



## Основные индикаторы рынка

	I кв. 2017	I кв. 2018	I кв. 2019
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук*	916	888	837
Уровень вакантности, %	4,9	6,0	5,5

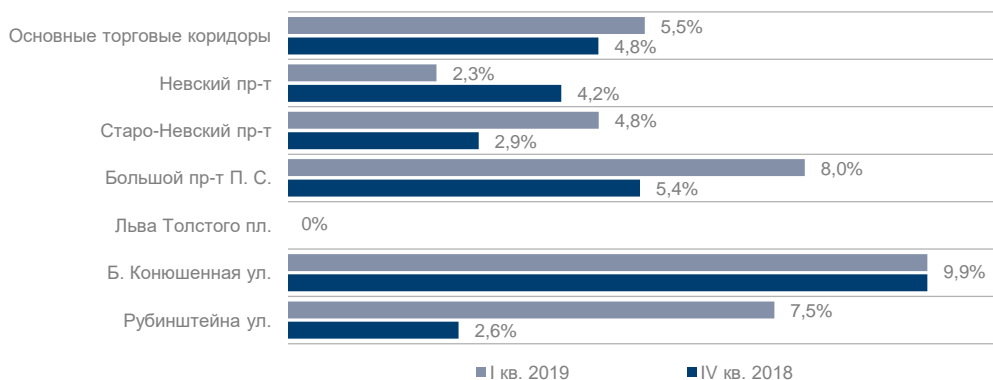
\*Количество торговых помещений может меняться в связи с изменением выборки.

## Основные тенденции и события

На основных торговых коридорах Санкт-Петербурга в январе – марте 2019 г. наблюдались разные тренды по свободным и арендуемым помещениям. В целом динамика вакантности остается стабильной и варьируется в пределах 0,5-1 п.п. Так, на конец I квартала 2019 г. доля свободных помещений составила 5,5%, что на 0,7 п.п. выше в сравнении с IV кварталом 2018 г.

Невский проспект – единственный из числа анализируемых нами торговых коридоров, где в начале года сократилась вакантность: доля незанятых помещений опустилась с 4,2% в декабре 2018 г. до 2,3% в марте 2019 г., что является минимальным значением за последние несколько лет. Стабильный уровень заполняемости демонстрируют также помещения на площади Льва Толстого, где доля вакантных помещений сохраняется на нулевой отметке.

Аутсайдером по динамике вакантности стала ул. Рубинштейна, где доля свободных помещений за аналогичный период выросла почти на 5 п.п. – до 7,5%. Рост уровня вакантности на данном коридоре произошел по причине закрытия нескольких помещений, среди которых Boozy Street Bar и кафе «Теура». Также в результате сокращения сети «Полушка» был закрыт магазин ритейлера в этой локации.



Уровень вакантности, %

Источник: Colliers International

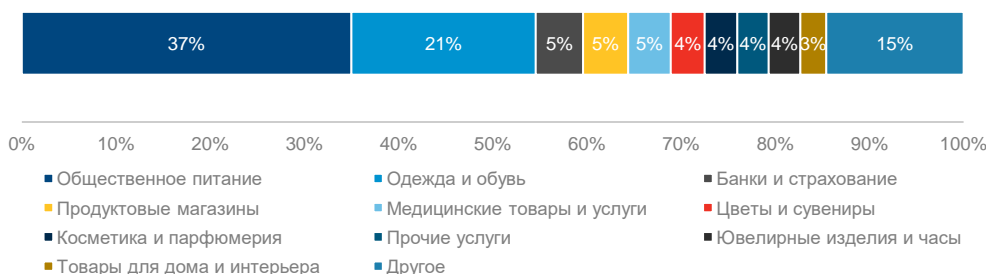
В динамике от IV квартала 2018 г. к I кварталу 2019 г. ротация на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга составила 3%. Лидерами по количеству помещений в ротации стали Невский, Старо-Невский пр-ты и Большой пр-т П.С. К примеру, на месте Paul and Shark на Большом пр-те П.С. открылся бутик Harmond & Blaine, на месте магазина «Шаг навстречу» на Невском пр-те – обувной магазин Footbox, а ресторан «Евразия» на Невском, 13 сменил магазин сувенирной продукции. «Евразия», в свою очередь, переехала в помещение на Невском, 40, где ранее располагался музей «Тайны Петербурга».

Годовой уровень ротации на трех вышеназванных торговых магистралях на конец I квартала 2019 г. достиг 16,6%. Таким образом, можно констатировать, что в каждом шестом помещении на Невском, Старо-Невском и Большом пр-те П.С. за прошедший календарный год сменились арендаторы.



Сегментация арендаторов на основных торговых коридорах по профилю, %

Источник: Colliers International



## Спрос и коммерческие условия

Преобладающим по числу новых заведений на основных торговых магистралях традиционно стал сегмент общественного питания, сформировавший 48% от числа всех открытий I квартала 2019 г. На Невском пр-те, 66 открылась пекарня-кондитерская «Буше» в обновленном дизайне, ресторан Art Caviar заработал на Б. Конюшенной, 10, на ул. Рубинштейна открылся ресторан The Sizzle.

В преддверии начала высокого туристического сезона наблюдалась активизация со стороны несетевых магазинов сувенирной продукции. На их долю в структуре новых открытий января – марта 2019 г. пришлось 13%. Новые сувенирные магазины разместились на Невском проспекте – главной магистрали туристического трафика.

В начале года два новых бренда дебютировали на петербургском рынке в формате street retail: TUMI и Giorgio Magnani.

НАЗВАНИЕ	ПРОФИЛЬ АРЕНДАТОРА	АДРЕС
Art Caviar	Общественное питание	Б. Конюшенная ул., 10
Giorgio Magnani	Fashion	Б. Конюшенная ул., 2
Евразия	Общественное питание	Невский пр-т, 40
TUMI	Сумки/Багаж/Аксессуары	Невский пр-т, 57
Буше	Общественное питание	Невский пр-т, 66
Footbox	Обувь	Невский пр-т, 81
ЭПЛ Даймонд	Ювелирные изделия	Невский пр-т, 81
Crazy Sushi	Общественное питание	Рубинштейна ул., 6
Цветочное бюро	Цветы	Рубинштейна ул., 13
The Sizzle	Общественное питание	Рубинштейна ул., 23



Ключевые открытия на основных торговых коридорах в I кв. 2019

Источник: Colliers International

Средние ставки аренды на основных торговых коридорах не претерпели существенных изменений за квартал. На рынке все больше усиливается разрыв в «реальных» ставках на высококлассные помещения (с большими витринными окнами, хорошей планировкой и удобным входом на уровне тротуара, находящиеся в самых потоковых местах, вблизи станций метро или общественных остановок и пешеходных переходов) и на менее привлекательные помещения (с маленькими витринами, низкими потолками, располагающиеся в цоколе или имеющие крыльцо с лестницей в 5–10 ступеней).

ОСНОВНЫЕ ТОРГОВЫЕ КОРИДОРЫ	СТАВКА MIN	СТАВКА MAX
Невский пр-т	7 000	18 000
Старо-Невский пр-т	3 000	5 000
Большой пр-т П. С.	2 000	4 000
Пл. Льва Толстого	5 000	12 000
Большая Конюшенная ул.	3 500	5 000
Рубинштейна ул.	3 000	6 000



Средние диапазоны ставок аренды на помещения 75–150 м<sup>2</sup> в I кв. 2019 г., Р/м<sup>2</sup>/мес. без НДС

Источник: Colliers International

## Прогноз

В ближайшие три месяца мы ожидаем сохранения прежнего уровня вакантности на фоне роста спроса ритейлеров на высоколиквидные и наиболее качественные помещения, что, в свою очередь, может побудить собственников таких помещений к ротации действующих арендаторов. В дополнение к этому сохранится активность арендаторов сегмента общественного питания и продовольственных магазинов. Сеть «Вкусвилл» продолжает активную экспансию: в первые три месяца 2019 г. ритейлер открыл несколько новых магазинов (на Большом пр-те П.С., Каменноостровском пр-те, Садовой ул. и др.) и продолжает поиск новых площадок в разных районах города. О планах открытия новых магазинов в стрит-ритейле заявили также сети «Азбука Вкуса» и Prisma, готовящая открытие супермаркета нового формата на первом этаже универмага «У Красного моста».

## КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

---

### ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Анна Никандрова  
Партнер  
[Anna.Nikandrova@colliers.com](mailto:Anna.Nikandrova@colliers.com)

Владимир Каличава  
Руководитель департамента услуг для ритейлеров  
[Vladimir.Kalichava@colliers.com](mailto:Vladimir.Kalichava@colliers.com)

### СТРАТЕГИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

Владислав Николаев  
Региональный директор  
[Vladislav.Nikolaev@colliers.com](mailto:Vladislav.Nikolaev@colliers.com)

191186 Санкт-Петербург  
Волынский пер., д. 3 | БЦ «Сенатор»  
Тел. +7 812 718 36 18  
[www.colliers.ru](http://www.colliers.ru)



Copyright © 2019 Colliers International

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

### ИССЛЕДОВАНИЯ

Вероника Лежнева  
Директор  
[Veronika.Lezhneva@colliers.com](mailto:Veronika.Lezhneva@colliers.com)

Ольга Убушиева  
Старший аналитик  
[Olga.Ubushieva@colliers.com](mailto:Olga.Ubushieva@colliers.com)

### МАРКЕТИНГ И PR

Ольга Бакулина  
Региональный директор  
[Olga.Bakulina@colliers.com](mailto:Olga.Bakulina@colliers.com)

Анна Сабинина  
Директор, Санкт-Петербург  
[Anna.Sabinina@colliers.com](mailto:Anna.Sabinina@colliers.com)

