



I ПОЛУГОДИЕ 2018 ГОДА
STREET RETAIL
(торгово-розничные помещения)
Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Доля свободных помещений составила 7,4%.

Доля новых заведений общественного питания увеличилась на 9 п. п. по сравнению со II полугодием 2017 г.

Арендные ставки за I полугодие 2018 г. увеличились в среднем на 6%.

За I полугодие 2018 г. открылось в 4 раза больше торговых точек, чем закрылось.



Анна Лапченко

Руководитель отдела
торговой недвижимости,
Knight Frank St Petersburg

«В первом полугодии 2018 г. рынок встроенных торговых помещений характеризовался множеством новых открытий у операторов различных сегментов ритейла.

Большое количество ритейлеров строили новые торговые точки и обновляли концепции действующих заведений в преддверии чемпионата мира по футболу 2018 года.

Количество новых открытий побилось рекорд второй половины 2017 г. и превысило его в 4 раза. Все это оказало существенное влияние на рост ставок в основных торговых коридорах, который составил в среднем от 4% до 7% в год.

По нашим прогнозам, активность рынка будет увеличиваться и во второй половине 2018 г., т. к. эффект от чемпионата продолжит оказывать свое влияние на все рыночные сектора. Доходность новых открытий ритейлеры будут подсчитывать в конце 2018 г., т. к. впереди еще активный осенний сезон, в который рынок торговой недвижимости показывает стандартно наибольшую активность».

STREET RETAIL САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Городские события

Знаковым событием 2018 г. для России и, в частности, для Санкт-Петербурга стал чемпионат мира по футболу 2018 г., который проходил с 14 июня по 15 июля.

На протяжении всего чемпионата в город приезжали тысячи людей со всего мира. Город успешно реализовал уникальную возможность укрепить свой имидж и повысить инвестиционную привлекательность.

В течение I полугодия 2018 г. в Санкт-Петербурге в рамках подготовки к чемпионату продолжались активные ремонтные и реставрационные работы. Было реконструировано более 50 объектов культурного наследия, произведен большой объем дорожных ремонтных работ (самым масштабным из которых был ремонт части Невского проспекта).

Весной 2018 г. в преддверии чемпионата мира по футболу были открыты две новые станции метро – «Новокрестовская» и «Беговая». Началась замена остановок общественного транспорта на так называемые «умные остановки».

В конце апреля стартовало движение по мосту Бетанкура, который соединил Васильевский остров с Петровским островом и Петроградской стороной, что способствует развитию территорий Петроградского района, а именно Крестовского и Петровского островов.

Были проведены работы по подготовке гостиничной инфраструктуры и строи-

тельству новых объектов. В I полугодии 2018 г. в Санкт-Петербурге открылось 7 новых отелей категории 3* и 4*.

В преддверии чемпионата мира по футболу 2018 г. в городе открыты 3 променада для пешеходных прогулок.

На Крестовском острове на месте закрытых ресторанов вдоль Южной дороги появилась набережная площадью 5 га.

В завоевавшем большую известность креативном пространстве «Порт Севкабель» были созданы зона для прогулок и площадка для мероприятий на открытом воздухе.

Самым популярным парковым променадом у жителей Санкт-Петербурга по-прежнему остаётся набережная в парке 300-летия, которая также была обновлена в преддверии чемпионата мира по футболу 2018 г.

На острове «Новая Голландия» был обустроен городской пляж.

На Конюшенной пл. была установлена фан-зона вместимостью 15 тыс. человек для совместных просмотров матчей.

Чемпионат мира по футболу оказал большое влияние на все отрасли, связанные с торговлей и сферой общественного питания, а также способствовал развитию гостиничного бизнеса и аренды жилья.

Высокая активность отмечается не только в заведениях общественного питания, экскурсионных бюро, торговле суве-

Основные показатели

	Средний размер помещения, м ²	Доля вакантных площадей (по площади помещения), %	Изменение доли вакантных площадей I пол. 2018 г./ II пол. 2017 г., п. п.	Лидирующий профиль арендаторов
Пешеходные улицы	94	5,9	0,2 =	Общественное питание
Главные торговые магистрали города	136	5,6	0,5 =	Общественное питание
Значимые торговые магистрали центральных районов	110	7,1	0,4 =	Общественное питание
Крупные периферийные магистрали города	88	8,3	-2,4 ▼	Продукты
Локальные торговые улицы спальных районов	103	12,5	0,2 =	Продукты

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

нирами и одеждой, но и в заведениях, занимающихся предоставлением различных услуг, таких как доставка, химчистка, ремонт, салоны сотовой связи.

В 2018 г. Санкт-Петербург вновь стал победителем туристической премии World Travel Awards в номинациях «Лучший город Европы для круизов» и «Лучшее европейское культурно-туристическое направление».

В начале 2018 г. стартовала работа компании Global Blue по возврату налогов tax free.

В комитете по туризму широко обсуждается инициатива по легализации экскурсий по крышам домов в Петербурге. Предполагается, что порядка 15 маршрутов будут официально подготовлены для проведения безопасных экскурсий.

Начат первый этап ввода в эксплуатацию общественно-делового комплекса «Лахта центр», открытие которого станет знаковым событием для города и повлияет на развитие торговли в районе его расположения.

Показатели и тенденции

По итогам I полугодия 2018 г. изменения в долях свободных помещений носят корректирующий характер (по сравнению с итогами 2017 г.) по всем торговым коридорам за исключением крупных периферийных магистралей.

За I полугодие 2018 г. открылось в 4 раза больше торговых точек, чем закрылось. Так, собственники помещений старались быстрее сдать помещения, а арендаторы - въехать и открыться сразу к началу футбольного события.

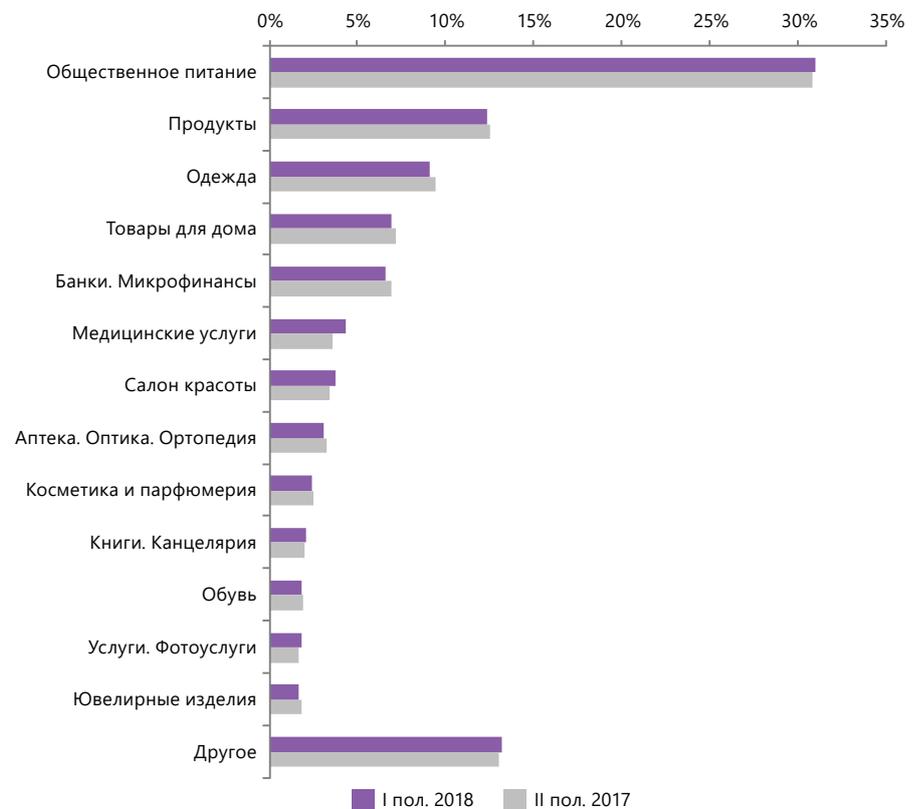
Основное количество новых заведений (38%) традиционно относится к профилю общественного питания, что на 9 п. п. выше показателя II полугодия 2017 г.

Всего за I полугодие 2018 г. в Санкт-Петербурге на основных торговых улицах открылось 455 новых торговых точек.

За I полугодие 2018 г. ротация составила в среднем 7% и по сравнению с аналогичным периодом прошлого года осталась на прежнем уровне. По сравнению со II полугодием 2017 г. отмечается незначительное увеличение показателя – на 0,3 п. п.

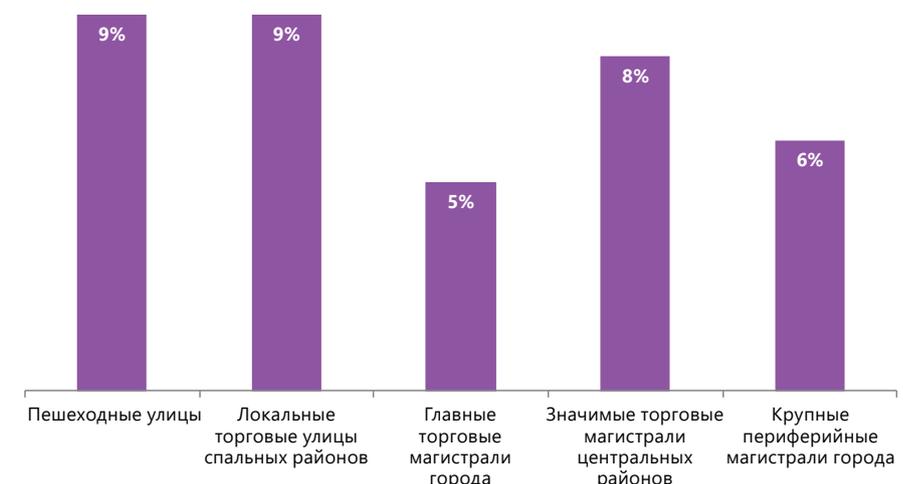
Наибольший уровень ротации отмечен на отдельных улицах, таких как Б. Конюшенная ул. (15%),

Динамика структуры профилей арендаторов



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Ротация по основным торговым коридорам



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Лиговский пр-т (14%), ул. Рубинштейна (10%) и Садовая ул. (10%).

Увеличение ставок отмечено на локальных торговых улицах спальных районов, где за I полугодие 2018 г. они повысились в среднем на 6%. Основной причиной увеличения ставок является развитие инфраструктуры данных районов, что произошло вследствие заселения новых

домов. Увеличение ставок на пешеходных улицах города составило в среднем 2%.

Большая потребность в качественных помещениях в преддверии чемпионата мира по футболу 2018 г. поспособствовала росту арендных ставок на главных и значимых магистралях города. Здесь увеличение ставок аренды составило в среднем 4% и 7% соответственно.

STREET RETAIL. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Кроме того, на 6% в среднем увеличилась ставка аренды на крупных периферийных магистралях города.

Отдельно стоит отметить Б. Конюшенную улицу, на которой арендная ставка снизилась в среднем на 4% в связи с высокой ротацией в 2017 г.

Открытие станции метро «Беговая» стало драйвером для создания новой торговой зоны и повлияло на увеличение ставок на близлежащих торговых улицах. Это современный район, где есть качественные коммерческие помещения в непосредственной близости от новой станции метро в зоне высокого пешеходного трафика.

Одной из рыночных тенденций I полугодия 2018 г. стало существенное изменение в сегменте продуктовых магазинов. С рынка Петербурга ушла сеть «Нетто», существенно сокращаются «Полушка» и Prisma, «Перекресток» реконструировал большую часть приобретённых супермаркетов «О'Кей». Сеть «Пятерочка» планирует закрытие нерентабельных точек. Также магазин «Естный» заметно сократил количество магазинов в городе. При этом в I полугодии 2018 г. продолжали открываться магазины сети AV Daily. На рынок Петербурга вышла московская сеть продуктовых магазинов «Вкусвилл», было открыто 3 магазина (1 в Красногвардейском районе и 2 в Приморском районе). Брокером двух сделок стала компания Knight Frank St Petersburg.

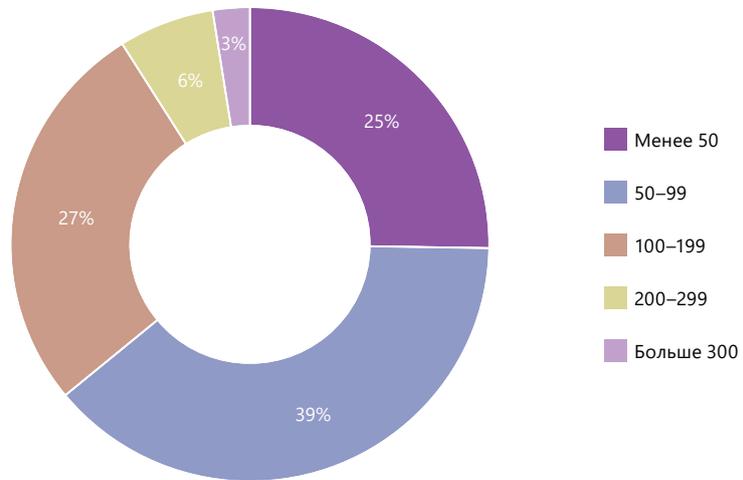
В I полугодии 2018 г. активно открывались новые заведения общественного питания. Так, впервые на рынок вышла итальянская сеть фастфуда Tradizzini (первое кафе открылось в БЦ River House), также в ТРЦ «Галерея» в скором времени откроется бургерная Black Star Burger.

Ресторанная группа Dreamteam запустила новый проект Smokey Bones на Московском пр-те, 204.

Весной 2018 г. на рынок города вышла новая российская сеть фастфуда «Дикман's Deli», заведения которой начали работать на ул. Рубинштейна, 14 и в креативном пространстве «Голицын Лофт».

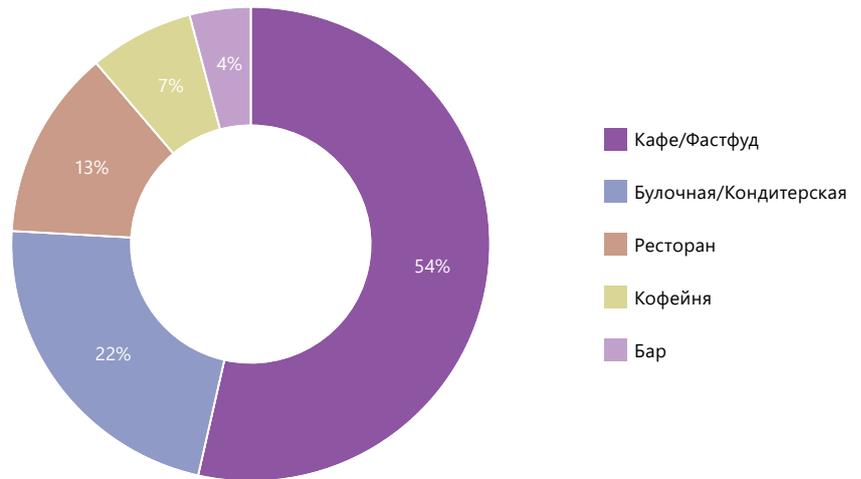
Стоит отметить такое громкое событие, как открытие Hard Rock Cafe в Санкт-Петербурге. Всемирно известное кафе, которое является туристическим местом во многих странах, открылось в «Никольских рядах» на Садовой ул., 62. Преобразование «Никольских рядов» может положительно повлиять

Распределение заведений общественного питания, открывшихся в I полугодии 2018 г., по занимаемой площади, м²



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Распределение заведений общественного питания, открывшихся в I полугодии 2018 г., по классификации



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

на развитие стрит-ритейла на данном участке Садовой улицы, который до настоящего времени был недостаточно востребован. Подтверждением тому является возросшее количество заявок, поступивших в компанию Knight Frank St Petersburg.

Создатели Vona Capona планируют открыть новый 2-этажный мясной ресторан по адресу: Большой пр. П. С., 54.

На Б. Конюшенной ул. в скором времени откроется ресторан еврейской кухни Saviv. В ТЦ «Пассаж» весной 2018 г. владельцы Co-op Garage и Jack&Chan запустили свой 3-й проект – кафе китайской кухни Tiger Lily.

На М. Морской ул. начал работу ресторан Kazan Mangal от владельцев Crazy Wine и Craft Brew.

На главной ресторанной улице Петербурга (ул. Рубинштейна) тоже произошли изменения. Так, на месте бара Telegraph открылись 2 новых заведения – ресторан русской кухни «Скобари» и винный бар «Варвара». В начале года заработали рестораны Mur_Mur и «Каха бар», а в середине года на ул. Рубинштейна, 4 открылся бар «Угрюмочная».

Одной из новинок в Санкт-Петербурге стала сеть булочных «Чешский трдельник».

Также выходит на рынок Петербурга московская сеть «Правда кофе». Летом

2018 г. компания планирует открыть 1-ю кофейню в городе. На месте сувенирного магазина на Невском пр-те, 54 открылся ресторан «Большая кухня».

На рынке одежды тоже произошли изменения. В феврале 2018 г. в ТРЦ «Галерея» впервые открылся магазин Victoria's Secret. Бутик St-James был открыт на Невском пр-те, 150.

Бренд Hublot дебютировал в Санкт-Петербурге и открылся в «ДЛТ».

Мировой часовой бренд Rolex анонсировал открытие отдельного бутика на Невском пр-те, 150.

Что касается главных закрытий, то с рынка Петербурга ушли сети товаров для дома «Дом Лаверна» и «К-Раута». Существенно сократили свое присутствие сеть MediaMarkt и магазины обуви Obuv.com. Сеть кондитерских British Bakery открыла новые заведения на месте приобретенных ранее кофеен Newmann Coffee.

Согласно запросам, поступавшим в компанию Knight Frank St Petersburg на протяжении I полугодия 2018 г., можно отметить, что большинство арендаторов запрашивали помещения средней площади на главных и прилегающих к ним торговых магистралях города, а также крупные помещения в новых спальных районах, таких как Мурино, Кудрово и Парнас.

Запрашиваемые площади варьируются от 40 до 1 350 м². Средний метраж, рассматриваемый для аренды, составил 150 м².

Самые часто встречающиеся запросы поступают от операторов общественного питания (более 30%), продуктовых магазинов (20%) и аптек (10%).

Для ресторанов запрашиваются большие по площади помещения, средний метраж которых составляет 250 м².

Операторам общественного питания интересны торговые коридоры в новых спальных районах (Парнас, Кудрово, Мурино) или в центральных районах (Центральный, Петроградский, Адмиралтейский, Московский).

Продукты и аптеки рассматривают помещения в основном в спальных районах площадью в среднем 300 м² и 100 м² соответственно.

Одно из основных требований у операторов остается традиционным – это высокий пешеходный и транспортный трафики.

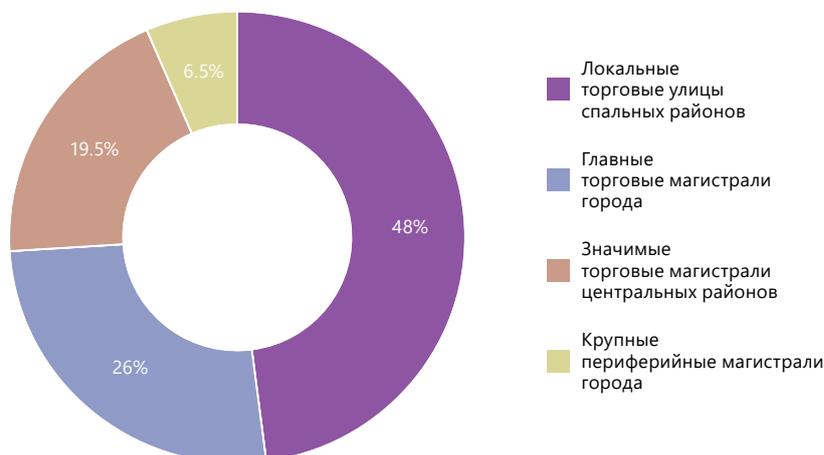
Уровень и динамика ставок аренды по основным торговым улицам*

Категории улиц	Улицы	Ставка аренды, руб./м ² /мес.**
Пешеходные улицы	М. Садовая (п)	3 500-6 000 ▲
	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)	2 500-5 500 ▲
Крупные периферийные магистрали города	Ленинский пр-т	1 700-6 000 ▲
	Славы пр-т	1 300-3 000 ▲
	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»	1 500-3 000 ▲
Главные торговые магистрали города	Оптиков ул. / Туристская ул.	1 300-3 000 ▲
	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.	2 500-5 500 =
	Б. Конюшенная ул.	3 500-10 000 ▼
	Рубинштейна ул.	4 000-6 500 ▲
	Владимирский пр-т	3 000-5 000 ▲
	М. Морская ул.	2 500-5 000 ▲
	Маяковская ул.	2 500-4 000 ▲
	Восстания ул.	2 500-6 000 =
	Кирочная ул.	1 800-7 500 ▲
Загородный пр-т	2 500-5 000 ▲	
Гороховая ул.	1 800-4 000 =	
Садовая ул.	3 000-10 000 ▼	
Средний пр-т В. О.	2 500-7 000 =	
Лиговский пр-т	1 800-5 000 ▼	
Литейный пр-т	1 700-5 000 =	

* Динамика I пол. 2018 г. / II пол. 2017 г.

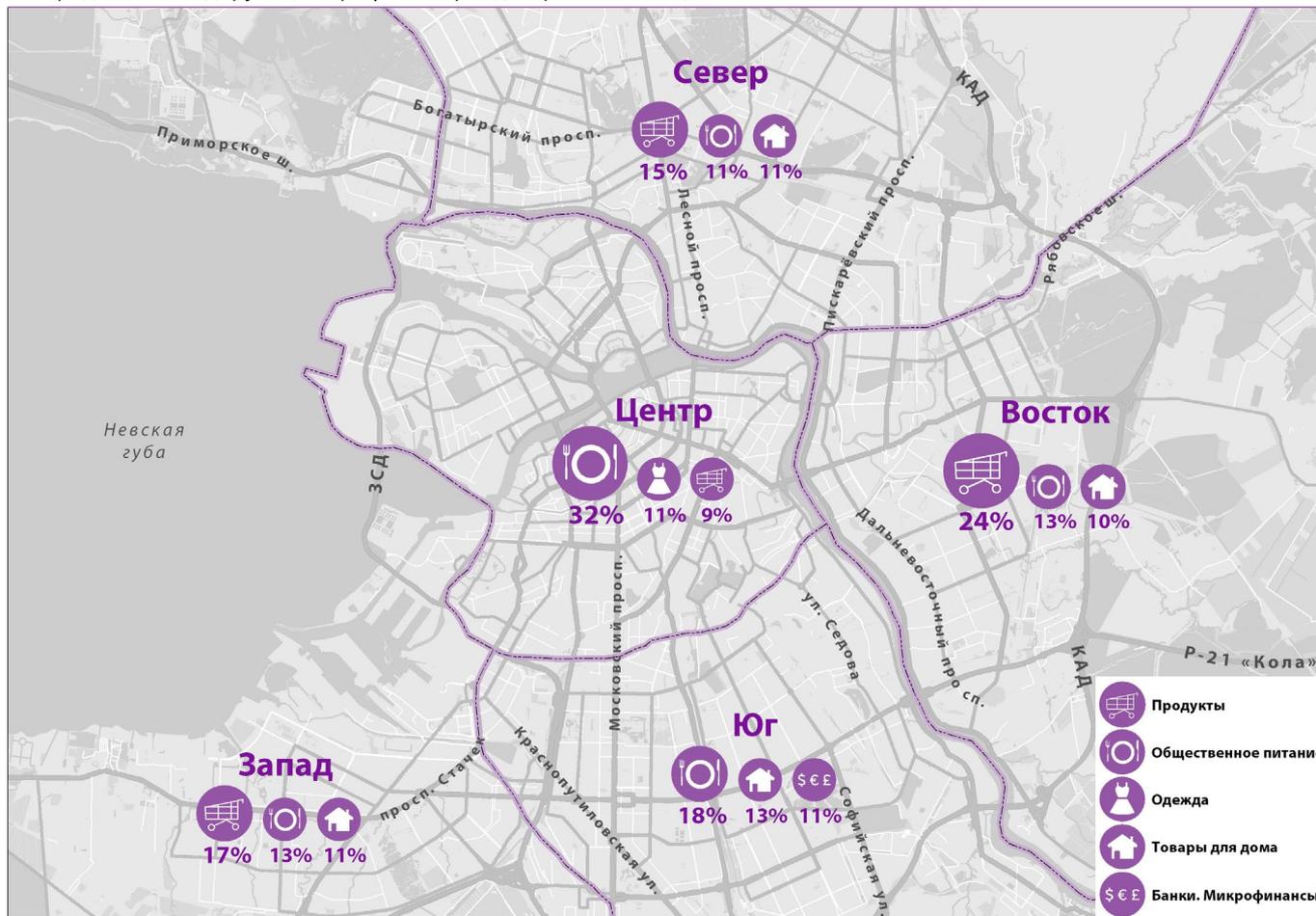
** Помещения площадью 100–200 м², расположенные на 1-м этаже
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Структура запросов арендаторов по категориям торговых улиц



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Распределение лидирующих профилей арендаторов по локациям



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

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

Бренд	Профиль	Адрес
Вкусвилл	Продукты	Индустриальный пр-т, 27; ул. Ф. Абрамова, 21; Комендантский пр-т, 17
Кошер Гурмэ	Продукты	Лермонтовский пр-т, 40–42А
Simple Wine	Продукты	Московский пр-т, 157
Hard Rock Cafe	Общественное питание	Садовая ул., 62
Tiger Lily*	Общественное питание	Невский пр-т, 48
Kazan Mangal	Общественное питание	М. Морская ул., 13
Mur_Mur	Общественное питание	ул. Рубинштейна, 4
Каха бар	Общественное питание	ул. Рубинштейна, 24
Большая кухня	Общественное питание	Невский пр-т, 54
St-James	Одежда	Невский пр-т, 150
Hublot*	Часы	Б. Конюшенная ул., 21–23А
Victoria's Secret*	Одежда	Лиговский пр-т, 30 А

* Открыты в торговых центрах

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.