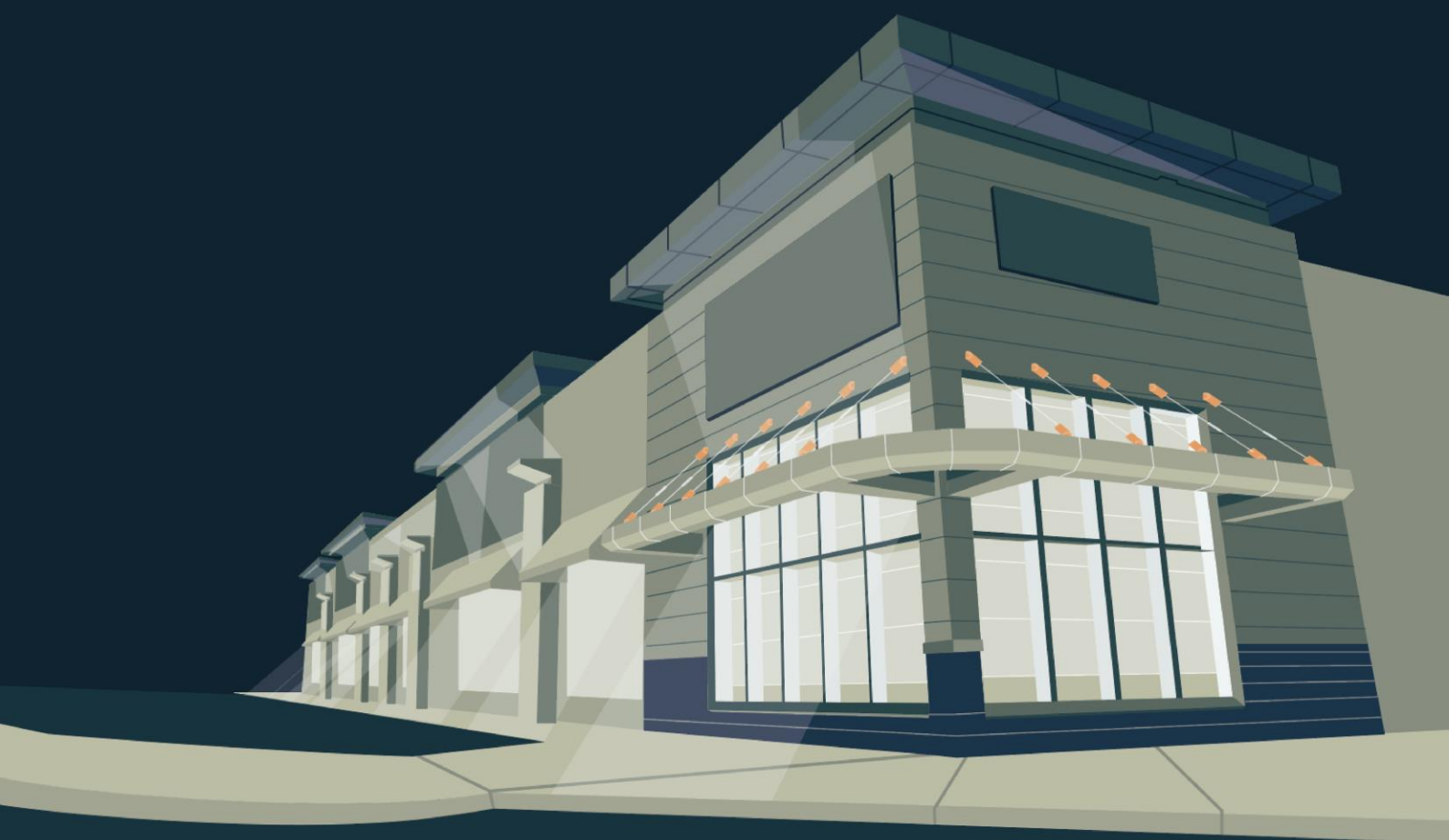




STREET RETAIL САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

III КВАРТАЛ 2019 Г.



	III кв. 2017	III кв. 2018	III кв. 2019
 Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук*	700	760	843
 Уровень вакантности, %	6,2	4,0	6,8

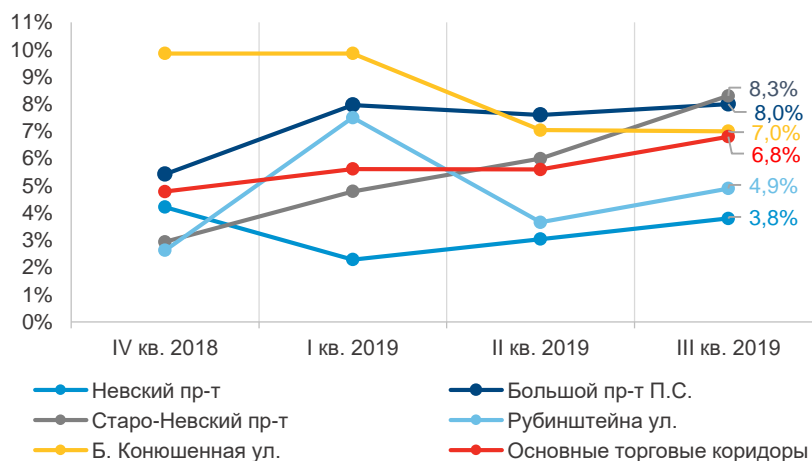
*Количество торговых помещений может меняться в связи с изменением выборки.

ОСНОВНЫЕ ИТОГИ

В III квартале 2019 г. на центральных торговых коридорах Санкт-Петербурга наблюдался рост вакантности: за три месяца показатель увеличился на 1,2 п.п., до 6,8%. Количество свободных помещений возросло на всех основных магистралях, за исключением Б. Конюшенной ул., где вакантность сохранилась на уровне предыдущего квартала – 7%, а также пл. Льва Толстого, где незанятые помещения отсутствуют. Наиболее существенно вакантность за три месяца повысилась на Старо-Невском пр-те (+3,5 п.п.) и на ул. Рубинштейна (+2,4 п.п.).

В целом за июль – сентябрь 2019 г. количество закрытий на центральных торговых коридорах превысило количество открытий – 23 против 16. Ряд заведений и магазинов вынуждены были закрыться или переехать в связи с неверно выбранным форматом и локацией или давно устаревшей концепцией заведения. Лидерами по числу закрывшихся точек стали Большой пр-т П.С. и Старо-Невский пр-т (8 и 7 соответственно). Однако если на Большом пр-те П.С. количество закрытий в целом оказалось сопоставимо с числом открытий, то Старо-Невский пр-т продолжил терять арендаторов. В числе прекративших работу в III квартале заведений в этой локации, например, ресторан «Васаби & Розарио» и магазин посуды и предметов интерьера Auga of Bohemia. На ул. Рубинштейна продолжается противостояние жителей и рестораторов, что вынуждает арендаторов рассматривать другие локации для открытия своих проектов либо закрывать существующие на этой улице. Так, в III квартале там вынуждены были закрыться заведения «Винный шкаф» и Surf Coffee.

ГРАФИК 1:
Уровень вакантности по торговым коридорам, %



Источник: Colliers International

СПРОС И УРОВЕНЬ РОТАЦИИ

В III квартале 2019 г., как и годом ранее, на основных торговых коридорах состоялось наименьшее число открытий по сравнению с двумя предыдущими кварталами. Всего же за январь – сентябрь 2019 г. на основных торговых коридорах появилось около 70 новых арендаторов, почти половина из которых (47%) – различные форматы предприятий общественного питания.

В числе заведений, открывшихся в прошедшем квартале: новый проект ресторанного холдинга ZimaLeto Group – бистро Panda Comanda на Невском пр-те, винный бар с израильской кухней Sababa Bar на Большом пр-те П.С., а также бар Zazazu на ул. Рубинштейна. Активны были также и операторы специализированных продуктовых магазинов: на Невском пр-те появилась кондитерская мануфактура «Карамельная фабрика», а на Большом пр-те П.С. – винотека Piano...Piano.

В сегменте fashion знаковым событием стал выход бренда UNIQLO в формат стрит-ритейла: на пл. Льва Толстого в Санкт-Петербурге ритейлер готовит открытие первого такого магазина в России. Colliers International выступила брокером сделки по аренде помещения.

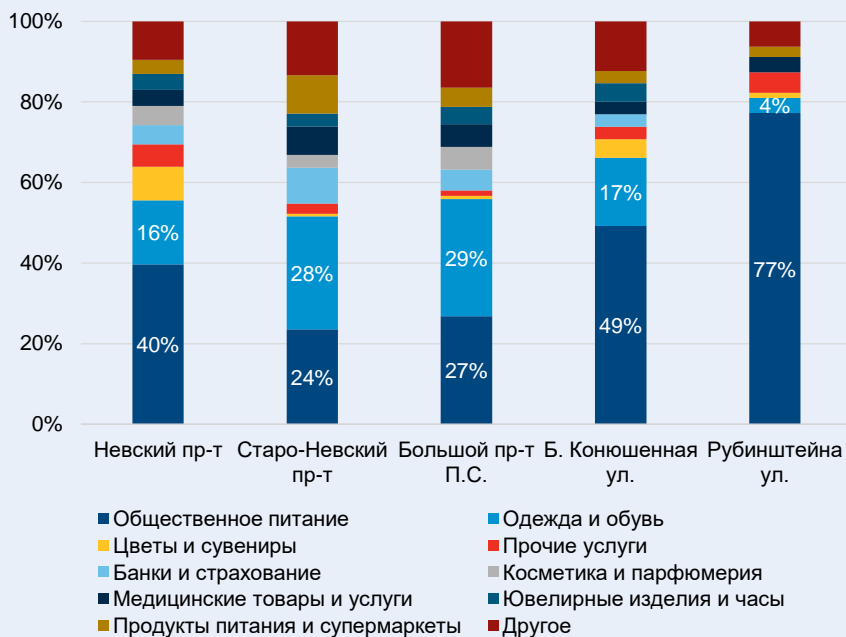
Уровень ротации за прошедший квартал оказался незначительным, около 1 п.п. За прошедшие 12 месяцев, в сравнении с III кв. 2018 г., ротация составила 13%, при этом самый высокий показатель продемонстрировала ул. Рубинштейна, где за год вывески сменили 16 помещений (19%).

Всего за январь – сентябрь 2019 г. в центральных районах Санкт-Петербурга появилось не менее 115 новых концептуальных заведений общественного питания, что на 20% меньше, чем за сопоставимый период годом ранее. Среди заведений, открывших двери в III квартале текущего года, – рестораны с морепродуктами Nomo и Lodka Seafood Oyster Bar, бар Jekyll & Hide, вегетарианское кафе Masala.

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	СЕКТОР
Dantone Home	Б. Конюшенная ул., 2	Товары для дома и интерьера
Piano...Piano	Большой пр-т П.С., 29	Специализированные продуктовые магазины
Sababa Bar	Большой пр-т П.С., 47	Общественное питание
Panda Comanda	Невский пр-т, 84–86	Общественное питание
«Север Метрополь»	Невский пр-т, 63	Общественное питание
Zazazu	Рубинштейна ул., 23	Общественное питание

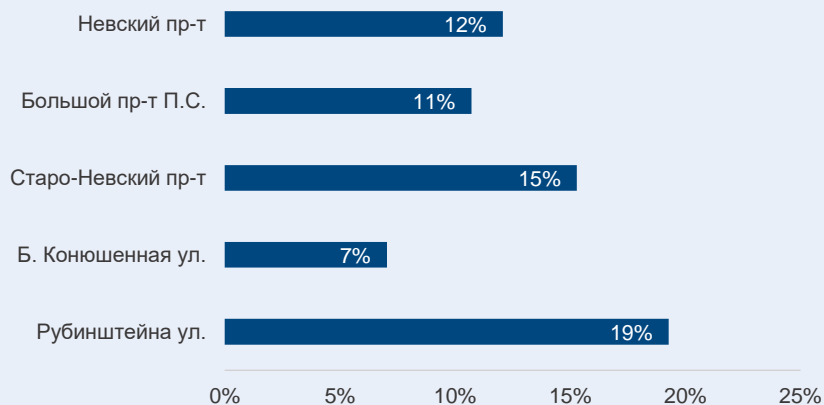
ТАБЛИЦА 1:
Ключевые открытия
на основных торговых
коридорах в III кв. 2019

ГРАФИК 2:
Структура арендаторов
на основных торговых
коридорах по профилям, %



Источник: Colliers International

ГРАФИК 3:
Уровень ротации
за последние 12 месяцев, %



Источник: Colliers International

Средние запрашиваемые ставки аренды не претерпели существенных изменений за девять месяцев 2019 г.

ТАБЛИЦА 2:
Средние диапазоны ставок
аренды на помещения
75–150 м², ₽/м²/мес. без НДС

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

Источник: Colliers International



ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

До конца года ставки аренды на большинстве торговых коридоров останутся на текущих уровнях. На отдельных торговых магистралях, таких как ул. Рубинштейна и Старо-Невский пр-т, возможно увеличение доли свободных помещений. В связи с этим мы ожидаем, что сроки экспозиции помещений на данных улицах будут увеличены и собственники свободных помещений будут готовы снижать запрашиваемые ставки аренды.

Продолжается развитие в городе тренда на открытие салонов связи в партнерстве с небольшими кофейнями. Такое сотрудничество позволяет двум сторонам оптимизировать затраты на аренду и создает синергетический эффект с точки зрения клиентского трафика. Так, компании «Теле 2» и One Price Coffee готовят открытие салона на Невском пр-те, а «Билайн» объявила о создании бренда «Билайн и кофе» для экспансии своих салонов с партнерскими сетями кофеен. Еще одним примером интересной коллаборации можно назвать открытие точки бистро «Футура» в помещении магазина «Республика» на Невском пр-те.

Сложная обстановка во взаимоотношениях жителей домов на ул. Рубинштейна с «местными» заведениями общепита привела к перераспределению спроса рестораторов на другие центральные локации. Так, активный спрос на аренду помещений мы наблюдаем на улицах Белинского, Восстания, Жуковского и Некрасова.

В сегменте общепита стоит также отметить интерес московских рестораторов к петербургскому рынку: владельцы сети пиццерий Pinsa Maestrello запустили первый в Санкт-Петербурге проект на Владимирском пр-те; Аркадий Новиков с партнерами открыли азиатский ресторан NAMA по соседству с «Сыроварней» в Ковенском пер. Ярким событием для гастрономической индустрии города стало также открытие первого бара от английского производителя джинов Halewood Wine & Spirits – заведение под названием Whitley Neill Bar & Kitchen появилось на ул. Белинского. Интересно, что следующее открытие заведения рестораторы анонсируют в Лондоне.

КОНТАКТЫ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Анна Никандрова
Партнер
+7 495 258 5151
anna.nikandrova@colliers.com

Владимир Каличава
Руководитель департамента услуг
для ритейлеров
+7 812 718 36 18
vladimir.kalichava@colliers.com

ИССЛЕДОВАНИЯ

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
veronika.lezhneva@colliers.com

Ольга Убушиева
Старший аналитик
+7 812 718 36 18
olga.ubushieva@colliers.com

МАРКЕТИНГ И PR

Ольга Бакулина
Региональный директор
+7 495 258 5151
olga.bakulina@colliers.com

Анна Сабина
Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 36 18
anna.sabinina@colliers.com

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.

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

