мира по футболу 2018 г. оказался знаковым событием для Санкт-Петербурга, но повлиял на рынок встроенных коммерческих помещений только в центральных районах города.»

STREET RETAIL САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Городские события

В течение 2018 г. произошло большое количество знаковых событий, каждое из которых оказало существенное влияние на различные стороны городской жизни и рынок торговых помещений.

Несомненно, наиболее ярким и запоминающимся событием стал чемпионат мира по футболу 2018 г., во время проведения которого Санкт-Петербург посетило более 1 млн туристов, что исключительным образом повлияло на имидж и узнаваемость города.

Большое внимание было уделено развитию транспортной инфраструктуры города, в рамках которой были построены и открыты 2 новых станции метро («Беговая» и «Новокрестовская»), введено в эксплуатацию 2 новых моста (Бетанкура и Яхтенный) и развязка на пересечении Дунайского пр-та и Пулковского ш.

В августе прошлого года, по данным Economist Intelligence Unit, Санкт-Петербург попал в список самых комфортных для проживания мегаполисов мира.

Осенью 2018 г. официально открыло свои двери новое креативное пространство – «Порт Севкабель». Проект продолжил тенденцию, ориентированную на реновацию промышленных территорий города в целях развития креативного кластера.

Введен в эксплуатацию общественно-деловой комплекс «Лахта Центр», это событие уже оказывает благоприятное влияние на развитие района.

С января 2018 г. вступил в силу закон об изменении вывесок, который способен повлиять на улучшение качества городской среды в первую очередь в исторических кварталах города. С фасадов зданий исчезнут вывески больших форматов и разных стилей.

Также в 2018 г. были внесены изменения в порядок получения разрешений установки вентиляции и рекламы в жилых домах, а также перевода жилого помещения в нежилое: теперь необходимо будет получать согласие всех собственников дома.

Основные показатели

| | Средний размер помещения, м ² | Доля вакантных площадей (по площади помещения), % | Изменение доли вакантных площадей 2018 г./2017 г., п. п. | Лидирующий профиль арендаторов |
|--|--|---|--|--------------------------------|
| Пешеходные улицы | 93,8 | 5,1 | -0,6 = | Общественное питание |
| Главные торговые магистрали города | 141,3 | 5,1 | 0 = | Общественное питание |
| Значимые торговые магистрали центральных районов | 106,4 | 7,2 | 0,5 = | Общественное питание |
| Крупные периферийные магистрали города | 86,9 | 9,9 | -0,8 = | Продукты |
| Локальные торговые улицы спальных районов | 109,1 | 10,8 | -1,5 ▼ | Продукты |

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Показатели и тенденции

В 2018 г. в структуре профилей арендаторов не наблюдалось серьезных изменений. Лидерами остаются заведения общественного питания (32%). Доля продуктовых магазинов снизилась на 2 п. п и составила 11%, сохранив второе место в структуре арендаторов на рынке встроенных коммерческих помещений. На третьем месте магазины одежды – 10%.

В 2018 г. начало функционировать 838 новых торговых точек. Это на 13% меньше, чем годом ранее.

Из важных изменений нужно отметить, что открылось значительно меньше магазинов одежды (на 55% меньше, чем годом ранее), уступив место салонам красоты.

Доля вакантных площадей осталась на уровне 2017 г., составив в среднем 8%. Исключением являются локальные торговые улицы спальных районов, где доля вакантных помещений снизилась на 1,5 п. п. На конец 2018 г. наибольшая вакансия находилась на Ленинском пр-те –15%.

В течение года в Санкт-Петербурге наблюдалась высокая активность арендаторов, особенно в период подготовки и проведения чемпионата мира по футболу 2018 г. В целом за 2018 г. ротация составила в среднем 13%.

Наибольший уровень ротации наблюдался на пешеходных улицах и локальных торговых коридорах спальных районов.

Наибольшая ротация отмечена на Тележной ул. (27%) и на ул. М. Садовая (23%).

За 2018 г. ставки аренды в среднем увеличились на 7%. Наибольший прирост отмечен на локальных торговых улицах спальных районов и на значимых торговых магистралях центральных районов, где ставки в среднем увеличились на 9%.

Увеличение ставок на пешеходных улицах составило 5%. На крупных периферийных магистралях города – 4%.

Резкое повышение ставок наблюдается в локации Оптиков/Туристская (16%), а также на пр-те Славы (16%), это связано с вводом новых станций метро.

Также изменение ставок было связано с повышением интереса арендаторов к новой локации: так, на ул. Некрасова ставка увеличилась на 7%, на ул. Кирочной – на 12%, на ул. Восстания – на 8%.



Татьяна Богомякова

Региональный менеджер по франчайзингу и развитию территории Subway Russia

Как прошел 2018 г. для вашей компании? Какие яркие моменты вы можете отметить?

«Мы приняли эстафету от мирового Subway по обновлению дизайна ресторанов в концепцию Fresh Forward. Это новый, яркий, светлый, современный, технологичный дизайн. Первым в России сменил дизайн флагманский ресторан

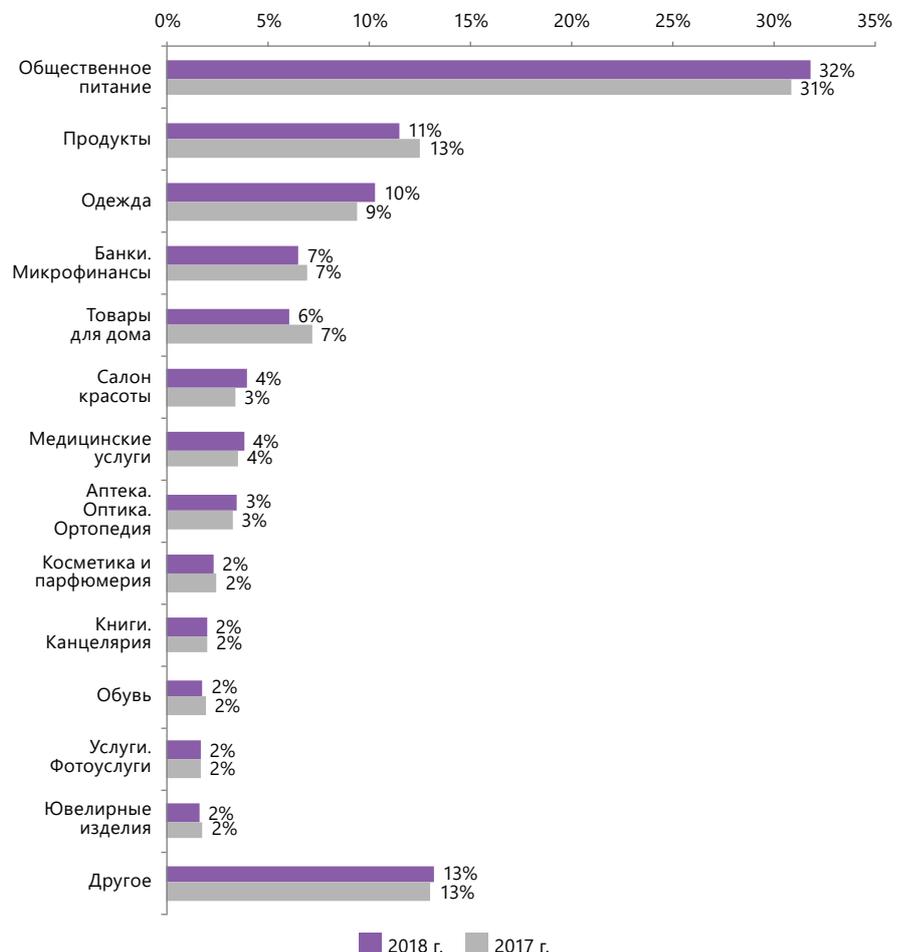
Subway на Невском пр-те, 20.

В 2019 году будем продолжать работу по обновлению. Обновление дизайна ресторанов – обязательное условие для развития на конкурентном рынке фастфуда.

Мы открыли 2 новых ресторана Subway в молодых спальных районах Петербурга – Кудрово и Девяткино. Все больше людей выбирают еду вне дома, даже находясь рядом с домом, так как зачастую это быстрее, дешевле и не менее качественно, чем домашняя еда.

Также мы открыли 2 ресторана в строительных гипермаркетах «Касторама». Внешним видом ресторанов и финансовыми результатами мы довольны. Но перспектива данных проектов туманна, так как «Касторама» ещё в прошлом году объявила о том, что уходит с рынка России».

Динамика структуры профилей арендаторов



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Распределение заведений общественного питания на главных ресторанных улицах



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019



Общественно-деловой центр «Лахта Центр»

В 2018 г. активно продолжили открываться заведения общественного питания, укрепилась дальнейшая кластеризация ресторанных зон (одна – Золотой треугольник, вторая – зона, ограниченная Литейным пр-том, Кирочной ул. и ул. Восстания).

В течение года было открыто около 320 заведений общественного питания. Ул. Рубинштейна (14%) и ул. Восстания (14%) лидируют по количеству открывшихся новых заведений среди главных ресторанных улиц.

Преобладающим форматом открывшихся заведений на главных ресторанных улицах стали бары (22%), второе место – кафе (18%), третье – рестораны (12%).

Так, бар «Угрюмочная» в течение года открылся сразу в двух местах: во дворе дома по ул. Рубинштейна, 4 и на Литейном пр-те, 53. На ул. Некрасова, на месте бывшего продуктового магазина, появился бар «Красный угол». По соседству с ним расположился бар «Цветочки», который осенью 2018 г. съехал с ул. Рубинштейна.

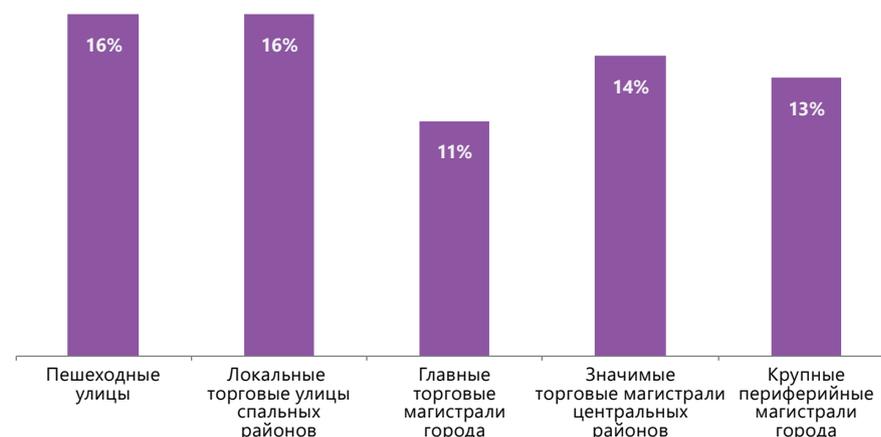
На ул. Жуковского открыл свои двери бар «Жуки», на ул. Восстания – бар «Хочу в Сибирь», на ул. Рубинштейна – бар «Трудовые будни».

В течение 2018 г. рынок общественного питания активно пополнялся новыми ресторанами азиатской и паназиатской кухонь. Среди крупных открытий последнего года – ramen-бар J. Ramen, суши-бар Crazy Sushi, кафе Вао Mochi и кафе «Китайская квартира Брюса Ли».

Среди других заметных событий стоит отметить запуск командой Duo.Band нового ресторана Harvest в Петроградском районе, открытие бургерной Black Star Burger в ТРЦ «Галерея», запуск командой «Бюро» своего нового проекта Californication на ул. Жуковского. Также стоит отметить начало работы Hard Rock Café в Никольских рядах.

В течение 2018 г. активно продолжил развиваться сегмент кофейен. Так, летом вышла сеть «Правда кофе», а в конце 2018 г. на рынке Санкт-Петербурга появилась сеть кофейен DOZA café.

Ротация по основным торговым коридорам



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019



Креативное пространство
«Порт Севкабель»

На рынке одежды и аксессуаров также произошли изменения. Нельзя не отметить выход на рынок Санкт-Петербурга международного бренда Victoria's Secret, который начал свою работу в феврале 2018 г. в ТРЦ «Галерея».

В конце 2018 г. анонсировано открытие магазина аксессуаров премиум-класса TUMI на Невском пр-те, 57, отель «Коринтия», а бренд часов Rolex открыл двери магазина на Невском пр-те, 150.

Бренд St-James, расположившийся на Невском пр-те, тоже дебютировал в 2018 г.

Также в прошедшем году наблюдалась активность в сегменте салонов красоты, косметики и парфюмерии. Так, на ул. Маяковского, 19/15 начал свою работу барбершоп 13 by Black Star, а в октябре на рынке дебютировала московская сеть салонов красоты Instabeauty (Московский пр-т, 6).

Что касается главных закрытий, то за 2018 г. с рынка Санкт-Петербурга ушли обувной бренд Obuv.com, магазин бытовой химии «Альпари», магазины товаров для дома «Дом Лаверна» и «К-Раута», магазин для ремонта Castorama, магазин электроники и бытовой техники Media Markt, а также продуктовая сеть "Нетто". Существенно сократила количество магазинов продуктовая сеть "Полушка".

Уровень и динамика ставок аренды по основным торговым улицам*

| Категории улиц | Улицы | Ставка аренды, руб./м ² /мес.** |
|--|--|--|
| Пешеходные улицы | М. Садовая (п) | 3 700–6 000 ▲ |
| | 1-я Советская ул. (п) | 1 800–3 000 ▲ |
| | Тележный пер. (п) | 3 000–6 000 ▲ |
| | М. Конюшенная ул. (п) | 2 500–4 500 = |
| | 6–7-я линия (п) | 2 500–5 500 ▲ |
| Крупные периферийные магистрали города | Ленинский пр-т | 1 800–6 000 ▲ |
| | Славы пр-т | 1 300–3 000 ▲ |
| | Комендантский пр-т | 1 700–4 800 ▲ |
| | Просвещения пр-т | 1 800–4 500 = |
| Локальные торговые улицы спальных районов | Энтузиастов пр-т / Индустриальный пр-т | 1 700–3 500 ▲ |
| | Квартал «Балтийская Жемчужина» | 1 500–3 000 ▲ |
| | Оптиков ул. / Туристская ул. | 1 300–3 000 ▲ |
| Главные торговые магистрали города | Невский пр-т | 7 000–16 000 ▲ |
| | Большой пр-т П. С. | 2 000–5 000 ▼ |
| | Каменноостровский пр-т | 1 500–5 000 ▲ |
| | Московский пр-т | 2 500–7 000 = |
| | Б. Морская ул. | 2 700–6 000 ▲ |
| | Б. Конюшенная ул. | 3 500–10 000 ▼ |
| | Рубинштейна ул. | 4 000–7 000 ▲ |
| | Владимирский пр-т | 3 000–4 500 ▲ |
| | М. Морская ул. | 2 500–5 000 ▲ |
| | Маяковского ул. | 2 200–3 700 ▲ |
| Восстания ул. | 2 700–6 500 ▲ | |
| Значимые торговые магистрали центральных районов | Кирочная ул. | 1 800–7 500 ▲ |
| | Загородный пр-т | 2 700–4 300 ▲ |
| | Гороховая ул. | 1 800–4 500 ▲ |
| | Садовая ул. | 3 000–10 000 ▲ |
| | Средний пр-т В. О. | 2 500–8 000 ▲ |
| | Лиговский пр-т | 1 800–5 800 ▲ |
| | Литейный пр-т | 1 800–5 500 ▲ |
| | Некрасова ул. | 2 200–3 700 ▲ |
| | Жуковского ул. | 2 200–3 700 ▲ |
| | Белинского ул. | 3 500–5 500 ▲ |
| Казанская ул. | 2 000–2 700 ▲ | |

* Динамика 2018 г./2017 г.

** Помещения площадью 100–200 м², расположенные на 1-м этаже

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019



Ирина Жук

Директор по маркетингу
ITALY GROUP

Как прошел 2018 г. для вашей компании? Чем особенно запомнился? Какие итоги?

«Год был очень насыщенным: мы открыли 7 новых ресторанов, в том числе Italy в Москве, а также летний фудмаркет Mercato Locale. Это первый в Петербурге проект городского маркета, который мы реализовали

совместно с партнерами из Dreamteam. В прошлом году мы также попробовали себя в демократичном сегменте — запустили проекты Italiani на Невском и «Забегаловку» рядом с новым рестораном Hitch на пр. Медиков. Кроме того, мы получили несколько профессиональных премий, в том числе второй год подряд взяли номинацию «Лучшая ресторанный группа» от премии «ТОП 100 ресторанов Петербурга», организованной комитетом по туризму Санкт-Петербурга».

Какие яркие моменты вы можете отметить?

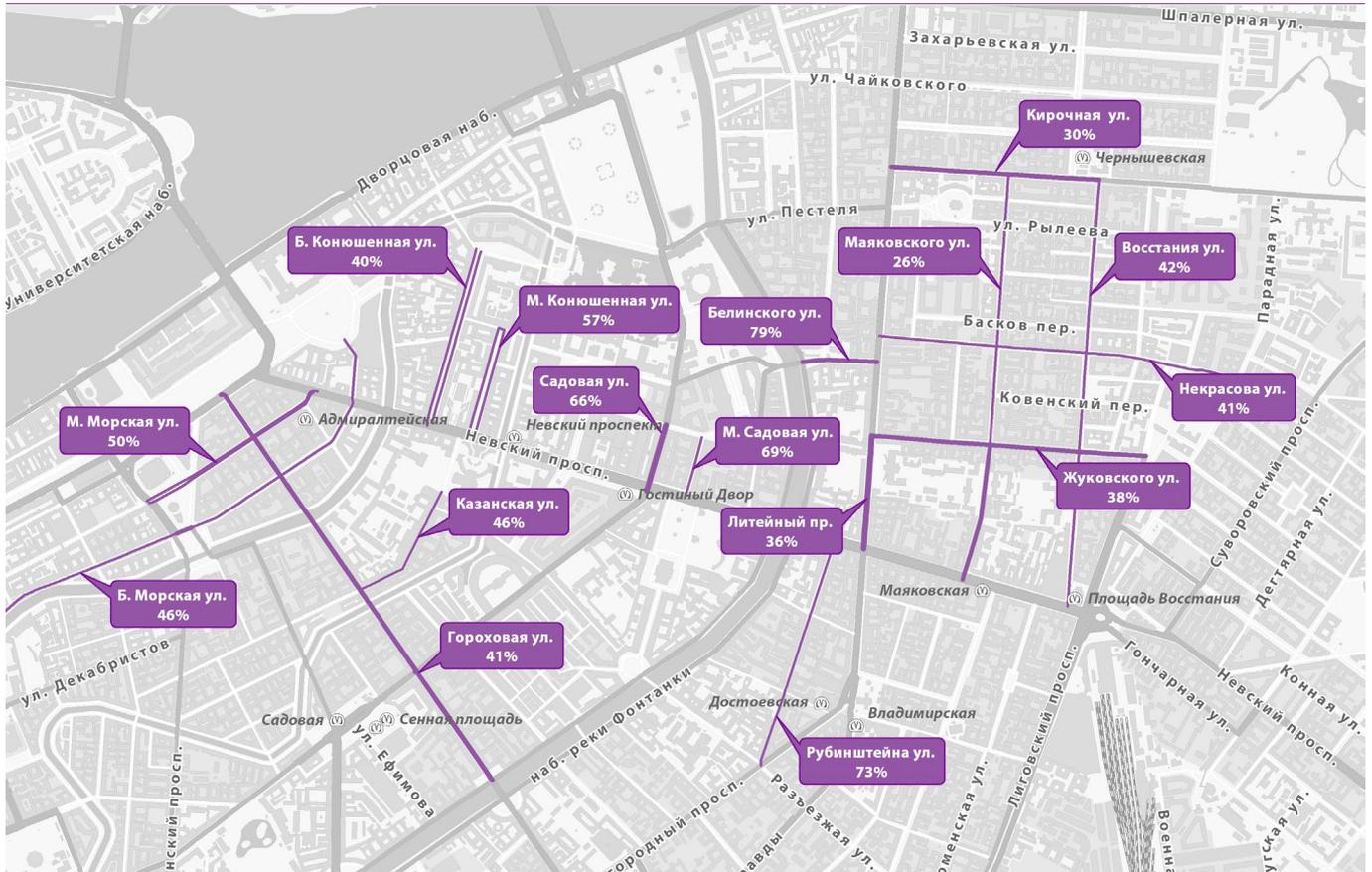
«Один из самых ярких моментов года — чемпионат мира по футболу 2018 г. Все наши бельгийские гастрономические пабы и заведения в центре города работали при максимальной нагрузке: для нас это стало серьезной проверкой, и мы успешно ее прошли.

Безусловно, чемпионат мира по футболу 2018 г. отразился и на атмосфере в заведениях — она была очень позитивной и бодрящей».

Чего вы ожидаете от следующего 2019 года?

«Если говорить про отрасль в целом, то в 2019 г. нас ждет много открытий, так как бизнес хочет вкладывать в рестораны. Среди гостей будет расти запрос на качество продукта: при большом выборе они будут искать лучшее, и это позитивный для отрасли тренд. Мы же планируем еще несколько открытий ресторанов, первый из которых – еще один ресторан Italy в Виленском переулке. Мы также планируем работать над эффективностью нашей команды, пробовать новые технологии и еще больше внимания уделять вкусу в наших заведениях».

Доля заведений общественного питания на главных ресторанных улицах, %*



* Кирочная ул. (от Литейного пр-та до ул. Восстания);
Литейный пр-т (от Невского пр-та до ул. Некрасова);
Садовая ул. (от Итальянской ул. до Невского пр-та);
Казанская ул. (от пер. С. Тюленина до ул. Гороховой);
Гороховая ул. (от Адмиралтейского пр-та до наб. р. Фонтанки).
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019



Бар «Красный угол»

Распределение лидирующих форматов общественного питания по главным ресторанным улицам*

| |  Ресторан |  Кафе |  Бар |  Другое |
|---|---|---|--|---|
|  Б. Конюшенная ул. | 25% | 8% | 8% | 59% |
|  Б. Морская ул. | 35% | 26% | 0% | 39% |
|  Белинского ул. | 16% | 26% | 16% | 42% |
|  Восстания ул. | 9% | 28% | 12% | 51% |
|  Гороховая ул. | 24% | 22% | 11% | 43% |
|  Жуковского ул. | 15% | 18% | 33% | 34% |
|  Казанская ул. | 36% | 18% | 18% | 28% |
|  Кирочная ул. | 19% | 19% | 0% | 62% |
|  Литейный пр. | 8% | 13% | 21% | 58% |
|  М. Морская ул. | 43% | 14% | 10% | 33% |
|  М. Садовая ул. | 22% | 56% | 0% | 22% |
|  М.Конюшенная ул. | 42% | 0% | 0% | 58% |
|  Маяковского ул. | 11% | 29% | 31% | 29% |
|  Некрасова ул. | 20% | 17% | 40% | 23% |
|  Рубинштейна ул. | 22% | 22% | 19% | 37% |
|  Садовая ул. | 37% | 11% | 10% | 42% |

* Кирочная ул. (от Литейного пр-та до ул. Восстания);
Литейный пр-т (от Невского пр-та до ул. Некрасова);
Садовая ул. (от Итальянской ул. до Невского пр-та);
Казанская ул. (от пер. С. Тюленина до ул. Гороховой);
Гороховая ул. (от Адмиралтейского пр-та до наб. р. Фонтанки).
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Распределение открывшихся заведений общественного питания на главных ресторанных улицах



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019



Ключевые открытия на рынке street retail в Санкт-Петербурге в 2018 г.

| Бренд | Профиль | Адрес |
|--------------------|----------------------|--|
| ВкусВилл | Продукты | Индустриальный пр-т, 27; ул. Ф. Абрамова, 21; Комендантский пр-т, 17 |
| Instabeauty | Салон красоты | Московский пр-т, 6 |
| Simple Wine | Продукты | Московский пр-т, 157 |
| Hard Rock Cafe | Общественное питание | Садовая ул., 62 |
| Rolex | Часы | Невский пр-т, 150 |
| J. Ramen | Общественное питание | ул. Рубинштейна, 38 |
| Crazy Sushi | Общественное питание | ул. Рубинштейна, 6/8 |
| St-James | Одежда | Невский пр-т, 150 |
| Hublot* | Часы | Б. Конюшенная ул., 21–23А |
| Victoria's Secret* | Одежда | Лиговский пр-т, 30А |
| Black Star Burger* | Общественное питание | Лиговский пр-т, 30А |
| 13 by Black Star | Салон красоты | ул. Маяковского, 19/15 |
| Harvest | Общественное питание | пр-т Добролюбова, 11 |
| Saviv | Общественное питание | ул. Б. Конюшенная, 9 |
| Californication | Общественное питание | ул. Жуковского, 15 |

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

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.