

13,6%
доля вакантных
площадей

от 10 до 30%
дисконт на уровень ставок
аренды до конца года

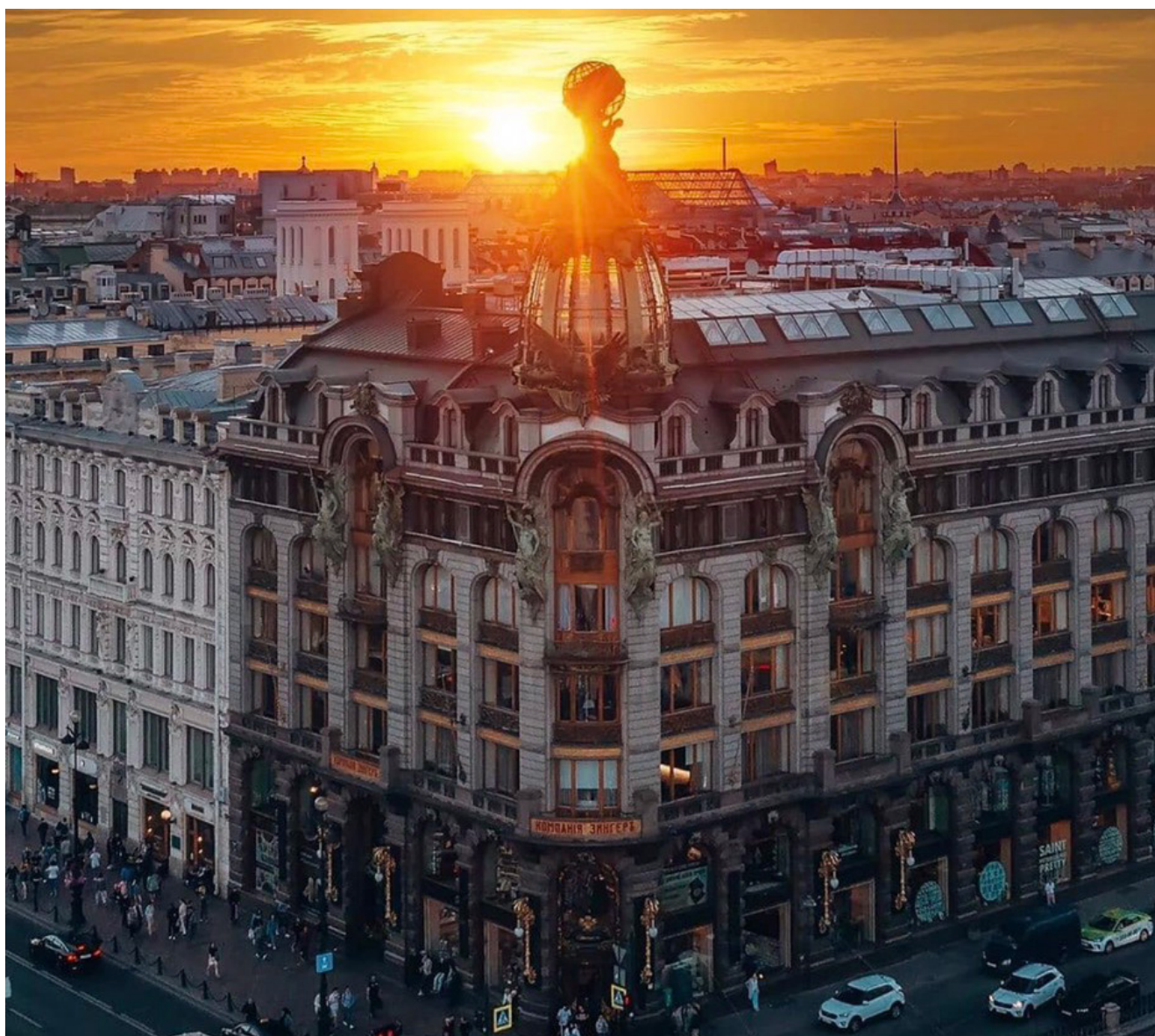
6,4%
ротация по итогам
полугодия



Рынок COVIDение 2020: street retail

Санкт-Петербург
I полугодие 2020 года

knightfrank.com/research



5

Введенные ограничения, связанные с вирусом COVID-19, практически остановили бизнес, функционировавший до этого во встроенных коммерческих помещениях города. Большая часть помещений была полностью закрыта, начиная с 26 марта текущего года, с последующим послаблением в июне и полным снятием ограничений 27 июля 2020 г.

Нижегородский ритейлер «СПАР Миддл Волга», который развивает продуктовые магазины голландской сети SPAR в России, откроет первую точку Eurospar в Санкт-Петербурге на Невском пр-те, д. 48 в ТД «Пассаж».

ВАЖНЫХ СОБЫТИЙ НА РЫНКЕ

23.07.2020 г. губернатор Санкт-Петербурга подписал закон о запрете подачи алкогольных напитков в рюмочных, барах и других заведениях площадью менее 50 м², которые расположены в многоквартирных домах (закон вступает в силу с 1 января 2021 г.).

ИКЕА арендовала помещение на Невском пр-те, д. 23 под первый магазин малого формата в Санкт-Петербурге.

В феврале текущего года были утверждены (вступили в силу в августе 2020 г.) положения приказа МЧС России № 89 «Об утверждении изменения к своду правил «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям». Согласно новым правилам на первых этажах многоквартирных домов запрещена продажа мебели, стройматериалов, бытовой химии и автозапчастей, пороха и пиротехники, шин, автомобильных масел, синтетических ковровых изделий, горючих газов, капсулей, горючих и легковоспламеняющихся жидкостей.

Основные показатели. Динамика*

	Средний размер помещения, м ²	Доля вакантных площадей (% от м ²)	Изменение доли вакантных площадей I пол. 2020 г. / итоги 2019 г., п. п.	Лидирующий профиль арендаторов
Основные торговые коридоры центральных районов	133,3	14,6	8,0 ▲	Общественное питание
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	105,9	14,2	7,9 ▲	Общественное питание
Основные торговые коридоры спальных районов	83,3	11,9	4,8 ▲	Продукты
Второстепенные торговые коридоры спальных районов	110,2	10,9	2,2 ▲	Продукты
Пешеходные торговые коридоры	95,0	13,2	7,2 ▲	Общественное питание

Пешеходные торговые коридоры – улицы в центральных районах города с пешеходным потоком: М. Садовая ул., 1-я Советская ул., Тележный пер., М. Конюшенная ул., 6–7-я линии В. О. **Основные торговые коридоры центральных районов** – главные улицы центральных районов, а также Московский проспект, с максимальным автомобильным и пешеходным трафиком, вокруг которых сконцентрирована основная деловая активность: Невский пр-т, Большой пр-т П. С., Каменноостровский пр-т, Московский пр-т.

Второстепенные торговые коридоры центральных районов – улицы в центральных районах, примыкающие к главным торговым магистралям города с максимальным автомобильным и пешеходным трафиком или расположенные в непосредственной близости к ним: Б. Морская ул., Б. Конюшенная ул., Рубинштейна ул., Владимирский пр-т, М. Морская ул., Маяковского ул., Восстания ул., Кирочная ул., Загородный пр-т, Гороховая ул., Садовая ул., Средний пр-т В. О., Лиговский пр-т, Литейный пр-т, Некрасова ул., Жуковского ул., Белинского ул., Казанская ул.

Основные торговые коридоры спальных районов – крупные нецентральные магистральные улицы, связывающие несколько районов города. Вокруг этих улиц сконцентрирована деловая активность и/или сформирован и формируется значительный объем жилой застройки: Ленинский пр-т, Славы пр-т, Комendantский пр-т, Просвещения пр-т.

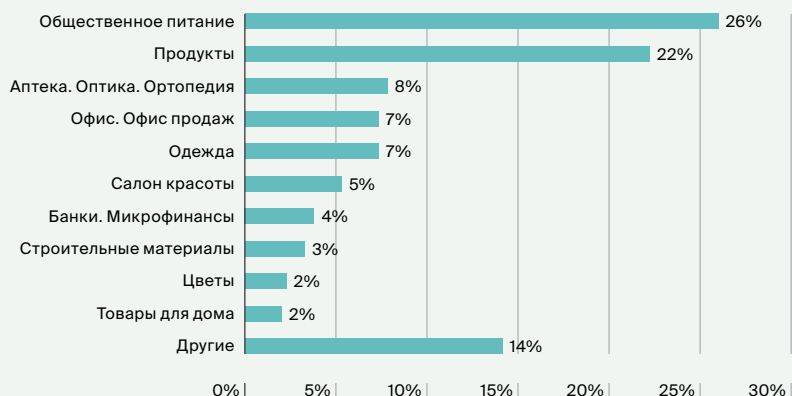
Второстепенные торговые коридоры спальных районов – улицы в густонаселенных спальных районах, где расположена преимущественно жилая застройка: Энтузиастов пр-т / Индустриальный пр-т, квартал «Балтийская Жемчужина», Оптиков ул. / Туристская ул.

Топ-10 профилей арендаторов, которые освобождали помещения в I полугодии 2020 г.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

Топ-10 профилей арендаторов, которые открывали помещения в I полугодии 2020 г.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020



Анна Лапченко

Руководитель отдела
торговой недвижимости
Knight Frank St Petersburg

Основным событием, оказавшим влияние на состояние рынка торговой недвижимости, безусловно, является ограничение работы практически всех торговых сетей в связи с введением ограничительных мер, связанных с вирусом COVID-19. В первом полугодии 2020 года рынок торговой недвижимости перенес беспрецедентную проверку на прочность. Большая часть ритейлеров оказалась не готова к фактической заморозке на неопределённый срок своего бизнеса, который рассчитан на безостановочный процесс из-за обязательств по выплате налогов, заработной платы, арендной платы и т. д. В связи с этим, вместо извлечения прибыли, компании были вынуждены фактически дотировать свой бизнес. Это оказало серьезное влияние на активность сетей в новых открытиях в первом полугодии 2020 г., и, по нашим прогнозам, умеренная активность сохранится до конца 2020 года.

Предложение

Итоги I полугодия 2020 г. дают основания утверждать, что рынок встроенных коммерческих помещений в значительной степени отреагировал на ограничительные меры, которые были введены в городе с целью предотвращения распространения COVID-19 и действовали почти 4 месяца. Преобладающая часть объектов полностью прекратила свою деятельность, лишь небольшое количество операторов продолжило работу в режиме пунктов самовывоза или доставки на дом. Не прекращали работу только продуктовые магазины, аптеки, банки и некоторые другие операторы, которым было разрешено функционировать. Данные ограничения привели к тому, что не все операторы смогли удержать свои

позиции, и им пришлось освободить помещения. В результате показатель среднего уровня вакансии на рынке достиг 13,6% (83,2 тыс. м²), что на 6,6 п. п. больше, чем в конце 2019 г.

Наибольшее освобождение помещений (более 10% закрывшихся площадей от объёма занятых в конце 2019 г.) отмечено на Невском пр-те, Б. Конюшенной ул., Большом пр-те П. С., М. Морской ул., ул. Адмирала Трибуца и др. Всего за I полугодие 2020 г. прекратили деятельность 416 заведений, что превышает аналогичный показатель прошлого года в 2,4 раза. Больше всего закрытий пришлось на сегмент общественного питания (41%). Здесь наибольшее число закрытий пришлось на рестораны (43%), бары/пабы (13%) и кофейни (11%). Так, прекратили работу 3 заведения сети «Север.

Метрополь», 2 заведения сети «Евразия», Trattoria Grato и многие другие. В сегменте продуктовых магазинов завершилось закрытие последних магазинов сети «Народная 7Я семья», закрылось 4 точки Spar, 2 магазина «ВкусВилл», 3 магазина «Норманн», а также «Дикси» на Невском пр-те, д. 113 и другие.

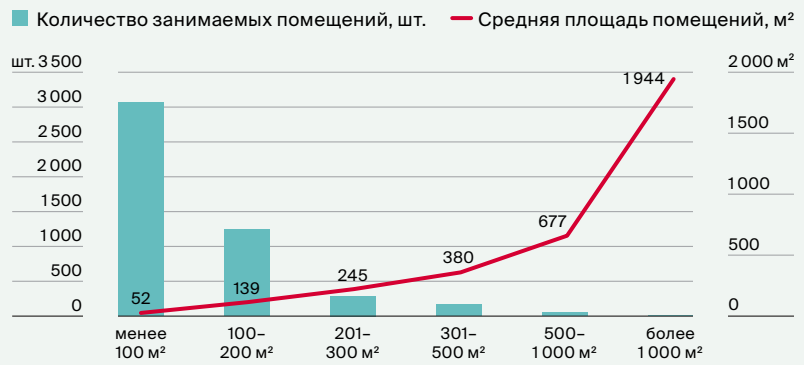
Также отмечено снижение темпов открытий. Так, за полугодие было открыто 402 заведения, что на 20% меньше, чем в первой половине 2019 г. В открытиях лидировал сегмент общественного питания (рестораны (55%), бары/пабы (17%), кафе формата «шаверма» (8%)), например, открылись такие заведения, как суперфуд-бар Sundust на наб. реки Фонтанки, Surf Coffee и ресторан Gods на ул. Рубинштейна и др. В продукто-

вом секторе (на 2-ом месте в структуре открытий) наибольшая активность отмечена в формате булочных: были открыты новые точки сетей «Булочная Ф. Вольчека», «Лавка пекаря», «Пуд Хлеба», «Теплого хлеба и под одеяло», «Цех 85». В fashion-сегменте открыли свои двери такие заведения, как Blumarine Home Collection (Большой пр-т П. С., д. 15), Mollis (ул. Рубинштейна, д. 9/3), MaJe (Большой пр-т П. С., д. 57/1) и др. Важно отметить, что основная доля открытий произошла в I квартале 2020 г.

По итогам полугодия общая площадь исследуемых торговых помещений составила около 611 тыс. м². При этом ограничительные меры повлияли на размер помещений. Отмечено продолжение тенденции уменьшения средней площади занимаемых объектов: 109 м² в I полугодии 2020 г. против 110,8 м² в I полугодии 2019 г. Тенденция сокращения арендуемых площадей обусловлена дроблением крупных помещений на несколько лотов либо формированием мультиформатных объектов, когда помещение с одним входом занимают несколько арендаторов. Особенно данная тенденция заметна в спальнях районах.

В структуре арендаторов традиционно первое место занимает профиль общественного питания (30%), где объём занятых площадей уменьшился на 11% по сравнению с концом 2019 г. Наибольшее снижение зафиксировано

Распределение количества помещений по диапазонам занимаемых площадей



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

Ротация по основным торговым коридорам



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

в развлекательном сегменте, сегменте детских товаров, ювелирных изделий и т. д. При этом на рынке присутствовали форматы, где совокупная занимаемая площадь увеличилась, например, в сегменте пунктов выдачи

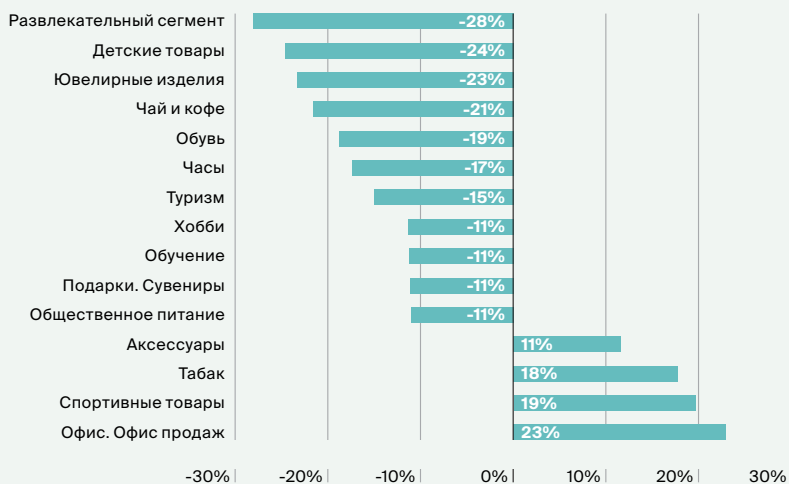
(Ozon, Wildberries), что произошло за счёт стремительного развития интернет-торговли в период пандемии.

По итогам I полугодия 2020 г. ротация составила в среднем 6,4%, что на 0,2 п. п. меньше, чем годом ранее. При этом, если рассматривать конкретные улицы, можно отметить, что темпы ротации на некоторых магистралях в первой половине 2020 г. замедлились, т. к. основная активность происходила до ограничительных мероприятий. Так, наибольшая ротация отмечена на Каменноостровском пр-те (13,2%), пр-те Просвещения (10,6%) и в локации «Балтийская жемчужина» (10%).

Ставки

Ограничительные меры привели к значительным потерям бизнеса, который вынужденно простаивал несколько месяцев. Базовые ставки аренды значительно не изменились, однако лояльность большей части собственников помещений привела

Профили арендаторов с наибольшей и наименьшей динамикой изменения занимаемых площадей



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

Диапазон ставок аренды и их динамика по торговым коридорам

Категории улиц	Улицы	Диапазон ставок аренды*, руб./мес./м ²	Динамика
Пешеходные торговые коридоры	М. Садовая ул. (п)	3 360–5 440	▼
	1-я Советская ул. (п)	1 700–2 805	▼
	Тележный пер. (п)	2 400–4 800	▼
	М. Конюшенная ул. (п)	2 000–3 600	▼
	6–7-я линия (п)	2 000–4 400	▼
Основные торговые коридоры спальных районов	Ленинский пр-т	1 620–5 400	▼
	Славы пр-т	1 170–2 700	▼
	Комендантский пр-т	1 530–4 320	▼
	Просвещения пр-т	1 620–4 050	▼
Второстепенные торговые коридоры спальных районов	Энтузиастов/Индустриальный пр-т	1 530–3 150	▼
	Балтийская Жемчужина	1 350–2 700	▼
	Оптиков/Туристская ул.	1 170–2 700	▼
Основные торговые коридоры центральных районов	Невский пр-т	5 250–11 550	▼
	Большой пр-т П. С.	1 600–3 840	▼
	Каменноостровский пр-т	1 280–4 160	▼
	Московский пр-т	2 000–5 600	▼
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	Б. Морская ул.	2 240–4 960	▼
	Б. Конюшенная ул.	2 800–7 200	▼
	Рубинштейна ул.	3 600–6 300	▼
	Владимирский пр-т	2 400–3 600	▼
	М. Морская ул.	2 000–4 000	▼
	Маяковского ул.	2 000–3 200	▼
	Восстания ул.	2 000–5 200	▼
	Кирочная ул.	1 440–6 000	▼
	Загородный пр-т	2 160–3 600	▼
	Гороховая ул.	1 440–3 600	▼
	Садовая ул.	2 800–8 000	▼
	Средний пр-т В. О.	2 000–6 400	▼
	Лиговский пр-т	1 520–5 040	▼
	Литейный пр-т	1 520–4 800	▼
	Некрасова ул.	1 840–3 200	▼
	Жуковского ул.	1 760–3 200	▼
	Белинского ул.	2 800–4 800	▼
	Казанская ул.	1 600–2 400	▼
	Радищева ул.	1 360–1 600	▼
	Пестеля ул.	1 360–2 000	▼

* Ставка включает НДС (20%)

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

до 10%
10–15%
16–20%
21–30%

к тому, что в текущее время на рынке присутствует дисконт в диапазоне от 10 до 30%. При этом важно уточнить, что скидка фиксируется на размер арендной платы до конца 2020 г. (краткосрочные договоры) с дальнейшим пересмотром ставок на следующий год.

Наименьшее снижение запрашиваемых ставок аренды произошло в спальных районах, а также на ул. Рубинштейна, где, несмотря на высокий уровень ставок, спрос по-прежнему превышает предложение. Наибольшее уменьшение запрашиваемых ставок произошло на главной торговой артерии города — Невском проспекте, где средний дисконт составил около 30%. Как правило, коридоры с наибольшим уровнем ставок чувствительны к кризисным явлениям, и высокие ставки всегда подвержены более значительным падениям.

Прогноз

До конца 2020 г. основной тенденцией на рынке будет сохранение существующих позиций, в результате чего доля открытий продолжит сокращаться. В случае возобновления ограничительных мер наименьшим потрясениям подвергнутся объекты в спальных районах города, т. к. здесь будет обеспечен гарантированный спрос со стороны населения, которое, возможно, вернется к удаленному формату работы. При этом центры деловой активности продолжают свою работу, т. к. период адаптации к новым правилам работы уже пройден в начале года.

Текущая ситуация даёт основания предполагать, что до конца года ставки не вернутся на докризисный уровень, а период восстановления возможен не ранее середины следующего года.



Анна Лапченко

Руководитель отдела торговой недвижимости
anna.lapchenko@ru.knightfrank.com



Светлана Московченко

Руководитель отдела исследований
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

+7 812 363 2222



Knight Frank LLP 2020 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.