

12%
ротация по итогам
2019 г.

110,5 м²
средняя площадь
свободного помещения

+2%
динамика арендных
ставок



Рынок Street Retail

торгово-розничные помещения
Санкт-Петербург
2019 год

street-retail.spb.ru



Городские события

2019 г. был полон событиями. Все активно следили за противостоянием арендаторов и жильцов на ул. Рубинштейна, которое началось еще в конце 2018 г. и укрепилось после проведения вечера Legal Street в рамках ПМЮФ. Общее недовольство жителей улицы и, как следствие, последующие проверки привели к закрытию более 10 заведений.

В прошедшем году в Санкт-Петербурге стартовал новый формат общественного питания – фуд-холлы, которые в свою очередь открылись в Центральном, Василеостровском и Приморском районах.

Еще одним заметным для города событием стала реновация городских набережных, которые обрели большую популярность у горожан. Были обновлены набережные около р. Карповки и ст. м. «Новокрестовская». Удачное преобразование общественных локаций влияет на улучшение имиджа не только конкретного места, но и на территорию вокруг, что служит стимулом для повышения интереса к торгово-розничным помещениям.

В конце года были открыты несколько станций метро – «Прспект Славы», «Дунайская», «Шушары». Это может стать стимулом для



Анна Лапченко

Руководитель отдела торговой недвижимости
Knight Frank St Petersburg

Рынок торговых помещений в 2019 г. ознаменовался новой волной развития в сегменте общественного питания: фуд-холлы заняли свою нишу и продолжают наращивать обороты. Открылись Василеостровский рынок, Eat Market и City Food. В 2020 г. данный формат продолжит свое развитие, и рынок может пополниться новыми заведениями.

Не обошлось и без потрясений. Так рейтинг громких закрытий возглавил «ТД Интерторг», который в конце года прекратил свое существование и закрыл все магазины сети. Вероятно, в 2020 г. мы сможем наблюдать активное заполнение освободившихся помещений новыми арендаторами.

развития торговой недвижимости и, как следствие, положительной динамики арендных ставок.

Предложение

По итогам 2019 г. общая площадь исследуемых торговых помещений составила около 611 тыс. м². По сравнению с 2018 г. прирост нового предложения составил 50 тыс. м². Практически всё новое предложение (62%) пришлось на основные торговые коридоры центральных районов, вследствие расширения локаций Московского пр-та (от ст. м. «Технологический институт»

до ст. м. «Московские ворота»). На второстепенных улицах центральных районов за год общая площадь увеличилась на 15 тыс. м². Новое предложение сформировано за счет добавленных улиц Пестеля и Радищева.

Средняя площадь помещения скорректировалась и составила 110,5 м² (в 2018 г. – 112 м²). Наиболее востребованы помещения площадью до 200 м² (63% всех площадей на рынке). 25% предложения составляют помещения от 200 до 500 м². Остальные 12% приходятся на помещения больших размеров – от 500 м² и выше.

Основные показатели

	Средний размер помещения, м ²	Доля вакантных площадей (по площади помещения), %	Изменение доли вакантных площадей 2019 г. / 2018 г., п. п.	Лидирующий профиль арендаторов
Пешеходные торговые коридоры	97,4	6,0	-0,9 ▼	Общественное питание
Основные торговые коридоры центральных районов	134,7	6,6	1,5 ▲	Общественное питание
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	106,7	6,3	-0,9 ▼	Общественное питание
Основные торговые коридоры спальных районов	85,6	7,1	-2,8 ▼	Продукты
Второстепенные торговые коридоры спальных районов	107,4	8,7	-2,1 ▼	Продукты

* **Пешеходные улицы** – улицы в центральных районах города с пешеходным потоком: М. Садовая ул., 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 объем 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.

Тройка лидеров в структуре профилей арендаторов осталась неизменной (общественное питание – 32%, продукты – 12%, одежда – 10%). Стоит отметить, если рассматривать районы города по отдельности, то структура профилей различна. В спальных районах преобладают продуктовые магазины (их доля в структуре предложения составляет 17%). На втором месте по популярности располагаются кафе и рестораны (их доля достигает 13%) либо салоны красоты (12%). Например, в локации «Оптиков/Туристская», в отличие от других районов, лидирующим профилем являются заведения общественного питания (20%).

В центре города наиболее активными являются операторы общественного питания (40%). На отдельных улицах данный показатель может достигать 70–80% от общего количества, например на улицах М. Садовая, Белинского и Рубинштейна. Также помещения пользуются большим спросом у магазинов одежды, обуви или продуктов: в среднем их доля составляет по 12% на каждый формат.



Евгений Хитков
«ОПГ Добрых дел»

Как прошёл 2019 г. для вашей компании? Какие яркие моменты вы можете отметить? Есть ли у вас определённые ожидания от предстоящего 2020 г.?

2019 год прошёл не без приключений: у нас не получилось реализовать несколько амбициозных объектов. Также из-за сложностей, возникших с администрацией и соседями, пришлось закрыть несколько проектов. Тем не менее получилось запустить две точки в новом для города формате фуд-холла около ст. м. «Пионерская». В Москве в процессе запуска два винных бара, столовая и боксерский зал.

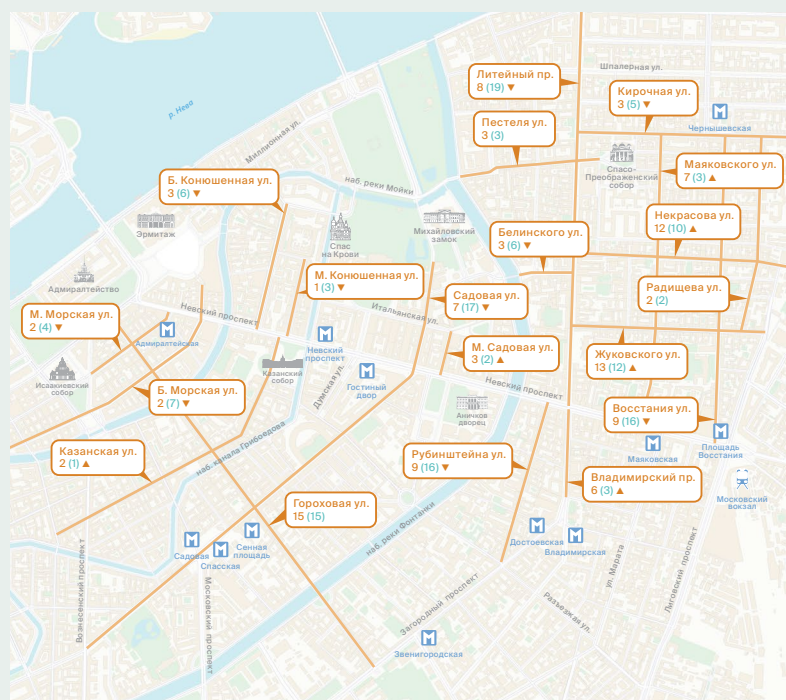
2019 год научил нас быть более аккуратными, оптимизировать риски, обращать внимание на нюансы. Конечно же, нельзя идти на поводу у собственника и платить аренду, которая не соответствует рынку. Ресторанный бизнес – это зачастую мыльный пузырь, где всем кажется, что это легко и просто. Однако это тяжелейший труд, и рынок продолжит чиститься, помещения – освобождаться. Не надо заключать договор с первым же помещением в хорошей локации на дорогой квадрат. Не стоит забывать, что именно большая аренда в большинстве случаев тянет ресторан на дно.

В 2019 г. заведения общественного питания продолжили покорять улицы города (34% в структуре открытий). Однако в связи с про-

блемами, обозначившимися в конце 2018 г., данный показатель снизился на 5 п. п. Всего за год было открыто 294 заведения общественного питания, что на 11% меньше, чем в 2018 г. (328 шт.). На главных ресторанных улицах количество открытий снизилось на 27% (110 шт. – 2019 г. / 150 шт. – 2018 г.).

Количество новых заведений общественного питания на главных ресторанных улицах

■ 2019 г., шт ■ 2018 г., шт



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020



Наблюдается снижение активности на популярных туристических улицах. На ул. Рубинштейна за год было открыто почти в два раза меньше кафе и ресторанов, чем в 2018 г. (9 шт. – 2019 г. / 16 шт. – 2018 г.). В то же время в одном из помещений, где ранее функционировало заведение общественного питания, открылся магазин оптики Р.У.Е, брокером сделки выступила компания Knight Frank St Petersburg.

Распределение новых заведений общественного питания по формату

■ Изменение позиции в рейтинге по сравнению с 2018 г.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

На улицах Восстания и Белинского также отмечен спад активности (12 шт. – 2019 г. / 22 шт. – 2018 г.). В зоне новых ресторанных локаций, наоборот, отмечена положительная динамика (ул. Жуковского, ул. Маяковского и ул. Некрасова), в сумме за год начало функционировать на 28% больше заведений (32 шт. – 2019 г. / 25 шт. – 2018 г.).

На главном проспекте города – Невском (от Дворцовой пл. до пл. Восстания) – за год открылось 33 новых заведения общественного питания (в 1,5 раза больше, чем годом ранее).

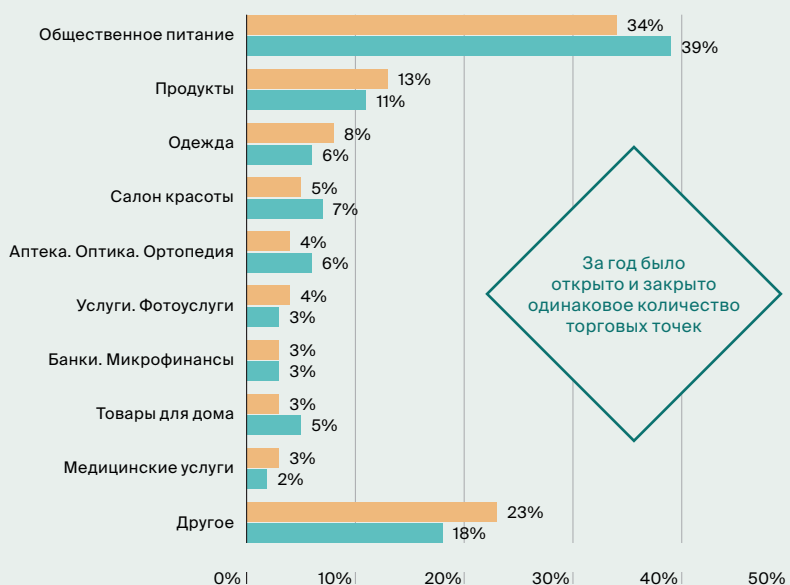
Лидирующим по открытиям форматом на главных ресторанных улицах являлись бары. На них пришлось 17% от общего числа новых открытий. Однако их доля снизилась на 5 п. п. по сравнению с открытиями 2018 г. Рестораны укрепились в рейтинге популярных форматов, поднявшись с третьего места на второе. На подъеме также находились кофейни, которые после пятого места в 2018 г. заняли третье в 2019 г.

Прошедший год также был удачным на рынке продуктовых магазинов. Всего за 2019 г. открылось около 120 объектов данного формата. В Санкт-Петербурге активно продолжила свое развитие московская сеть «ВкусВилл». Около 20% всех открытий в сегменте продуктов пришлось именно на эту компанию.

Была отмечена активность и у магазинов, специализирующихся на продаже мармелада и карамели. Так, на рынке Петербурга начали свою деятельность две столичные сети - "Карамельная фабрика" и "Пират-Мармелад", а также местная сеть "Мармеладная бочка".

Структура открытий

■ 2019 г. ■ 2018 г.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

На местный рынок вышла екатеринбургская сеть магазинов косметики и парфюмерии «Золотое Яблоко».

Одним из главных событий года стало закрытие сети «ТД Интерторг», а также местной сети кофеен Stories. Кроме того, ресторанный холдинг Ginza Project приостановил идею развития собственной сети продуктовых магазинов Allfoods. Единственная точка пока останется только в Санкт-Петербурге.

Ставки

В целом по рынку арендные ставки изменились незначительно. Положительная динамика на исследуемых торговых коридорах составила в среднем 2% по сравнению с 2018 г.



Наибольшее изменение отмечено на пешеходных улицах (+5%). В связи с повышенным интересом к М. Садовой и 1-й Советской улицам ставки аренды в данных локациях в среднем увеличились на 12%. Также значительное увеличение ставок отмечено на Лиговском и Литейном проспектах – на 8%.

Из-за высокого уровня вакансии отмечено снижение верхней границы ставки аренды на Большом пр-те П. С. (с 5 000 до 4 800 руб./м²/мес.) и на Б. Конюшенной ул. (с 10 000 до 9 000 руб./м²/мес.).

На ул. Восстания корректировке подверглась нижняя граница ставок (с 2 700 до 2 500 руб./м²/мес.).

В спальных районах города ставки сохранили свой размер на уровне 2018 г.

Минимальная граница ставок за год не подверглась изменениям и составила 1 300 руб./м²/мес. (пр-т Славы и локация «Оптиков/Туристская»). Динамика максимальной границы диапазона увеличилась на 3% и достигла 16 500 руб./м²/мес. (Невский пр-т от Дворцовой пл. до пл. Восстания).

Уровень и динамика ставок по основным торговым улицам*

Улицы	Ставка аренды, руб./м²/мес.**
М. Садовая ул. (п)	4 200–6 800 ▲
1-я Советская ул. (п)	2 000–3 300 ▲
Невский пр-т	7 500–16 500 ▲
Большой пр-т П. С.	2 000–4 800 ▼
Каменноостровский пр-т	1 600–5 200 ▲
Б. Морская ул.	2 800–6 200 ▲
Б. Конюшенная ул.	3 500–9 000 ▼
Маяковского ул.	2 500–4 000 ▲
Восстания ул.	2 500–6 500 ▼
Загородный пр-т	2 700–4 500 ▲
Садовая ул.	3 500–10 000 ▲
Лиговский пр-т	1 900–6 300 ▲
Литейный пр-т	1 900–6 000 ▲
Некрасова ул.	2 300–4 000 ▲
Жуковского ул.	2 200–4 000 ▲
Белинского ул.	3 500–6 000 ▲
Казанская ул.	2 000–3 000 ▲
Радищева ул.	1 700–2 000 ▲
Пестеля ул.	1 700–2 500 ▲

* Динамика 2019/2018 гг. Отражены только те улицы, где произошли изменения в ставках аренды.

** Помещения средней площадью 100–200 м², расположенные на 1-м этаже. Ставка включает НДС.

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

Вакансия

На конец 2019 г. общий объём вакансии в торговых помещениях стрит-ритейла составил 41,3 тыс. м². Доля вакантных площадей в среднем составила 7% и снизилась по сравнению с прошлым годом на 1 п. п.



На главных торговых коридорах центральных районов доля свободных помещений на конец 2019 г. составила от 3% (на Каменноостровском пр-те) до 11% (на Невском пр-те от пл. Восстания до пл. А Невского).

Из всех анализируемых второстепенных улиц в центре города наибольшая доля свободных площадей находилась на ул. Белинского (13%),

ул. Рубинштейна (11%) и на Б. Конюшенной ул. (10%). В силу сложившейся проблематики взаимоотношений между рестораторами и жителями домов многие арендаторы предпочли миграцию с популярных улиц в новые локации.

В спальных районах разброс вакансии составил от 1% (Индустриальный пр-т / Энтузиастов пр-т) до 15% (локация «Балтийская Жемчужина»). Увеличение количества свободных помещений связано с вводом в эксплуатацию нескольких новых жилых корпусов.

На пешеходных улицах доля вакансии варьируется от 3% (6–7-я линии В. О.) до 10% (М. Конюшенная ул.).

Ротация составила в среднем 12%, что на 1 п. п. меньше, чем годом ранее. Наибольший показатель отмечен на пешеходных улицах (М. Садовая ул. – 33%, Тележный пер. – 27% и 1-я Советская ул. – 26%).

Помимо этого активная ротация отмечена на ул. Маяковского (19%) и Лиговском пр-те (19%), а также на ул. Жуковского (18%) и Загородном пр-те (17%).

Ротация по основным торговым коридорам



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020



Василеостровский рынок

Прогноз

По итогам прошедшего года было отмечено, что в общей структуре открытий доля общественного питания снизилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, при этом доля fashion-операторов и продуктовых магазинов увеличилась. Прогнозируется, что данная тенденция продолжится и в будущем году.

В преддверии проведения чемпионата Европы 2020 г. в городе прогнозируется увеличение количества открытий объектов различного формата, в основном заведений общественного питания и магазинов с сувенирной продукцией.

Продолжится повышение интереса к рынку Петербурга со стороны региональных операторов.

Ставки аренды в целом по рынку не подвергнутся серьезным изменениям. Возможна небольшая корректировка на отдельно взятых улицах.



**Олеся Зайнутдинова и
Алексей Гомозов**
Cofix

Как прошёл 2019 г. для вашей компании? Какие яркие моменты вы можете отметить? Есть ли у вас определённые ожидания от предстоящего 2020 г.?

Весь год мы активно открывали новые кофейни, на конец года их стало 185. Помимо этого мы запустили Cofix в Беларуси. Было запущено мобильное приложение для гостей, которое позволило ввести программу лояльности и усовершенствовать наше меню благодаря обратной связи. Ввели веганскую линейку продуктов и запустили первую масштабную рекламную кампанию. В

2019 г. Cofix вошел в ТОП-10 рейтинга самых выгодных франшиз по версии Forbes.

В следующем году нас ждет масштабная экспансия, впереди открытия в Нижнем Новгороде, Краснодаре, Екатеринбурге, Ростове-на-Дону, Калининграде. Мы также выходим на территорию Польши, Германии, Украины, Великобритании, в страны Латинской Америки и на Тайвань. Мы продолжим экспериментировать с новыми форматами и уже весной запустим фуд-траки Cofix.



Набережная реки Карповки



Светлана Московченко

Руководитель отдела исследований
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com



Анна Лапченко

Руководитель отдела торговой недвижимости
anna.lapchenko@ru.knightfrank.com

+7 812 363 2222



Knight Frank LLP 2020 – 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.