

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ STREET RETAIL

I квартал 2017

Индикаторы рынка



Количество помещений на главных торговых коридорах – **916**



Уровень вакантных площадей – **4,9%**

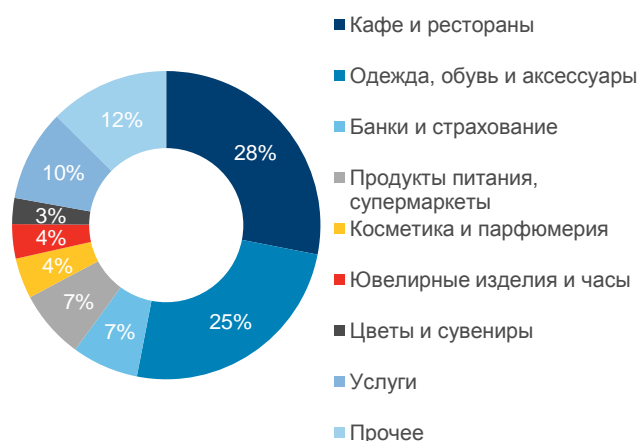
* Анализ центральных коридоров был расширен по сравнению с концом 2016 г.

Основные тенденции и события

Начало 2017 г. характеризовалось положительной динамикой на рынке стрит-ритейла. Если в прошлом году операторы проявляли осторожность и развивались точечно, то сейчас они ставят перед собой более амбициозные планы. Например, о расширении присутствия в Петербурге заявили такие сети, как «Улыбка радуги», «Подружка», а также аптеки «Озерки», «Аптека Доктор» и прочие. За прошедшие три месяца на основных торговых улицах Петербурга появилось четыре новых бренда, ранее не представленных в городе, один из которых – международный.

Большая Конюшенная улица в I квартале текущего года из-за высоких арендных ставок и неготовности собственников помещений их корректировать продолжает терять арендаторов, которые, в свою очередь, перемещаются на Старо-Невский проспект. В целом в I квартале 2017 г. основной объем арендаторов на главных торговых коридорах города по-прежнему формируют заведения общественного питания и магазины одежды, обуви и аксессуаров.

Структура профилей арендаторов на основных торговых коридорах стабильна



Источник: Colliers International

Продолжилось укрепление части Старо-Невского проспекта в качестве бутиковой зоны люксовых fashion-брендов



Источник: Colliers International

Открытия магазинов новых для Санкт-Петербурга операторов в I квартале 2017

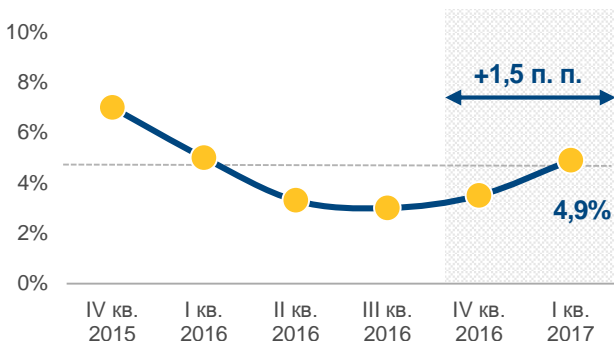
НАЗВАНИЕ	СТРАНА	АДРЕС
«Сырный Сомелье»	Россия	Фурштатская ул., д. 26
Bateel	ОАЭ	Большой пр-т П.С., д. 22–24
Nippon	Россия	Фурштатская ул., д. 19
Porta 9	Россия	Литейный пр-т, д. 59

Источник: Colliers International

Спрос и коммерческие условия

Новая вакансия сформировалась за счет закрытия ряда сетевых заведений общественного питания среднего и демократичного ценового сегмента, а также отдельных небольших несетевых магазинов.

Вакантность на основных торговых коридорах в I квартале 2017 г. находится на уровне весны прошлого года



Источник: Colliers International

За прошедший квартал ротация арендаторов, как и в 2016 г., происходила в пределах одной локации или в рамках одного сегмента. Например, бутик немецкого бренда Jil Sander Navy со Старо-Невского проспекта переехал на соседнюю Кременчугскую улицу, «МОНОПОЛЬ Bar & Market» сменил локацию в пределах Большого проспекта П.С. В рамках одного сегмента на Невском проспекте на месте ресторана Ivanoff открылось второе заведение московской сети «Хлеб Насущный», на Каменноостровском проспекте на месте кафе «Чайная ложка» – BURGER KING. Ротация на основных торговых улицах в I квартале 2017 г. равна 6%. За год ротация составила 15%.

В I квартале 2017 г. наблюдались небольшие подвижки уровня вакантности



Источник: Colliers International

Арендные ставки на основных торговых улицах стабильны на протяжении года

Средние диапазоны ставок аренды на основных центральных коридорах на помещения от 100 м² в I кв. 2017, руб./м²/мес. не вкл. НДС

ОСНОВНЫЕ МАГИСТРАЛИ	СТАВКА MIN	СТАВКА MAX
Невский пр-т	5 000	12 500
Литейный пр-т	2 000	5 000
Владимирский пр-т и Владимирская пл.	2 000	6 000
Большая Московская ул.	2 000	4 500
Загородный пр-т	2 000	4 500
Каменноостровский пр-т	1 500	10 000
Большой пр-т П.С.	1 500	5 000

Источник: Colliers International

Сфера общественного питания в I квартале 2017 г. сохранила статус главного и устойчивого драйвера на рынке стрит-ритейла, особенно в центре города. Наиболее популярный формат – это бургерные, рестораны паназиатской кухни и различный фастфуд. Из новых открытий стоит отметить: Street Beef Burgers, First House Burger, «Мохнатый краб», Lavash и прочие. Также активность наблюдалась в I квартале 2016 г. – состоялось немногим более 30 открытий подобных заведений.

За I квартал 2017 г. открылось не менее 45 различных концептуальных кафе и ресторанов в центральных локациях



Источник: Colliers International

Прогнозы

С началом туристического сезона вакантные помещения на торговых коридорах Петербурга могут быть заполнены сувенирными лавками, магазинами цветов и подарков. Также ожидается увеличение присутствия на улицах города магазинов федеральных дрогери-сетей, продуктовых супермаркетов и аптечных сетей. Близится насыщение рынка заведениями общественного питания. Появление все большего числа новых концепций при снизившейся покупательной способности населения приведет к обострению конкуренции внутри сегмента и замедлению темпов его развития. Вакантность на главных торговых улицах к концу 2017 г. может составить 3–3,5%.

396 офисов в 68 странах на 6 континентах

США: 153

Канада: 29

Латинская Америка: 24

Тихоокеанский регион,

Азия: 79

Европа, Ближний восток,

Африка: 111

\$2,6

млрд

годовой доход

170

млн м²

в управлении

15 000

профессионалов

Colliers International Россия

123112 Москва

Пресненская набережная, д. 10

БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж

Тел. +7 495 258 51 51

191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3

БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18



colliers.ru

colliersdom.com

Николай Казанский

Управляющий партнер

nikolay.kazanskiy@colliers.com

Владимир Сергунин

Партнер

vladimir.sergunin@colliers.com

Станислав Бибик

Партнер

stanislav.bibik@colliers.com

Анна Никандрова

Партнер

anna.nikandrova@colliers.com

Элеонора Богданова

Региональный директор департамента складской и индустриальной недвижимости

eleonora.bogdanova@colliers.com

Амель Джерруди

Исполнительный директор департамента управления проектами и контроля строительства

amel.djerroudi@colliers.com

Вера Зименкова

Региональный директор департаментов по работе с корпоративными клиентами и

офисной недвижимости

vera.zimenkova@colliers.com

Андрей Косарев

Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге

andrey.kosarev@colliers.com

Владислав Николаев

Региональный директор департамента стратегического консалтинга

vladislav.nikolaev@colliers.com

Дмитрий Романов

Региональный директор департамента оценки

dmitry.romanov@colliers.com

Кермен Мастиев

Директор отдела продаж офисной недвижимости

kermen.mastiev@colliers.com

Франсуа Нонненмашер

Директор департамента представления интересов арендаторов

francois.nonnenmacher@colliers.com

Екатерина Подлесных

Руководитель департамента street retail по России

ekaterina.podlesnykh@colliers.com

Екатерина Фонарева

Директор департамента жилой недвижимости, офис в Москве

ekaterina.fonareva@colliers.com

Елизавета Конвей

Директор департамента жилой недвижимости, офис в Санкт-Петербурге

elizaveta.conway@colliers.com

Ольга Бакулина

Региональный директор департамента маркетинга и PR

olga.bakulina@colliers.com

Вероника Лежнева

Директор департамента исследований

veronika.lezhneva@colliers.com

Colliers International Group Inc. (NASDAQ и TSX: CIGI) является мировым лидером в области коммерческой и жилой недвижимости. Компания насчитывает более 15 000 квалифицированных профессионалов, работающих в 68 странах мира. Деятельность Colliers International в России началась в 1994 году. На сегодняшний день в офисах в Москве и Санкт-Петербурге работает более 250 сотрудников.

Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных услуг арендаторам, владельцам недвижимости и инвесторам по всему миру. Услуги включают в себя стратегический консалтинг и услуги по продаже и аренде недвижимости, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка. Девелоперам жилой недвижимости специалисты Colliers предоставляют полный цикл эксклюзивных и ко-эксклюзивных консультационных услуг по проектам — от продажи/приобретения земельных участков под жилую застройку до разработки коммерческих концепций и осуществления брокериджа и маркетинга проектов.

Colliers, единственная из компаний на рынке консалтинговых услуг в сфере недвижимости, уже 12 лет подряд входит в рейтинг «100 лучших аутсорсинговых компаний мира» по версии Международной ассоциации профессионалов аутсорсинга (IAOP).

Компания является членом Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), Российского Совета по экологическому строительству, Российского Совета Торговых Центров (РСТЦ), а также Ассоциации Менеджеров России.

Copyright © 2017 Colliers International.

Данный отчет является общим по рынку складской 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.



Accelerating success.