



Основные индикаторы рынка

	III кв. 2016	III кв. 2017	III кв. 2018
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук	650	700	760
Уровень вакантности, %	2,5	6,0	4,0

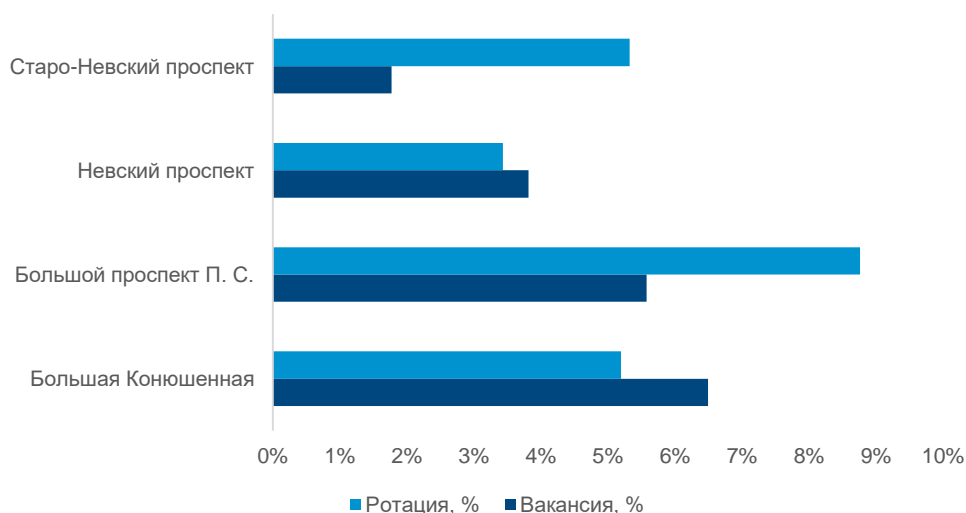
Подводя итоги III квартала на рынке street retail, можно отметить, что сегменты общественного питания и fashion остались лидерами по числу новых открытий в этом году. Однако по сравнению с аналогичным периодом прошлого года интерес к основным торговым коридорам со стороны продуктовых сетей значительно упал – этой осенью на основных улицах города не было открыто ни одного сетевого супермаркета (включая энергично развивающийся сегмент эксклюзивных монопрофильных магазинов).

Самую высокую активность в прошедшем квартале проявили арендаторы на Большом проспекте П.С., ротация на нем достигла 9%, повысившись на 3 п.п. за три месяца.

Уровень вакансии на четырех основных торговых улицах города планомерно снижается, к концу октября общий показатель по самым популярным коридорам достиг 4%.



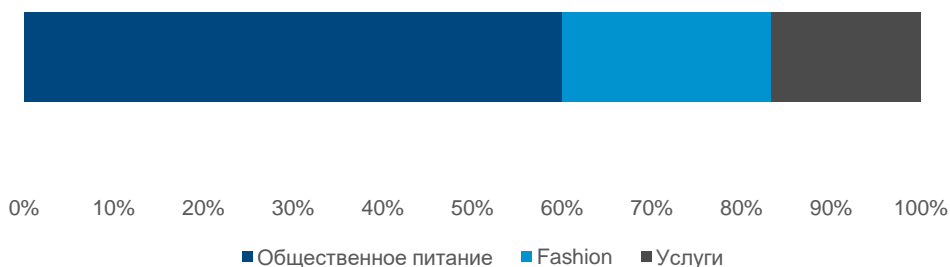
Ротация и вакансия на ключевых торговых коридорах в III квартале 2018
Источник: Colliers International



Если по итогам полугодия тройку лидеров по количеству открытий в преддверии ЧМ замыкали продуктовые сети, то в III квартале их место занимает сегмент услуг, преимущественно благодаря нишевым салонам красоты, открытым на Большой Конюшенной улице и Большом проспекте П.С.



Лидеры ротации на основных торговых улицах города в III квартале
Источник: Colliers International



По числу открытий в прошедшем квартале Большой проспект демонстрирует бесспорное лидерство: основной пул новых арендаторов представлен различными форматами новых заведений общественного питания – рестораны, бары, бургерные, trattории. Среди самых необычных заведений формата fast casual можно назвать Flakers Café, которое специализируется на более, чем 20 брендах хлопьев и мюсли, сервированных в заведении вместе с молоком.

Примечательно, что традиционно активный для этой улицы сегмент fashion в III квартале опередил не столь популярный для формата street сегмент «товаров для дома»: два магазина постельного белья высокой ценовой категории (Frette, Blumarine) открылись на Большом проспекте осенью.

На Невском проспекте к уже сформированному в этой локации пулу специализированных супермаркетов (AB Daily, «Аленка», «Волшебная карамель») присоединился кондитерский магазин торгового дома «Сладкий союз». Нишу пиццерий дополнило новое заведение традиционной итальянской кухни Italiani.

Ротация на Старо-Невском проспекте за III квартал снизилась в два раза: к быстрым и демократичным заведениям общепита в этой зоне присоединилась блинопекарня «Блинов». Популярный в III квартале сегмент «товаров для дома» дополнил седьмой в Санкт-Петербурге магазин Aura of Bohemia.

На Большой Конюшенной открылось израильское бистро Saviv, сменив арендатора в этом же сегменте.



Ключевые открытия
III квартала на основных
торговых коридорах
Источник: Colliers International

Торговый коридор	Бренд	Адрес	Профиль арендатора
Большой проспект П.С.	Trattoria Stefano	Большой пр-т. П.С., д. 1	Траттория
	Краски жизни	Большой пр-т. П.С., д. 7	Галерея
	Pio Nero	Большой пр-т. П.С., д. 20/5	Кафетерий
	Blumarine (скоро открытие)	Большой пр-т. П.С., д. 24	Постельное белье
	Flakers Café	Большой пр-т. П.С., д. 28/1	Кафетерий
	BERWICK 1707 (скоро открытие)	Большой пр-т. П.С., д. 29	Fashion
	Frette	Большой пр-т. П.С., д. 43	Постельное белье
	Bosco Fresh&Bar	Большой пр-т. П.С., д. 59	Fashion
	Ramen Slurp Bar	Большой пр-т. П.С., д. 65	Кафе
	ФАРШ BALL	Большой пр-т. П.С., д. 81	Кафе
Невский проспект	Atrio (скоро открытие)	Невский пр-т., д. 25	Ресторан
	Italiani	Невский пр-т., д. 65	Пиццерия
	Сладкий союз	Невский пр-т., д. 74	Кондитерский магазин
Старо-Невский проспект	Aura of Bohemia	Невский пр-т., д. 111	Посуда
	Блинов	Невский пр-т., д. 180	Блинопекарня
Большая Конюшенная	Saviv	Б. Конюшенная ул., д. 9	Бистро

Стоит отметить, что в III квартале многообразие форматов кафе, баров и ресторанов дополнили сразу несколько сетевых заведений, открытых рестораторами из Москвы: «Правда кофе», «Раковая», «Лепим и варим».

К числу знаковых открытий можно отнести вторую в России точку легендарной американской сети Hard Rock Cafe, открывшуюся летом в Никольских рядах.



Региональные и иностранные сетевые операторы в сегменте общественного питания, вышедшие на рынок в III квартале

Источник: Colliers International

Название	Адрес первой точки	Формат
Правда кофе	Загородный пр-т., д. 9	Coffee-to-go
Раковая	Малый пр-т. П.С., д. 16	Гастробар
Лепим и варим (скоро открытие)	Маяковского ул., д. 4	Пельменная
Hard Rock Cafe	Садовая ул., д. 62	Ресторан

Ставки аренды на основных торговых коридорах в течение III квартала не изменились.



Средние диапазоны ставок аренды на основных торговых коридорах на помещения 75–150 м² в III кв. 2018 г., руб./м²/мес., не вкл. НДС

Источник: Colliers International

Средние диапазоны ставок аренды на основных торговых коридорах на помещения 75–150 м² в III кв. 2018 г., руб./м²/мес.

ОСНОВНЫЕ ТОРГОВЫЕ КОРИДОРЫ	СТАВКА MIN	СТАВКА MAX
Невский пр-т	7 000	17 000
Старо-Невский пр-т	3 000	5 000
Большой пр-т П.С.	2 500	5 000
Пл. Льва Толстого	9 000	11 000
Большая Конюшенная ул.	3 500	7 000

По нашим прогнозам, последняя половина года может показать более умеренную динамику по сравнению с темпом предыдущего полугодия, заданным «фактором ЧМ».

Домашние и региональные рестораторы и сети спешили открывать свои заведения в преддверии чемпионата; многие из тех, что анонсировались в начале года – уже работают.

При этом, некоторые из открытых в первом полугодии несетевых кафе и ресторанов по итогам девяти месяцев близки к закрытию. Осторожность ритейлеров, по большей части, операторов самого активного сегмента – общественного питания, может быть объяснима и предстоящим повышением ставки НДС. Однако естественная ротация в этом сегменте даст возможность новым сетям выйти на рынок, заняв качественные помещения, в частности, на пешеходных улицах города.

Вакансия и ставки на основных торговых коридорах останутся стабильны до конца года.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@colliers.com

Владимир Каличава
Руководитель департамента услуг для ритейлеров
vladimir.kalichava@colliers.com

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

Владислав Николаев
Региональный директор
vladislav.nikolaev@colliers.com

ИССЛЕДОВАНИЯ

Вероника Лежнева
Директор
veronika.lezhneva@colliers.com

Людмила Заиченко
Заместитель директора
ludmila.zaichenko@colliers.com

МАРКЕТИНГ И PR

Ольга Бакулина
Региональный директор
olga.bakulina@colliers.com

Анна Сабинина
Директор, Санкт-Петербург
anna.sabinina@colliers.com

191186 Санкт-Петербург
Волынский пер., д. 3 | БЦ «Сенатор»
Тел. +7 812 718 36 18
www.colliers.ru



Copyright © 2018 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.

