



## Основные индикаторы рынка

	IV кв. 2016	IV кв. 2017	IV кв. 2018
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук	805	1 013	836*
Уровень вакантности, %	3,5	6,5	5,0

\*Кол-во торговых помещений меняется в связи с изменением выборки.

### ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И СОБЫТИЯ

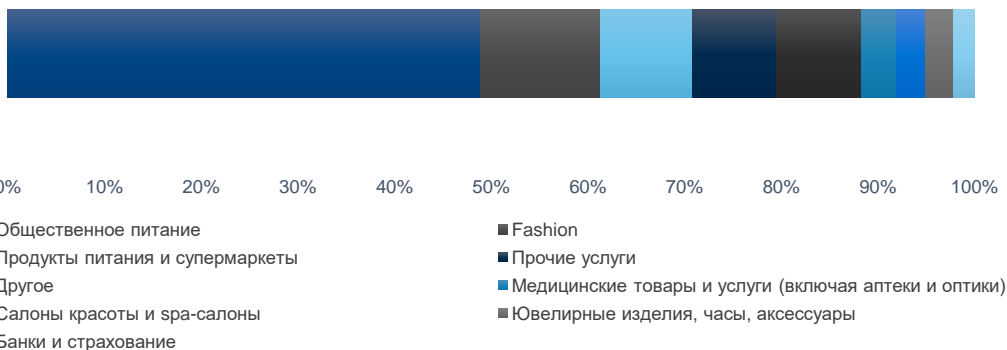
Основной тенденцией развития рынка street-ритейла исторической части города в 2018 г. можно назвать высокую ротацию арендаторов – за год общий показатель составил 16%.

Причем лидерство по числу новых открытий в год проведения ЧМ по футболу принадлежит сегменту кафе, баров и ресторанов – его доля в объеме арендаторов, занимавших новые помещения на центральных коридорах в ушедшем году, составила 50%. Традиционно активный сегмент fashion следует за ним с большим отрывом, его доля в числе новых открытий составляет всего 12%.



Новые арендаторы исторической части города в 2018 г. по доле

Источник: Colliers International



Интересно отметить самые популярные улицы среди рестораторов в этом году – помимо ресторанной улицы Рубинштейна, значительным спросом пользовался Большой проспект П.С.: из 60 помещений, занимаемых операторами общественного питания, 35% составляют новые арендаторы, представившие самый широкий диапазон форматов – от аутентичной азиатской лапшичной (Ramen Slurp Bar) до ресторана мясной кухни на два этажа (ресторан MUST).

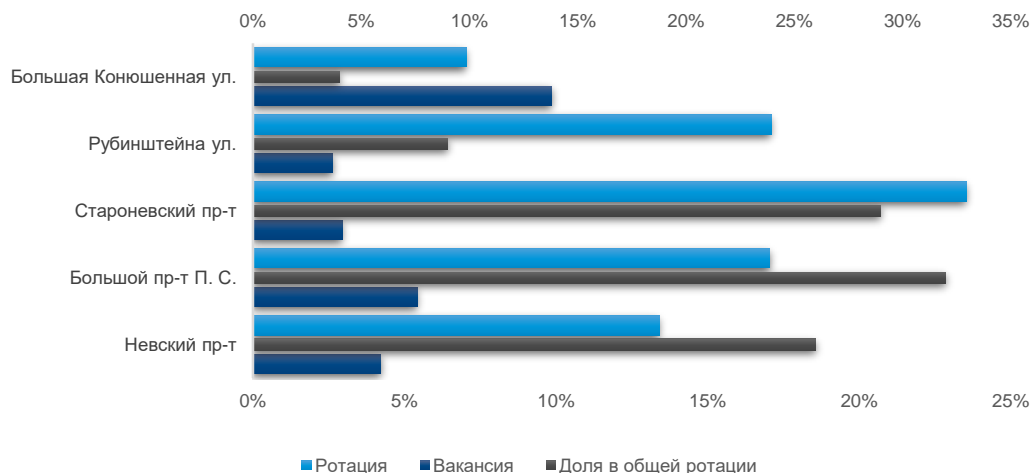
Изобилие ресторанных концепций на улице Рубинштейна пополнилось тринадцатью новыми заведениями, половина из которых представлена барами с самой разнообразной кухней.

Доля Большого проспекта в общей ротации в прошедшем году – самая высокая из всех торговых коридоров исторического центра – 32%; годовая ротация в этом торговом коридоре составила 17% из 260 помещений, сдаваемых в аренду. Аналогичная ротация за год (17%) – на улице Рубинштейна, вмещающей всего 76 помещений на первых этажах.



Годовая ротация и вакансии на основных торговых коридорах и доля каждого торгового коридора в общей ротации исторического центра города

Источник: Colliers International



К числу других интересных тенденций года можно отнести не только насыщение сегмента общественного питания большим количеством новых концепций, но и растущее число примеров коллаборации между сегментами. В частности, помимо крупных федеральных сетей, успешно внедряют объединенный формат с кондитерскими относительно молодые, но динамично растущие на рынке street retail бренды сегмента супермаркетов AB Daily, AllFoods Ginza, «ВкусВилл». На Невском проспекте открылись в совмещенном формате магазин и кафетерий известного бренда молочного шоколада «Аленка». Одним из интересных примеров синергии схожих концепций стало размещение на одной площадке кондитерской «Булочные Ф. Вольчека» и кофейни «Кофеварим» на Невском проспекте, 15.

Ритейлеры стали выбирать не только новые форматы, но и новые, неожиданные для привычного позиционирования бренда, площадки – Burger King открылся в премиальном бизнес-центре класса А на Невском проспекте, 38, а греческая таверна «Сиртаки» выбрала в качестве локации историческое здание Дома журналиста на Невском проспекте, 70.



Ключевые открытия  
в сегментах общественного  
питания и супермаркетов  
в формате street retail в 2018 г.  
Источник: Colliers International

Торговый коридор	Бренд	Адрес	Профиль арендатора
Большой пр-т П. С.	Trattoria Stefano	Большой пр-т П. С., д. 1	Траттория
	Pio Nero	Большой пр-т П. С., д. 20/5	Кафетерий
	Ramen Slurp Bar	Большой пр-т П. С., д. 65	Кафе
	MUST	Большой пр-т П. С., д. 54	Ресторан
	AllFoods Ginza	Большой пр-т П. С., д. 48	Супермаркет
	ФАПШ BALL	Большой пр-т П. С., д. 81	Арт-кафе
	YODA Noodle Bar	Большой пр-т П. С., д. 47	Ресторан
	ВкусВилл	Большой пр-т П. С., д. 90 Большой пр-т П. С., д. 29	Супермаркет
	British Bakery	Большой пр-т П. С., д. 98	Кафе
	Civil	Большой пр-т П. С., д. 71	Кафе
Невский пр-т	Булочная Ф. Вольчека / Кофеварим	Невский пр-т, д. 15	Пекарня / Кафе
	Atrio	Невский пр-т, д. 25	Ресторан
	Italiani	Невский пр-т, д. 65	Пиццерия
	Большая кухня	Невский пр-т, д. 54	Ресторан
	Аленка	Невский пр-т, д. 79	Магазин / Кондитерская
	Сиртаки	Невский пр-т, д. 70	Таверна
	Волшебная карамель	Невский пр-т, д. 72	Магазин сладостей
	Burger King	Невский пр-т, д. 38	Фаст-фуд
Старо-Невский пр-т	Дом грузинского вина	Невский пр-т, д. 166	Ресторан
	AB Daily	Невский пр-т, д. 142	Супермаркет
	Simple Wine	Невский пр-т, д. 137	Винотека
	ВкусВилл	Невский пр-т, д. 130	Супермаркет
Большая Конюшенная ул.	Saviv	Б. Конюшенная ул., д. 9	Бистро

Стоит отметить, что в 2018 г. сегмент кафе, баров и ресторанов пополнился региональными брендами, открывшими в историческом центре свои первые заведения. К числу кофеен присоединились сеть Skuratov Coffee из Омска, «Правда кофе» из Москвы; сегмент закусовых и баров пополнили московская сеть пельменных «Лепим и варим» и гастробар московской сети «Раковая». Из знаковых для города событий можно отметить открытие в Никольских рядах первой точки легендарной американской сети Hard Rock Café, к быстрорастущему и популярному в прошедшем году формату раменных присоединилась в декабре японская сеть Fujiyama 55, насчитывающая более 60 филиалов по всему миру.

## СПРОС И КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Ставки аренды на основных торговых коридорах исторического центра в течение года оставались стабильны. На фоне высокой годовой ротации средние ставки на отдельные помещения Большого проспекта П. С. снизились к концу года на 20%, на Невском же проспекте в локациях рядом с Михайловской улицей, каналом Грибоедова, наоборот, максимальная ставка аренды незначительно выросла.

### Средние диапазоны ставок аренды на основных торговых коридорах на помещения 75–150 м<sup>2</sup> в IV кв. 2018 г., руб./м<sup>2</sup>/мес.

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	9 000	12 000
Большая Конюшенная ул.	3 500	5 000

## ПРОГНОЗЫ

*В текущем году ставки аренды будут повышаться в топовых локациях, однако увеличение нагрузки на ритейлеров в связи с ростом НДС может сдерживать повышение ставок со стороны арендодателя.*

Развитие рынка street-ритейла в 2019 г. будет проходить по вектору увеличения разнообразия форматов и концепций, прежде всего в сегментах общественного питания и супермаркетов. Растущий спрос на высокое качество продуктов и услуг будет мотивировать ритейлеров не только разнообразить, но и улучшать инструменты работы, ориентированные на покупателя, повышать качество обслуживания.

О планах расширения присутствия в формате street-ритейл на ближайшие два года заявили такие крупные сети, как Prisma, «Перекресток», «ВкусВилл»; в сегментах кофеен и фаст-фуда – Starbucks, Surf Coffee, Burger King; из представителей сегмента fashion о расширении присутствия в новом формате заявил японский ритейлер Uniqlo.

## 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)

### ИССЛЕДОВАНИЯ

Вероника Лежнева  
Директор  
[veronika.lezhneva@colliers.com](mailto:veronika.lezhneva@colliers.com)

Людмила Заиченко  
Заместитель директора  
[ludmila.zaichenko@colliers.com](mailto:ludmila.zaichenko@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)

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.

