

2017 ГОД
STREET RETAIL
(торгово-розничные помещения)
Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ИТОГИ

Минимальный уровень вакантных площадей отмечен на главных торговых магистралях города, максимальный – в спальных районах.

Ротация арендаторов за 2017 г. составила 15%.

Арендные ставки за 2017 г. увеличились в среднем по рынку на 5%.

Предприятия общественного питания занимают основную долю рынка – 31%.



Анна Лапченко

Руководитель отдела Street Retail,
Knight Frank St. Petersburg

«Рынок street retail в 2017 г. показал высокую активность. В течение года все следили за новым витком развития сегмента luxury брендов в Санкт-Петербурге. К концу года ситуация стабилизировалась и 3 улицы – Большой пр-т П. С., Невский пр-т и Большая Конюшенная ул. – сохранили за собой статус торговых коридоров, где представлены бренды luxury класса.

Небывалую активность показал рынок общественного питания, на долю которого пришлось наибольшее количество заявок, поступивших в компанию Knight Frank. В результате состоялось несколько крупных знаковых для города открытий: это DUO Asia на ул. Рубинштейна, «Сыроварня» в Ковенском пер., #Fagin на Невском пр-те и др.

В 2018 г., по нашим прогнозам, в преддверии чемпионата мира и ожидании прироста туристических потоков активность рынка продолжится со стороны сувенирных магазинов и предприятий общественного питания».

STREET RETAIL САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Городские события

В течение 2017 г. рынок street retail в Петербурге пополнился около 200 тыс. м² встроенных коммерческих помещений за счёт ввода в эксплуатацию новых жилых комплексов.

В городе полным ходом шла подготовка к чемпионату мира по футболу 2018 г. в России, в связи с которым ожидается рост потока болельщиков и туристов из различных стран.

В конце года после капитального ремонта открылась станция метро «Лесная», а в 2018 г. аналогичный ремонт должен пройти на «Академической». Кроме того, в 2018 г. планируется открытие 5 новых станций метро: «Проспект Славы», «Дунайский проспект», «Южная», «Новокрестовская» и «Беговая». Завершение строительства новых станций метро стимулирует увеличение трафика в локациях, что приведёт к росту интереса арендаторов и появлению новых торговых точек.

В 2017 г. в Петербурге активно развивалась транспортная инфраструктура, в том числе было открыто около 40 км велосипедных дорожек, которые появились на ряде центральных улиц города. На части участков передвижение велосипедистов совмещено с пешеходными прогулочными зонами (Петроградская, Аптекарская и Песочная набережные). Благоустройство набережных и выделенных под пешеходные и велосипедные дорожки полос на улицах города стимулирует развитие торговли в данных локациях в связи с

небольшим количеством прогулочных улиц и востребованностью у ритейлеров.

Также во II полугодии 2017 г. на реконструкцию под пешеходную зону закрылся участок Б. Морской ул. от Невского пр-та до арки Главного штаба.

На территории острова «Новая Голландия» открылось отреставрированное здание бывшей военной тюрьмы – «Бутылка». В новом пространстве разместились разнообразные коммерческие объекты – рестораны, бары, магазины, спортивные секции и студии красоты. Еще одним интересным событием в Санкт-Петербурге стало открытие крупнейшего в мире планетария. Под него специально переоборудовали бывшее промышленное здание на набережной Обводного канала. Рядом с планетарием планируется открыть выставочные залы, смотровую площадку, мастерскую по робототехнике, авиамодельный клуб, лекционные аудитории. Создание в городе подобных креативных пространств на территории бывших промышленных зон благоприятно сказывается на развитии локаций и приводит к оживлению пешеходного трафика.

В целом 2017 г. характеризуется высокой активностью на рынке street retail. Отмечен рост ставок в наиболее востребованных локациях. Возросло количество новых операторов, как местных, так и федеральных. Сегмент fashion является одним из лидеров по выходу

Основные показатели

	Средний размер помещения, м ²	Доля вакантных площадей (по площади помещения), %	Изменение 2017/2016, п.п.	Лидирующий профиль арендаторов
Пешеходные улицы	90,4	5,7	▲ 1	Общественное питание
Главные торговые магистрали города	133	5,1	▼ -3,7	Общественное питание
Значимые торговые магистрали центральных районов	110,7	6,7	▲ 1,3	Общественное питание
Крупные периферийные магистрали города	91,2	10,7	▼ -1,1	Продукты
Локальные торговые улицы спальных районов	109,5	12,3	▲ 3,8	Продукты

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

новых брендов, в 2017 г. рынок пополнили: Lise Charmel, Herno, Lorena Antoniazzi, Peserico, Brooks Brothers и др. Среди других новых профилей, появившихся в Санкт-Петербурге, стоит отметить магазины мебели и товаров для дома Hoff, DesignBoom, «Галамарт», детские тематические парки развлечений «Маша и Медведь», «Легогород» и др.

Показатели и тенденции

По итогам 2017 г. наблюдается увеличение вакантных площадей по всем торговым коридорам за исключением главных торговых магистралей города. Если на локальных торговых улицах основной причиной увеличения доли свободных площадей является ввод в эксплуатацию новых жилых комплексов с коммерческими помещениями, то на остальных магистралях причиной увеличения вакансии послужили уход операторов с менее рентабельных точек и освобождение помещений большой площади. В то же время по-прежнему сохраняется дефицит качественного, соответствующего пожеланиям арендаторов предложения.

Общественное питание остается лидирующим профилем на рынке street retail. По итогам года его доля составляет 31%, далее следуют продукты – 13% и одежда – 9%.

За 2017 г. открылось на 19% больше торговых точек, чем закрылось. Основное количество (27%) новых заведений относится к профилю общественного питания.

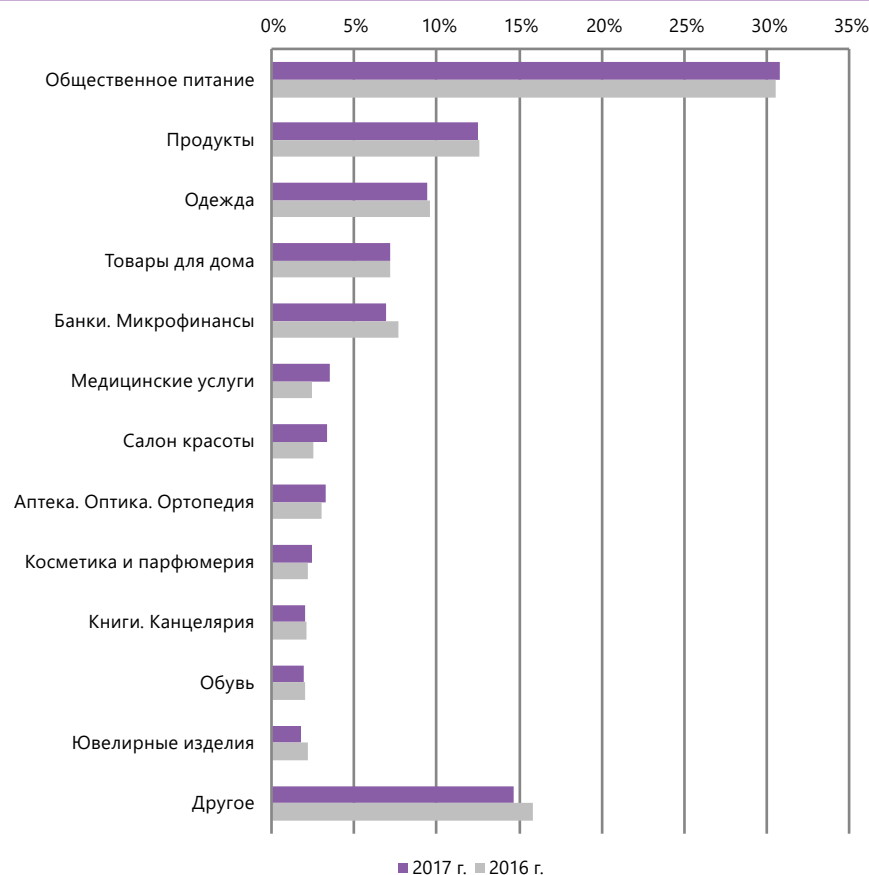
В течение года в Санкт-Петербурге наблюдалась высокая активность арендаторов. В целом за 2017 г. ротация на рынке составила 15%. Наибольший уровень ротации отмечен на пешеходных улицах – 26%, наименьший – на крупных периферийных магистралях города (14%).

Большое количество открытий, появление новых брендов, ранее не представленных в городе, способствовали росту арендных ставок по всем торговым коридорам.

Наибольший прирост отмечен на главных торговых магистралях города: здесь за 2017 г. ставки повысились в среднем на 7%.

Увеличение ставок на пешеходных улицах города составило 3%. На 6% выросла цена аренды на значимых торговых магистралях центральных районов. Отдельно стоит отметить ул. Рубинштейна, где за год ставка увеличилась в среднем на 10% в связи с высоким спросом у потенциальных арендаторов. На крупных периферийных

Динамика структуры профилей арендаторов



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

магистралях города и локальных торговых улицах спальных районов рост ставок аренды составил 1% и 3% соответственно.

Активная ротация fashion-ритейлеров в течение 2017 г. дестабилизировала рынок street retail. После смены локации с Б. Конюшенной ул. на Невский пр-т (часть Старо-Невского) брендов Louis Vuitton и Chanel в 2016 г. за ними последовали

Christian Dior и ряд новых брендов (Escada, Bvlgari, Lise Charmel, LENA и др.). Однако к концу года ситуация стабилизировалась. Б. Конюшенная ул. и Большой пр. П. С. сохранили за собой звание торговых коридоров в сегменте luxury и удержали уровень арендных ставок. В то же время в локации «Старо-Невского» ставки повысились.

Ротация по основным торговым коридорам



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Одной из тенденций 2017 г. на рынке стало увеличение доли кондитерских магазинов (конфет и сладостей). Только на Невском проспекте в 2017 г. открылись кондитерская от ТД «Сладкий союз», кондитерская «Север» и фирменный магазин сети «Алёнка», которая планирует открыть еще один магазин – на Невском пр-те, 79.

Кроме того, на Невский пр-т пришли несколько премиальных продуктовых магазинов шаговой доступности. В начале года сеть «Лэнд» арендовала помещение в ТК «Пассаж», а в ТК «Перинные ряды» функционирует «Перекресток». Также «Азбука Вкуса» открыла 2 минимаркета AB Daily на Невском пр-те, 142 и 72, где брокером одной из сделок стала компания Knight Frank St. Petersburg.

В целом весь сегмент продуктовых ретейлеров усилил свои позиции. Активность демонстрировали SPAR, «Лэнд», «Перекресток», «Пятерочка», «Магнит» и т. д. В то же время сеть «Естный» заметно сократила свое присутствие, закрыв значительную часть своих магазинов.

Продолжается тенденция уменьшения формата магазинов. В 2017 г. в Санкт-Петербурге появился новый магазин бытовой техники и электроники «Максидом» в формате супермаркета – с урезанным ассортиментом товаров. Также сети OBI и Leroy Merlin в 2018 г. планируют начать развивать в России компактные супермаркеты.

Активно развивался в 2017 г. сегмент кофеен. На рынок вышли кофейни израильской сети Sofix, молдавской сети Tuscany Coffee, сеть омских кофеен Skuratov Coffee, а также Baggi's. В связи с насыщенностью рынка несколько крупных сетей провели ребрендинг: Coffeeshop Company, «Шоколадница», «Кофе Хауз». Помимо этого, компании работают над новым форматом кофеен – более компактными, с напитками и закусками на вынос.

Рынок общественного питания продолжает пополняться новыми ресторанами азиатской кухни. Среди крупных открытий последних шести месяцев ресторан DUO Asia на ул. Рубинштейна и панзиатский ресторан «Шикари» на Невском пр-те.

Среди других заметных событий в ресторанном бизнесе стоит отметить открытие во второй половине года московским ресторатором Аркадием Новиковым сразу двух заведений – бургерной #Fagш и ресторана «Сыроварня» с собственным сырным производством.

Уровень и динамика ставок аренды по основным торговым улицам*

Категории улиц	Улицы	Ставка аренды, руб./м²/мес.**
Пешеходные улицы	М. Садовая (п)	3 500-5 500 ▲
	1-я Советская ул. (п)	1 500-3 000 =
	Тележный пер. (п)	2 500-6 000 ▲
	М. Конюшенная ул. (п)	2 500-4 500 ▲
	6–7-я линия (п)	2 500-5 000 ▲
Крупные периферийные магистрали города	Ленинский пр-т	1 700-5 500 ▲
	Славы пр-т	1 200-2 500 =
	Комендантский пр-т	1 500-4 500 ▲
	Просвещения пр-т	1 800-4 500 ▲
Локальные торговые улицы спальных районов	Энтузиастов пр-т / Индустриальный пр-т	1 500-3 500 =
	Шушары п.	1 200-2 500 ▲
	Квартал «Балтийская Жемчужина»	1 200-3 000 ▲
	Оптиков ул. / Туристская ул.	1 200-2 500 ▲
Главные торговые магистрали города	Невский пр-т	7 000-15 000 ▲
	Большой пр-т П. С.	2 500-5 000 ▲
	Каменноостровский пр-т	1 500-4 000 ▲
	Московский пр-т	2 500-7 000 ▲
Значимые торговые магистрали центральных районов	Б. Морская ул.	2 500-5 500 ▲
	Б. Конюшенная ул.	4 000-10 000 ▲
	Рубинштейна ул.	3 500-6 500 ▲
	Владимирский пр-т	2 500-4 000 =
	М. Морская ул.	2 000-4 000 ▲
	Маяковская ул.	2 000-3 500 =
	Восстания ул.	2 500-6 000 ▲
	Кирочная ул.	1 800-6 500 ▲
	Загородный пр-т	2 000-4 000 ▲
	Гороховая ул.	1 800-4 000 ▲
	Садовая ул.	4 000-12 000 ▲
	Средний пр-т В. О.	2 500-7 000 ▲
	Лиговский пр-т	2 000-5 000 ▲
	Литейный пр-т	1 700-5 000 ▲

* Динамика 2017 г./2016 г.

** На помещения площадью 100–200 м², расположенные на 1-м этаже
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

В 2017 г. наблюдался высокий спрос на аренду помещений среди московских, федеральных и международных операторов. Так, на Невском пр-те открылся первый в Петербурге фирменный магазин российского ювелирного холдинга «Ринго», брокером сделки выступила компания Knight Frank St. Petersburg.

На Гражданском пр-те открылась первая в городе точка одной из крупнейших в мире сетей пиццерий Domino's Pizza. Кроме того, на рынок вышла московская сеть стрит-фуд-ресторанов «Движок». Некоторые региональные сети, не представленные в Москве, начали свое развитие с Санкт-Петербурга, например, сеть кондитерских магазинов «Волшебная карамель».

Структура запросов арендаторов по категориям торговых улиц



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

В 2018 г. планируется открытие двух новых пивных ресторанов новгородской сети Brewmen.

В 2017 г. более 70% запросов клиентов, поступавших в компанию Knight Frank, исходило от операторов общественного питания. Далее по популярности следуют банки и магазины одежды.

Самыми часто встречающимися в заявках улицами являются Московский пр-т, Невский пр-т, ул. Рубинштейна, в целом Центральный и Петроградский районы.

Средний метраж помещения, которое рассматривали потенциальные арендаторы, составил 200 м². Под рестораны рассматривают помещения средней площадью около 220 м², под банки – 180 м², под магазины одежды – 140 м².

Одно из основных требований, которое предъявляют большинство потенциальных арендаторов, – это высокий пешеходный и оживленный транспортный трафик. Для операторов общественного питания часто важно наличие витрин или пано-

рамных окон. Рестораны, супермаркеты, а также банки часто рассматривают помещения, ранее занимаемые арендатором такого же профиля.

В 2018 г. мы ожидаем дальнейшего развития рынка street retail и повышения интереса новых брендов к Санкт-Петербургу.

Ключевые открытия на рынке street retail в Санкт-Петербурге в 2017 г.

Бренд	Профиль	Адрес
Escada	Одежда	Большой пр-т ПС, 51
Dior	Одежда	Невский пр-т, 113
Brunello Cochinelli	Одежда	Б. Конюшенная ул., 13
Lorena Antoniazzi	Одежда	Б. Конюшенная ул., 19
Herno	Одежда	Б. Конюшенная ул., 19
Ринго	Ювелирные изделия	Невский пр-т, 137
#Farш	Общественное питание	Михайловская ул., 38
Москва-Пекин	Общественное питание	Аптекарская наб., 8
DUO Asia	Общественное питание	Рубинштейна ул., 20
Сыроварня	Общественное питание	Ковенский пер., 5
Domino's Pizza	Общественное питание	Гражданский пр-т, 111
BVLGARI	Аксессуары	Невский пр-т, 113
AB Daily market	Продукты	Невский пр-т, 72

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

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 2018 – 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.